

SCHRIEKEN

GEBIEDSECONOMIE & MANAGEMENT

'12 FEB. 2013

Gemeente Heemstede
t.a.v. Dhr. G.A.M. Klaassen
Postbus 352
2100 AJ HEEMSTEDE

Schrieken Advies B.V.
Mendelssohnstraat 34
3533 XH UTRECHT

TEL 06 22 42 55 33
info@schriekenadvies.nl
www.schriekenadvies.nl

REKENING 1473.58.256
KVK 30250058
BTW NL8201.82.680.B01

Betreft: Actualisatie Manpadslaangebied
Kenmerk: 13-GHE-02

Utrecht, 5 februari 2013

Geachte heer Klaassen,

Zoals afgesproken sturen wij u hierbij in tweevoud de rapportages van Oranjewoud.

Voor nadere vragen kunt u contact opnemen met de heer Bart Derksen van Integrex. Zijn telefoonnummer is 06 55797191 of per mail: bart@integrex.nl.

Met vriendelijke groet,

Schrieken Advies B.V.

Barend Jan Schrieken

Tuinbouwgebied Manpadslaan Heemstede
Heemstede

Datum	29-01-13
Opdrachtgever	
Auteur	AHC van Dongen
Projectnummer	259267



Uitgangspunten

Huidige inrichting terrein

- glasopstanden	16180 m ²
- bedrijfsruimte	795 m ²
- overkapping	200 m ²

Toekomstige inrichting terrein

- uit te geven gebied	11600 m ²
- verharding	5800 m ²
- groen	87000 m ²
- water	11600 m ²

<i>totaal bruto terrein oppervlak</i>	<u><u>116000 m²</u></u>
---------------------------------------	------------------------------------

Ambitieniveau inrichting

verhoogd ambitieniveau

Macro-economisch

- Onvoorzien	5 %
--------------	-----

Bouwrijp maken

Overzicht inrichtingselementen

1	bruto terreinoppervlakte	116000	m2
2	verdeling terreinoppervlakte	10%	bebouwd terrein/uit te geven gebied openbaar gebied verhardingen (in eindsituatie) water groen
		90%	
		5%	
		10%	
		75%	
3	ambitieniveau	2	1= Standaardkwaliteit 2= Verhoogd ambitieniveau 3= Extra hoog ambitieniveau

Overzicht kostenposten realisatiekosten

A opschonen terrein

-	groen	2000	m2 a	€ 0,79	=	€	1.580
-	elementenverhardingen	1000	m2 a	€ 6,26	=	€	6.260
-	halfverhardingen	1000	m2 a	€ 9,17	=	€	9.170
-	asfalt	500	m2 a	€ 21,07	=	€	10.535
-	overige	50000	m2 a	€ 0,23	=	€	11.500
-	overige diversen	€ 39.045		5,00%	=	€	1.952
							€ 40.997

B grondwerk en geotechnische maatregelen

-	aanvullen terrein tot op maaiveld	0	m3 a	€ 15,56	=	€	-
-	benodigde maatregelen tbv verbetering geotechnische structuur	0		€ -	=	€	-
-	benodigde wateroppervlakte	11600	m2 a	€ 7,00	=	€	81.200
-	overige /diversen	€ 81.200		5,00%	=	€	4.060
							€ 85.260

C bouwrijp maken terrein

<u>nutsvoorzieningen</u>						
-	op te nemen voorzieningen	0		PM	= €	-
-	te verleggen voorzieningen	0		PM	= €	-
-	aan te brengen nutsvoorzieningen	20000	m2 a	€ 0,56	= €	11.200
-	overige / diverse	€ 11.200		5,00%	= €	560
						<u>€ 11.760</u>
<u>riolering en drainage</u>						
-	op te nemen materialen	0		€ -	= €	-
-	aan te brengen riolering	1000	m1 a	€ 245,47	= €	245.470
-	toeslag bemaling	1000	m1 a	€ 22,52	= €	22.520
-	toeslag huisaansluiting	20	st a	€ 112,61	= €	2.252
-	persleiding	834	m1 a	€ 16,89	= €	14.086
-	sleufloze buizen	0			= €	-
-	zinkers	0			= €	-
-	drainage	1000	m1 a	€ 9,85	= €	9.850
-	controle hoofdriool	1200	m1 a	€ 3,52	= €	4.224
-	overige diversen	€ 298.402		5,00%	= €	14.920
						<u>€ 313.323</u>

