

Taxatierrapport inbrengwaarde

Ambachtsezoom

Opdrachtgever

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Kenmerk

1975.2-T1d4/fs/s

Taxateurs

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

T.A. (Bertold) te Winkel

Datum

31 oktober 2016

Status

Definitief



Titel : Taxatierapport inbrengwaarde Ambachtsezoom

Opdrachtgever : Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Kenmerk : 1975.2-T1d4

Taxateurs : ir. F.C.L.G. Schavemaker
: ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT

Datum : 31 oktober 2016

Status : Definitief

Gloudemans
Hintham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	4
1.1.	Opdrachtgever.....	4
1.2.	Opdrachtnemer.....	4
1.3.	Taxateurs.....	4
1.4.	Opdrachtverstrekking	4
1.5.	Onafhankelijkheid	5
1.6.	Doel van de taxatie.....	5
1.7.	Exploitatieplangebied	5
1.8.	Taxatiemethode.....	5
1.9.	Te taxeren belang	5
1.10.	Taxatiebasis	6
1.11.	Stukken.....	6
1.12.	Opname.....	6
1.13.	Peildatum.....	6
1.14.	Reactie van opdrachtgever	6
1.15.	Aansprakelijkheid	7
1.16.	Publicatie	7
1.17.	Algemene voorwaarden	7
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	8
2.1.	Algemene uitgangspunten.....	8
2.1.1.	Titelonderzoek.....	8
2.1.2.	Toestand van bodem en grondwater	8
2.1.3.	Bestemmingsplaninformatie.....	8
2.1.4.	Publiekrechtelijke beperkingen	8
2.1.5.	Valuta en omzetbelasting.....	8
2.2.	Bijzondere uitgangspunten.....	8
3.	Omschrijving van de onroerende zaak.....	9
3.1.	Omschrijving per eigenaar	9
3.2.	Bestemming van de onroerende zaak	9
3.2.1.	Vigerend bestemmingsplan	9
3.3.	Toebedachte bestemming.....	9
4.	Waardering.....	10
4.1.	Wettelijk kader	10
4.2.	Complex	10
4.3.	Gebruikte methode.....	11
4.4.	Waardering complexprijs.....	11
4.4.1.	Residuele berekening	11
4.4.2.	Referentietransacties	11
4.4.3.	Conclusie	12
4.5.	Openbare gronden	13
4.6.	Door de gemeente verworven bebouwde objecten.....	13
5.	Conclusie	14
5.1.	Finale waardering per eigenaar.....	14
6.	Bijlagen	15

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
Contactpersoon	De heer J. Overes
Adres	Postbus 34
Postcode	3340 AA
Plaats	HENDRIK-IDO-AMBACHT
Telefoon	14 078
E-mail	J.Overes@H-I-Ambacht.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer T.A. te Winkel
Adres	Postbus 455
Postcode	5240 AL
Plaats	ROSMALEN
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	btewinkel@gloudemans.nl

1.3. Taxateurs

Taxateurs	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
------------------	---

ir. F.C.L.G. Schavemaker, vastgoedadviseur / taxateur

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 28 april 2016 heeft opdrachtgever, per brief opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht.