D bouwrijp maken terrein
bovengrondse infrastructuur

-	bouwweg elementenverharding	6000	m2 a	€ 50,20	=	€	301.200
-	bouwweg granulaat	0	m2 a	€ 21,40	=	€	-
-	bouwweg asfalt/zonder opsluiting	0	m2 a	€ 44,50	=	€	-
-	bouwweg asfalt/met opsluiting	0	m2 a	€ 63,00	=	€	-
-	extra asfalt	0	m2 a	€ 9,09	=	€	-
-	verlichting	4000	m2 a	€ 4,60	=	€	18.400
-	straatmeubilair	4000	m2 a	€ 1,00	=	€	4.000
-	werkzaamheden gedurende interimperiode	4000	m2 a	€ 3,00	=	€	12.000
-	overige voorzieningen/diversen	€	335.600		€ 5,00%	=	€ 16.780
						€	352.380

E woonrijp maken
civieltechnische invulling

	<i>elementenverhardingen</i>						
-	herstraten bouwstraat	6000	m2 a	€ 18,30	=	€	109.800
-	aanleg rijweg - op zandbed vanuit nulsituatie	100	m2 a	€ 58,94	=	€	5.894
-	aanleg rijweg - vanuit bouwweg granulaat	0	m2 a	€ -	=	€	-
-	aanleg p-plaatsen	400	m2 a	€ 61,40	=	€	24.560
-	aanleg loopstroken	0	m2 a	€ 38,60	=	€	-
-	aanleg pleinen	0	m2 a	€ 96,10	=	€	-
-	aanleg voetgangersbrug	4	stk	€ 10.700,00	=	€	42.800
-	aanleg duiker	18	m1	€ 1.600,00	=	€	28.800
-	overige voorzieningen/diversen	€	211.854		€ 5,00%	=	€ 10.593
						€	222.447
	<i>asfalt</i>						
-	overlaging bouwstraat	0	m2 a	€ 10,40	=	€	-

- overlaging bouwstraat met realisatie gootlaag/opsluiting	0	m2 a	€ 37,40	=	€	-
- asfaltconstructie nieuw/compleet (geen opsluiting)	0	m2 a	€ 53,80	=	€	-
- asfaltconstructie nieuw/compleet (inclusief opsluiting)	0	m2 a	€ 7,75	=	€	-
- meerprijs extra asfaltlaag	0	m2 a	€ 9,09	=	€	-
- meerprijs rode deklaag t.o.v. zwarte deklaag	0	m2 a	€ 28,16	=	€	-
- fietspad rood asfalt;asfaltconstructie nieuw/compleet (geen opsluiting)	0	m2 a	€ 47,10	=	€	-
- fietspad rood asfalt;asfaltconstructie nieuw/compleet (inclusief opsluiting)	0	m2 a	€ 71,60	=	€	-
- overige voorzieningen/diversen	€	-	5,00%	=	€	-
					€	-
<i>overige verhardingen</i>						
- halfverharding	0	m2 a	€ 24,40	=	€	-
- natuursteenkeien	0		€ -	=	€	-
- betonverhardingen	0		€ -	=	€	-
- trambaanconstructies	0		€ -	=	€	-
- overige verhardingen	0		€ -	=	€	-
- overige voorzieningen/diversen	0		5,00%	=	€	-
					€	-
<hr/>						
<i>straatmeubilair</i>						
- openbare verlichting	4000	m2 a	€ 8,10	=	€	32.400
- diverse	4000	m2 a	€ 0,46	=	€	1.840
- overige voorzieningen/diversen	€	34.240	5,00%	=	€	1.712
					€	35.952
<i>fasering/verkeersmaatregelen</i>						
- algemene maatregelen	4000	m2 a	€ 1,13	=	€	4.520
- overige voorzieningen/diversen	€	4.520	5,00%	=	€	226
					€	4.746