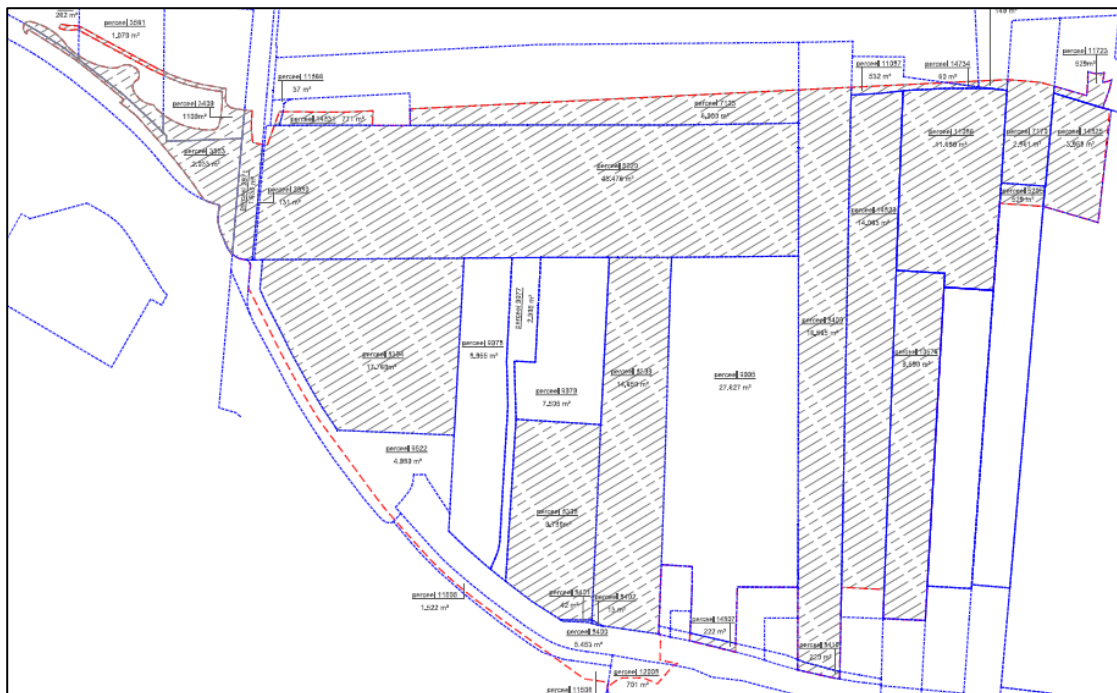
1.5. Onafhankelijkheid

Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken. Voorts verklaren taxateurs nimmer een taxatie of advies te hebben uitgebracht met betrekking tot de onroerende zaak.

1.6. Doel van de taxatie

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een taxatie te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan Ambachtsezoom.

1.7. Exploitatieplangebied



Uitsnede exploitatieplangebied

1.8. Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve methode, alsmede de residuele waardebeoordelingsmethode.

1.9. Te taxeren belang

Het te taxeren 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. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren de taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie. Op basis van het voornoemde artikel en jurisprudentie zijn taxateurs van mening dat de definitie van de werkelijke waarde gelijk is aan de definitie van de marktwaarde.

Derhalve is voor het begrip werkelijke waarde aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

“Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”.

Daarnaast hebben taxateurs voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie.

1.11. Stukken

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

- a. Kadastrale uittreksels
- b. Tekening
- c. Ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.2.
- d. Aktes van levering die betrekking hebben op de genoemde referentie-transacties
- e. Ontwerp Exploitatieplan Ambachtsezoom Fase 1.
- f. Aanvraag omgevingsvergunning nieuwbouw De Baak

1.12. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 12 april 2016 middels een geveltaxatie opgenomen. Eventuele eigenaren en/of gebruikers zijn derhalve niet gehoord.

1.13. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de peildatum voor taxatie later in de tijd ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De taxatie is verricht per peildatum **6 mei 2016**.

1.14. Reactie van opdrachtgever

Op 26 mei 2016 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 17 juni 2016 heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het concepttaxatierapport. De reactie van de taxateurs is in de rapportage verwerkt. Op 28 september 2016 heeft opdrachtgever de zienswijzen op het exploitatieplan toegezonden. Naar aanleiding van deze zienswijzen en actuele jurisprudentie zijn ter verduidelijking een aantal tekstuele toevoegingen in het rapport opgenomen. Vervolgens heeft opdrachtgever per email op 24 oktober 2016 aangegeven dat de grenzen van het exploitatiegebied iets zijn gewijzigd.

Als gevolg van deze wijziging is er minder grond nodig van Waterschap Hollandse Delta en meer grond nodig die reeds in eigendom is van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in het rapport.

1.15. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.16. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.17. Algemene voorwaarden

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

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

2.1.1. Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft. Heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

2.1.2. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen 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 taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.3. Bestemmingsplaninformatie

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

2.1.4. Publiekrechtelijke beperkingen

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

2.1.5. Valuta en omzetbelasting

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

2.2. Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten waar de taxateurs rekening mee dienen te houden.

3. Omschrijving van de onroerende zaak

3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar en grondplannummer kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming op perceelsniveau. Waar naar de mening van de deskundigen een aanvullende toelichting op de waardering van de onroerende zaak wenselijk is, is deze bij de betreffende onroerende zaak opgenomen.

3.2. Bestemming van de onroerende zaak

3.2.1. Vigerend bestemmingsplan

Op 16 december 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van 1 december 2014 van de raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht tot vaststelling van het bestemmingsplan Ambachtsezoom vernietigd. Derhalve is voor het onderhavige plangebied nog steeds het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' van kracht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht op 5 september 1961 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 19 september 1962. Het plangebied heeft voor het overgrote deel de bestemming 'Beperkte agrarische doeleinden'. Op deze gronden is onder bepaalde voorwaarden de oprichting toegestaan van agrarische bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde. Op 27 september 1993 is een partiële herziening vastgesteld met als doel het toevoegen van gebruiksvoorschriften en het reguleren van detailhandelsactiviteiten. In de afgelopen 50 jaar zijn diverse vrijstellingsprocedures gevolgd ten behoeve van de realisatie van projecten binnen en rond onderhavig plangebied. Per 1 juli 2013 is het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' op grond van bepalingen in de Wro vervallen en is de werking hiervan (tijdelijk) overgenomen door het voorbereidingsbesluit 'Ambachtsezoom e.o.', zoals dat op 15 juni 2013 in werking is getreden.

3.3. Toebedachte bestemming

De gemeente is voornemens om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen dat wederom voorziet in een bedrijfsmatige bestemming zoals eveneens is voorzien in het bestemmingsplan Ambachtsezoom.

4. Waardering

Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.1. 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:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn niet in onderhavig rapport opgenomen en zijn afzonderlijk geraamd).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een ontheingingsbesluit is genomen of die op ontheingingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheingingswet. Op dit moment heeft de gemeente geen concrete voornemens om percelen te gaan onteigenen, waardoor er bij de waardering geen rekening is gehouden met volledige schadeloosstellingen.

4.2. 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 voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden.

Gelet op de ruimtelijke en functionele samenhang, alsmede de wijze waarop de baten en lasten worden omgeslagen binnen het complex, zijn de taxateurs van oordeel dat er sprake is van één complex.

4.3. Gebruikte methode

Bij waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de comparatieve methode en de residuele waardebepalingsmethode ter toetsing.

Bij de comparatieve methode 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, etcetera.

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 opstallen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

Naar oordeel van taxateurs zijn bovengenoemde methoden het meest geschikt om de complexprijs te bepalen omdat de residuele waarde rekening houdt met de specifiek voor deze locatie te verwachten opbrengsten en kosten. De comparatieve methode geeft, indien er voldoende transacties beschikbaar zijn, aan wat de markt bereid is om voor de locatie te betalen.

4.4. Waardering complexprijs

4.4.1. Residuele berekening

Door de taxateurs is een globale residuele berekening opgesteld op basis van de uitgangspunten zoals zijn opgenomen in het ontwerp exploitatieplan. Hierbij is rekening gehouden dat een redelijk handelend koper in de grondexploitatie zal rekenen met een risicoafslag in verband met het feit dat het een risicodragende grondexploitatie is. Op basis van de risico's en huidige rentetarieven zijn deze risico's verdisconteerd in de disconteringsvoet. Deze is gesteld op 6,5%. Op basis van deze uitgangspunten bedraagt de gemiddelde residuele grondwaarde, in de orde van grootte van **€60,00 per m²**.

Een redelijk handelend en denkend koper zal er hierbij rekening mee houden dat de feitelijke kosten en opbrengsten zullen afwijken van deze raming en dat een residuele berekening gevoelig is voor een wijziging van de parameters. Derhalve zal hij rekening houden met een bandbreedte op de uitkomst van deze berekening en de berekende uitkomst enkel indicatief gebruiken ter toetsing van de referentietransacties.

4.4.2. Referentietransacties

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreisen die hebben plaatsgevonden in het plangebied.

datum	kadastraal bekend	oppervlakte	prijs per m ²
6-4-2016	H-I-A, sectie E, nummer 14825	1.12.42 ha	€ 38,41*
30-3-2016	H-I-A-, sectie E, nummers 14829, 11086	2.57.43 ha	€ 38,35
31-3-2006	H-I-A, Sectie E, nummer 8398	0.97.80 ha	€ 99,00***
22-9-2004	H-I-A, Sectie E, nummer 8394	1.77.60 ha	€ 103,00****
5-2-2004	H-I-A, Sectie E, nummer 5020	4.36.20 ha	€ 20,50
26-3-2004	H-I-A, sectie E, nummer 9070	1.05.29 ha	€ 20,50
19-7-2004	H-I-A, sectie E, nummer 8399	1.46.59 ha	€ 20,50
6-9-2002	H-I-A, sectie E, nummer 8413	0.95.00 ha	€ 20,50**
14-12-2001	H-I-A, sectie E, nummers 8409, 8410, 7123	4.06.06 ha	€ 19,28

*) Dit betreft de prijs die is overeengekomen voor de grond in het plangebied. De grond buiten het plangebied is gewaardeerd op € 7,30 per m². De gemiddelde verwervingsprijs is dan ook lager.