F groeninulling
plantsoen/bomen

-	plantsoen - groeninulling	87000	m2 a	€ 1,00	=	€	87.000
-	bomen	80000	m2 a	€ 0,05	=	€	4.000
-	overige / onvoorzien	€ 91.000		5,00%	=	€	4.550
						€	95.550

G bijkomende kosten
lokaal

-	gemaal	4000	m2 a	€ 4,58	=	€	18.320
-	speelvoorzieningen	2000	m2 a	€ 0,85	=	€	1.700
-	bouwputvoorzieningen	100000		PM	=	€	-
-	VRI - nieuw			PM	=	€	-
-	overige / onvoorzien	€ 20.020		5,00%	=	€	1.001
						€	21.021

H omgevingsfactoren

-	reconstructies/aansluiting wegen plangebied op openbaar wegennet	600	m2 a	€ 73,20	=	€	43.920
-	ondergrondse aanpassingen	5	st a	€ 1.050,00	=	€	5.250
-	omleidingen			PM	=	€	-
-	overige / onvoorzien	€ 49.170		5,00%	=	€	2.459
						€	51.629

Sloop kosten

Overzicht inrichtingselementen

1	bruto terreinoppervlakte	116000	m2
2	verdeling terreinoppervlakte	A 16180	m2 glasopstanden
		B 795	m2 bedrijfsruimte
		C 200	m2 overkapping

Overzicht kostenposten

A glasopstanden

-	sloopwerkzaamheden	16180	m2 a	€ 2,59	=	€	41.906
-	afvoer sloopafval	16180	m2 a	€ 1,13	=	€	18.283
-	bouwplaatsvoorzieningen	16180	m2 a	€ 3,06	=	€	49.511
-	overige kosten	16180	m2 a	€ 0,70	=	€	11.326
							€ 121.026

B bedrijfsruimte

-	sloopwerkzaamheden	795	m2 a	€ 7,64	=	€	6.074
-	afvoer sloopafval	795	m2 a	€ 4,63	=	€	3.681
-	bouwplaatsvoorzieningen	795	m2 a	€ 4,73	=	€	3.760
-	overige kosten	795	m2 a	€ 1,77	=	€	1.407
							€ 14.922

C overkapping

-	sloopwerkzaamheden	200	m2 a	€ 5,44	=	€	1.088
-	afvoer sloopafval	200	m2 a	€ 4,63	=	€	926
-	overige kosten	200	m2 a	€ 1,44	=	€	288
							€ 2.302

Totaal overzicht

Bouwrijp maken

A	opschonen terrein	€ 40.997
B	grondwerk en geotechnische maatregelen	€ 85.260
C	bouwrijp maken terrein	€ 325.083
D	bouwrijp maken terrein	€ 352.380
E	woonrijp maken	€ 263.145
F	groeninvulling	€ 95.550
G	bijkomende kosten	€ 21.021
H	omgevingsfactoren	€ 51.629
Totale kosten bouwrijp maken		€ 1.235.064

Sloopkosten

A	glasopstanden	€ 121.026
B	bedrijfsruimte	€ 14.922
C	overkapping	€ 2.302
Subtotaal kosten slopen		€ 138.251
	stelpost asbest	€ 50.000
Totale kosten		€ 188.251

Subtotaal kosten bouwrijp maken & slopen	€ 1.373.315
Stelpost asbest	€ 50.000
Totale kosten bouwrijp maken & slopen	€ 1.423.315