***) Ten tijde van de verkoop was op het perceel een kas gelegen.

****) Woonhuis met paardenstal, stro-opslag, gierkelder loods en paardenbakken.

*****) Incl. woonhuis en bedrijfsopstallen.

Indien naar de referenties wordt gekeken, blijkt dat er een duidelijk verschil zit tussen de "oude" referenties, die tot stand zijn gekomen voor de crisis, maar ook op het moment dat er nog veel onzekerheden bestonden over het moment waarop de locatie tot ontwikkeling zou worden gebracht, alsmede de laatste transacties die van recente datum zijn. Deze twee transacties verschillen niet significant. Ondanks dat een transactie betrekking heeft op een bebouwd perceel, zijn de taxateurs op basis van de opname van oordeel dat gelet op de staat van onderhoud en de ouderdom van de opstallen, een redelijk handelend en denkend koper deze opstallen niet afzonderlijk zou waarderen en de locatie de hoogste waarde ontleent aan de ligging in het plangebied Ambachtsezoom, waardoor deze transactie eveneens bruikbaar is als referentie voor onbebouwde grond.

In de omgeving van Hendrik-Ido-Ambacht, in Ridderkerk, heeft de taxateur tevens kennisgenomen van transacties in de orde van € 45,00 per m² (Nieuw Rijerwaard).

4.4.3. Conclusie

Indien naar de uitkomst van de globale residuele berekening, alsmede naar de uitkomst van de referentietransacties wordt gekeken, blijkt dat het gemiddelde bedrag per m² dat beschikbaar is voor de verwervingen residueel hoger ligt dan is betaald in het plangebied.

Dit verschil is te verklaren doordat de Wro uitgaat van het gemeentelijke kostenverhaal. Dat houdt in dat de gemeente eveneens de kosten kan verhalen voor de percelen die zij in het verleden met bebouwing heeft gekocht. Een redelijk handelend en denkend koper zal dan ook in de berekening rekening houden met deze kosten.

Uit het referentieonderzoek zijn minimaal twee percelen gebleken waarbij dit het geval is. Deze aankopen, en de rente over deze aankopen, drukken dan ook de residuele waarde. Indien de residuele berekening wordt gecorrigeerd voor deze aankopen en ervan wordt uitgegaan dat deze sinds de aankoop rentedragend op de exploitatie drukken, verandert de uitkomst van de residuele berekening aanzienlijk en is het verschil tussen de referenties en de residuele berekening vele malen kleiner en valt deze binnen de taxatiemarges. Gelet op het feit dat er recente referentietransacties in het plangebied zijn, die een goede indicatie geven van de marktwaarde, hebben de taxateurs hebben de taxateurs op basis van deze referenties, alsmede de thans beschikbare informatie over de exploitatie de complexprijs bepaald op afgerond **€ 40,00** per m².

4.5. Openbare gronden

De (gemeentelijke) openbare gronden die in de nieuwe bestemming openbaar blijven, zijn niet te onteigenen en vallen dus niet in het complex. Derhalve zijn deze op € 1,00 gewaardeerd. Voor de wegen/openbaar groen die in de toekomst komen te vervallen en dus onderdeel gaan vormen van het complex zou een hogere inbrengwaarde gehanteerd kunnen worden. Op basis van de thans beschikbare kaarten lijkt het dat de bestaande wegen gehandhaafd blijven.

4.6. Door de gemeente verworven bebouwde objecten

In artikel 6.13, lid 1, sub a, onder 1, staat aangegeven dat voor zover als nodig een raming van de inbrengwaarde nodig is voor de exploitatieopzet. Hieruit kan worden afgeleid dat een raming niet altijd noodzakelijk is. Indien een onroerende zaak is aangekocht op basis van een taxatie, kan het zijn dat een raming van de inbrengwaarde niet nodig is.

In onderhavig plangebied liggen twee bebouwde objecten die in het verleden door de gemeente zijn gekocht. Deze objecten zijn thans reeds gesloopt. Dit houdt in dat indien de taxateur per heden een raming moet maken van de verwervingskosten, hij een reconstructie zal moeten maken van hetgeen er heeft gestaan en hoe deze onroerende zaak er per peildatum zou hebben uitgezien. Hieraan liggen diverse aannamen ten grondslag. Nu de onroerende zaak op basis van een taxatie is aangekocht, waarbij een volledige opname heeft plaatsgevonden, is een raming niet noodzakelijk. Volledigheidshalve hebben de taxateurs de taxierapporten dien ten grondslag lagen aan deze aankopen wel getoetst¹. Op basis van de toetsing hebben taxateurs geen aanleiding om te veronderstellen dat deze aankopen niet marktconform zijn geweest.

De waarde van de onroerende zaken, kadastraal bekend als gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E nummers 8398 en 8394 zijn dan ook niet geraamd.

¹ Het taxatierapport met kenmerk PK 1648.2003 van het perceel kadastraal bekend als de gemeente Hendrik Ido Ambacht, sectie E, nummer 8394, alsmede het taxatierapport met kenmerk PK 0263.2005 van het perceel kadastraal bekend als gemeente Hendrik Ido Ambacht, sectie E, nummer 8398.

5. Conclusie

Op basis van de bovengenoemde waarderingen per m² is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt:

Nummer	Eigenaar	Toelichting	Oppervlakte		Waarde	Kosten vrijmaken rechten	Inbrengwaarde	Inbrengwaarde per eigenaar
1	Gemeente Hendrik Ido Ambacht	Totaal	159.211	m2				€ 7.824.327,00
		Openbaar	6.281	m2	€ 1,00	€ -	€ 1,00	
		Complexprijs	125.392	m2	€ 5.015.680,00	€ -	€ 5.015.680,00	
		Op basis oorspronkelijke aankoop	27.538	m2	€ 2.808.646,00	€ -	€ 2.808.646,00	
2	Program De Baak BV		27.627	m2				€ 1.130.080,00
		Complexprijs	27.627	m2	€ 1.105.080,00	€ 25.000,00	€ 1.130.080,00	
3	De heer D.A.Baan		19.455	m2				€ 825.000,00
		Vigerende bestemming	19.455	m2	€ 750.000,00	€ 75.000,00	€ 825.000,00	
4	Waterschap Hollandse Delta		12.665	m2				€ 176.001,00
		Openbaar	8.265	m2	€ 1,00	€ -	€ 1,00	
		complex	4.400	m2	€ 176.000,00	€ -	€ 176.000,00	
5	De Staat		400	m2				€ 1,00
		Openbaar	400	m2	€ 1,00	€ -	€ 1,00	
	Totaal		219.358	m2				€ 9.955.409,00

Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat het bedrag zoals is opgenomen bij de gemeente onder "op basis oorspronkelijke aankoop" geen taxatie per peildatum betreft. Deze aankopen dienen per datum aankoop onder de reeds gemaakte kosten in de exploitatie te worden opgenomen.

5.1. Finale waardering per eigenaar

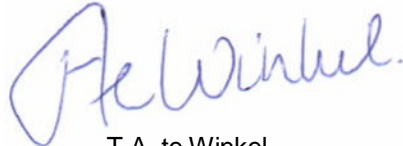
Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak bepaald op:

€ 9.955.409,00

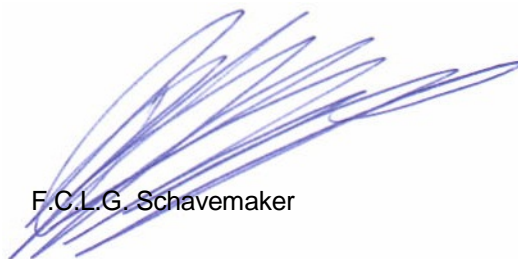
(zegge: negenmiljoen negenhonderdvijfenvijftigduizend vierhonderdnegen euro)

Rosmalen, 31 oktober 2016

De taxateurs,



T.A. te Winkel



F.C.L.G. Schavemaker

6. Bijlagen

1. Toelichting per eigenaar

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaresse: Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
Weteringsingel 1
3342 AE HENDRIK-IDO-AMBACHT

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied



gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Hendrik-Ido-Ambacht	D	3560	2.34.75 ha	0.02.62 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	D	3837	1.33.28 ha	0.10.70 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	D	3839	1.07.79 ha	0.11.09 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	D	3553	1.83.04 ha	0.20.33 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	D	2971	0.71.80 ha	0.16.39 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	D	2980	0.08.55 ha	0.01.31 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	11866	0.01.80 ha	0.00.37 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	7123	2.22.82 ha	0.60.00 ha

Hendrik-Ido-Ambacht	E	5020	4.36.20 ha	4.34.76 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	8394	1.77.60 ha	1.77.60 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	8398	0.97.80 ha	0.97.80 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	8401	0.00.42 ha	0.00.42 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	8402	0.00.15 ha	0.00.13 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	8399	1.46.59 ha	1.46.59 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	14807	0.03.83 ha	0.02.22 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	8409	1.81.04 ha	1.65.65 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	8410	0.02.20 ha	0.02.20 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	11087	0.14.67 ha	0.05.32 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	14734	5.93.74 ha	0.00.60 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	14837	7.55.25 ha	0.01.49 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	10576	0.95.90 ha	0.95.90 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	7170	0.46.97 ha	0.28.61 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	11723	1.04.80 ha	0.05.29 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	14825	1.12.42 ha	0.39.58 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	11086	1.16.80 ha	1.16.80 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	14829	1.40.63 ha	1.40.63 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	14831	0.07.71 ha	0.07.71 ha
Totaal				15.92.11 ha

1.3. Omschrijving

De percelen kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie D nummers 3560, 3837 en 3839, betreffen een waterloop gelegen aan de Ambachtsezoom.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie D nummer 3553, betreft een deel van het openbaar gebied.

De percelen kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie D nummers 2971 en 2980 en sectie E nummer 11866, betreffen een deel van de Reeweg.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E nummer 8394, betreft een bebouwd perceel. Op het perceel staat een tot caravanstalling omgebouwde kas.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E nummer 8398, betreft braakliggend perceel (in het verleden bebouwd geweest).

Het perceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E nummer 14807, betreft een strook met bomen / slootje dat een bedrijfsbestemming krijgt.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E nummer 8410, betreft een strook met bomen / slootje dat een bedrijfsbestemming krijgt.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E nummer 14831, betreft een deel van het voormalige perceel van de Gasunie.

De percelen kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E nummers 11087, 14793 en 14837, betreffen een deel van de groenzone langs de Ambachtsezoom.

De overige percelen betreffen agrarische grond in het plangebied.

1.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op 16 december 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van 1 december 2014 van de raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht tot vaststelling van het bestemmingsplan Ambachtsezoom vernietigd. Derhalve is voor het onderhavige plangebied nog steeds het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' van kracht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht op 5 september 1961 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 19 september 1962. Het plangebied heeft voor het overgrote deel de bestemming 'Beperkte agrarische doeleinden'. Op deze gronden is onder bepaalde voorwaarden de oprichting toegestaan van agrarische bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde. Op 27 september 1993 is een partiële herziening vastgesteld met als doel het toevoegen van gebruiksvoorschriften en het reguleren van detailhandelsactiviteiten. In de afgelopen 50 jaar zijn diverse vrijstellingsprocedures gevolgd ten behoeve van de realisatie van projecten binnen en rond onderhavig plangebied. Per 1 juli 2013 is het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' op grond van bepalingen in de Wro vervallen en is de werking hiervan (tijdelijk) overgenomen door het voorbereidingsbesluit 'Ambachtsezoom e.o.', zoals dat op 15 juni 2013 in werking is getreden.

1.5. Toebedachte bestemming

De gemeente is voornemens om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen dat wederom voorziet in een bedrijfsmatige bestemming zoals eveneens is voorzien in het bestemmingsplan Ambachtsezoom.

1.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is een onderscheid gemaakt tussen de percelen die de gemeente in het verleden als bebouwde onroerende zaak op basis van een onafhankelijke taxatie heeft aangekocht, alsmede van de percelen die de hoogste waarde ontleen aan de complexprijs. De percelen die in bebouwde staat zijn aangekocht (kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E nummers 8394 en 8398) zijn niet in deze raming meegenomen (zie § 4.6 van het hoofdrapport). Dit houdt in dat in totaal 15.92.11 ha – 9.780 ha – 17.760 ha = 13.16.71 ha is gewaardeerd.

Tot deze 13.16.71 ha, behoren ook de percelen met de kadastrale nummers 3560, 3837, 3839, 3553, 2971, 2980 en 11866. Deze percelen behoren thans tot het openbaar gebied en blijven in de nieuwe ontwikkeling een openbare bestemming houden. Deze percelen zijn derhalve niet te onteigenen en kunnen derhalve niet gewaardeerd worden op basis van de complexprijs. Deze percelen met een totale oppervlakte van 6.281 m² zijn gewaardeerd op € 1,00 de massa. Dit houdt in dat 12.53.90 ha is gewaardeerd op basis van de complexprijs.

2.1. Eigenaar: Progam De Baak Bv
Augustapolder 64
2992 SR BARENDRECHT

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied



gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Hendrik-Ido-Ambacht	E	9995	2.76.27 ha	2.76.27 ha

2.3. Omschrijving
De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel dat deels is voorzien van opstallen.

2.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op 16 december 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van 1 december 2014 van de raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht tot vaststelling van het bestemmingsplan Ambachtsezoom vernietigd. Derhalve is voor het onderhavige plangebied nog steeds het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' van kracht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht op 5 september 1961 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 19 september 1962. Het plangebied heeft voor het overgrote deel de bestemming 'Beperkte agrarische doeleinden'. Op deze gronden is onder bepaalde voorwaarden de oprichting toegestaan van agrarische bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde. Op 27 september 1993 is een partiële herziening vastgesteld met als doel het toevoegen van gebruiksvoorschriften en het reguleren van detailhandelsactiviteiten. In de afgelopen 50 jaar zijn diverse vrijstellingsprocedures gevolgd ten behoeve van de realisatie van projecten binnen en rond onderhavig plangebied. Per 1 juli 2013 is het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' op grond van bepalingen in de Wro vervallen en is de werking hiervan (tijdelijk) overgenomen door het voorbereidingsbesluit 'Ambachtsezoom e.o.', zoals dat op 15 juni 2013 in werking is getreden.

2.5. Toebedachte bestemming

De gemeente is voornemens om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen dat wederom voorziet in een bedrijfsmatige bestemming zoals eveneens is voorzien in het bestemmingsplan Ambachtsezoom.

2.6. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs. De kosten voor het vrijmaken van rechten zijn geraamd op € 25.000,00.

3.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op 16 december 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van 1 december 2014 van de raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht tot vaststelling van het bestemmingsplan Ambachtsezoom vernietigd. Derhalve is voor het onderhavige plangebied nog steeds het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' van kracht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht op 5 september 1961 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 19 september 1962. Het plangebied heeft voor het overgrote deel de bestemming 'Bepaalde agrarische doeleinden'. Op deze gronden is onder bepaalde voorwaarden de oprichting toegestaan van agrarische bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde. Op 27 september 1993 is een partiële herziening vastgesteld met als doel het toevoegen van gebruiksvoorschriften en het reguleren van detailhandelsactiviteiten. In de afgelopen 50 jaar zijn diverse vrijstellingsprocedures gevolgd ten behoeve van de realisatie van projecten binnen en rond onderhavig plangebied. Per 1 juli 2013 is het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' op grond van bepalingen in de Wro vervallen en is de werking hiervan (tijdelijk) overgenomen door het voorbereidingsbesluit 'Ambachtsezoom e.o.', zoals dat op 15 juni 2013 in werking is getreden.

3.5. Toebedachte bestemming

De gemeente is voornemens om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen dat wederom voorziet in een bedrijfsmatige bestemming zoals eveneens is voorzien in het bestemmingsplan Ambachtsezoom.

3.6. Toelichting waardebepaling

In de uitspraak van de Afdeling d.d. 20 juli 2016, [zaaknummer 201503530/1/R2](#)) staat 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"*.

Bij de raming van het eigendom van de heer Baan is rekening gehouden dat de feitelijke bestaande situatie niet alleen bestaat uit de bebouwde objecten, maar ook een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen bevat. Een redelijk handelend en denkend koper zal per peildatum dan ook deze onherroepelijke vergunning in de waardering meenemen.,

Voor het bepalen van de marktwaarde van de onroerende zaak heeft een marktonderzoek naar referentieobjecten plaatsgevonden, alsmede een globale berekening op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Uit het referentieonderzoek is gebleken dat er geen referenties hebben plaatsgevonden van objecten die een op een vergelijkbaar zijn. De taxateurs hebben derhalve gezocht naar de best vergelijkbare objecten, die vervolgens zijn gecorrigeerd. Uit het referentieonderzoek zijn de volgende objecten naar voren gekomen:

Locatie	Oppervlakte kavel	Oppervlakte woning	Prijs	Opmerkingen
Reeweg 93, Hendrik-Ido-Ambacht	2.600	310	€ 575.000	(woning groter, perceel kleiner)
Onderdijkse Rijweg, 258, Hendrik-Ido-Ambacht	1540	200	€ 550.000	(woning groter, perceel kleiner)

Langeweg 95, Hendrik-Ido, Ambacht	3.260	214	€ 570.000	(Woning groter, perceel kleiner)
Vrouwgelenweg 4042, Hendrik-Ido-Ambacht	1.935	256	€ 795.000	(Woning groter, perceel kleiner)
Meeuwenoordseweg 1 A, Strijen	18.544		€ 525.000	(woning met paardenstallen etc. In minder goede staat, gedateerd jaren 70)

Bij de raming op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde is uitgegaan van de volgende uitgangspunten. Volledigheidshalve wordt hierbij nogmaals opgemerkt dat deze raming is gebaseerd op basis van een gevelopname.

Onderdeel	Grootte	eenheid	€/ eenheid	€
Woning	120	m2		€ 250.000,00
Loods	450	m2	€ 150,00	€ 67.500,00
Loods	375	m2	€ 150,00	€ 56.250,00
rijbak				€ 12.500,00
bouwblok, incl. omgevingsvergunning	10.000	m2		€ 250.000,00
rest (huiskavel)	9.455	m2	€ 12,50	€ 118.187,50
Totaal	19.455	m2		€ 754.437,50

Op basis van bovenstaande referenties en de gecorrigeerde vervangingswaarde komen de taxateurs tot een opinie van de marktwaarde van afgerond € 750.000,00. De kosten voor het vrijmaken van rechten zijn op basis van de gevelopname geraamd op € 75.000,00. Hierbij is uitgegaan dat de eigenaar een gelijkwaardig vervangend object koopt en dat onder andere de aankoopkosten en verhuiskosten worden vergoed.

Opgemerkt wordt dat per peildatum de opstallen (en dus niet de vergunning), zoals zijn opgenomen in de aanvraag voor een omgevingsvergunning d.d. 7 januari 2016, nog niet zijn gerealiseerd en derhalve geen onderdeel vormen van de inbrengwaarde. Op het moment dat deze opstallen wel zijn gerealiseerd, zal dat invloed hebben op de waarde. Aangeraden wordt om de taxatie dan te herzien.

De waardering op basis van de bovengenoemde uitgangspunten is hoger dan de complexwaarde, waardoor de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de feitelijk bestaande situatie.

3.7. Eigenaar: Waterschap Hollandse Delta
Handelsweg 100
2988 DC RIDDERKERK

3.8. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied



gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Hendrik-Ido-Ambacht	E	9522	0.89.55 ha	0.49.89 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	8400	0.92.20 ha	0.54.53 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	11505	0.19.10 ha	0.15.22 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	E	12008	1.23.53 ha	0.07.01 ha
Totaal				1.26.65 ha

3.9. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een deel van het openbare gebied, bestaande uit de weg de Baak met omliggende grond (waterlopen en groen).

3.10. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op 16 december 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van 1 december 2014 van de raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht tot vaststelling van het bestemmingsplan Ambachtsezoom vernietigd. Derhalve is voor het onderhavige plangebied nog steeds het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' van kracht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht op 5 september 1961 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 19 september 1962. Het plangebied heeft voor het overgrote deel de bestemming 'Beperkte agrarische doeleinden'. Op deze gronden is onder bepaalde voorwaarden de oprichting toegestaan van agrarische bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde. Op 27 september 1993 is een partiële herziening vastgesteld met als doel het toevoegen van gebruiksvoorschriften en het reguleren van detailhandelsactiviteiten. In de afgelopen 50 jaar zijn diverse vrijstellingsprocedures gevolgd ten behoeve van de realisatie van projecten binnen en rond onderhavig plangebied. Per 1 juli 2013 is het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' op grond van bepalingen in de Wro vervallen en is de werking hiervan (tijdelijk) overgenomen door het voorbereidingsbesluit 'Ambachtsezoom e.o.', zoals dat op 15 juni 2013 in werking is getreden.

3.11. Toebedachte bestemming

De gemeente is voornemens om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen dat wederom voorziet in een bedrijfsmatige bestemming zoals eveneens is voorzien in het bestemmingsplan Ambachtsezoom.

3.12. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat circa 4.400 m² in het nieuwe bestemmingsplan een andere bestemming krijgt en valt te onteigenen (bedrijfskavels / wegen). Deze gronden ontleen hun waarde aan de complexprijs. De overige gronden (groen en water) blijven een openbare bestemming houden en zijn derhalve gewaardeerd op €1,00 de massa.

4.1. Eigenaar: De Staat (Infrastructuur en Milieu)
Korte Voorhout 7
2511 CW 'S-GRAVENHAGE

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied



gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Hendrik-Ido-Ambacht	E	11506	4.90.70 ha	0.04.00 ha

4.3. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een klein deel van de openbare ruimte behorende bij het bovengenoemde perceel.

4.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op 16 december 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van 1 december 2014 van de raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht tot vaststelling van het bestemmingsplan Ambachtsezoom vernietigd. Derhalve is voor het onderhavige plangebied nog steeds het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' van kracht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht op 5 september 1961 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 19 september 1962. Het plangebied heeft voor het overgrote deel de bestemming 'Beperkte agrarische doeleinden'. Op deze gronden is onder bepaalde voorwaarden de oprichting toegestaan van agrarische bedrijfsgebouwen, geen kassen zijnde.

Op 27 september 1993 is een partiële herziening vastgesteld met als doel het toevoegen van gebruiksvoorschriften en het reguleren van detailhandelsactiviteiten. In de afgelopen 50 jaar zijn diverse vrijstellingsprocedures gevolgd ten behoeve van de realisatie van projecten binnen en rond onderhavig plangebied. Per 1 juli 2013 is het 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak' op grond van bepalingen in de Wro vervallen en is de werking hiervan (tijdelijk) overgenomen door het voorbereidingsbesluit 'Ambachtsezoom e.o.', zoals dat op 15 juni 2013 in werking is getreden.

4.5. Toebedachte bestemming

De gemeente is voornemens om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen dat wederom voorziet in een bedrijfsmatige bestemming zoals eveneens is voorzien in het bestemmingsplan Ambachtsezoom.

4.6. Toelichting waardebeoordeling

De gronden blijven in het nieuwe plan een openbare bestemming houden en zijn niet te onteigenen. Derhalve zijn deze gewaardeerd op € 1,00 de massa.