Taxatierapport

van gronden gelegen nabij de Manpadslaan te Heemstede

projectnr. 259267

revisie 03

29 januari 2013

Opdrachtgever

Gemeente Heemstede

Raadhuisplein 1

2101 HA Heemstede

datum vrijgave

31-01-2013

beschrijving revisie 02

Definitieve uitgave/actualisatie

goedkeuring

S. Clemens

vrijgave

F. Frerichs

	Inhoud	Blz.
1	Algemeen	4
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Taxateur/deskundige	4
1.3	Beknopte omschrijving van het object	4
1.4	Omschrijving van de opdracht en waarderingsgrondslag	4
1.5	Informatiebronnen	4
1.6	Omschrijving van de gehanteerde waardebegrip(pen)	5
1.7	Opname datum	5
1.8	Prijspeil	5
2	Kadastrale- en plaatselijke aanduiding	5
2.1	Zakelijke rechten	7
2.2	Monument	7
2.3	Wet voorkeursrecht gemeenten	7
3	Omschrijving van de objecten	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Perceel 8739	8
3.3	Percelen 9565, 9904, 9906 en 3107	8
3.4	Perceel 9596	9
3.5	Perceel 9959	9
3.6	Perceel 10034	10
4	Vergunningen	12
5	Planologische kenmerken	12
5.1	Bestemming	12
6	Stand en ligging	12
7	Bereikbaarheid	12
8	Courantheid	12
9	Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreinigingen	13
10	Asbesthoudende stoffen	13
11	BTW	13
12	Uitgangspunten voor de waardering	13
12.1	Algemene uitgangspunten	13
13	Toelichting op de waardering	14
14	Tot slot	17
15	Taxatie-uitwerking en berekeningen	17
Bijlage 1	Berekening	
Bijlage 2	Kadastrale gegevens	
Bijlage 3	Foto's van het getaxeerde	

1 Algemeen

1.1 Opdrachtgever

De gemeente Heemstede, de heer B.J. Schrieken.

1.2 Taxateur/deskundige

F.L. Frerichs, rentmeester en registertaxateur bog/onteigeningsdeskundige, verbonden aan Ingenieursbureau Oranjewoud B.V., Vastgoed, Economie & Legal, kantoorhoudende te Capelle a/d IJssel, Rivium Westlaan 72.

1.3 Beknopte omschrijving van het object

Het betreffen percelen (glas)tuinbouwgrond gelegen nabij en ten noorden van de Manpadslaan te Heemstede die in eigendom toebehoren aan Parck Manpad I B.V..

1.4 Omschrijving van de opdracht en waarderingsgrondslag

Opdrachtgever wenst een actualisatie van het taxatierapport dat in 2010 is opgesteld. Destijds wilde de opdrachtgever inzicht krijgen in de schadeloosstelling toekomende aan de eigenaar en gebruiker (s) van de objecten op basis van de onteigeningswetgeving en de daarmee samenhangende jurisprudentie.

Getaxeerd is:

1. de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en/of gebruik en ongevorderd;
2. de aan de zakelijk gerechtigden en/of gebruikers toekomende schadeloosstelling op basis van de onteigeningswet en de daarmee verband houdende jurisprudentie.

1.5 Informatiebronnen

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende Gemeente en/of Provincie. Als uitgangspunt is genomen de gegevens zoals ook vermeld in het taxatierapport van april 2010.

Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

1.6 Omschrijving van de gehanteerde waardebegrip(pen)

De onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en/of gebruik

De onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en/of gebruik is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen.

De grondwaarde

De grondwaarde representeert het bedrag dat redelijkerwijs aan de grond dient te worden toegekend als aandeel in het totale bedrag dat de onroerende zaak, inclusief de (onder)grond, redelijkerwijs zal opbrengen bij onderhandse verkoop nadat de verkoper de onroerende zaak na de beste voorbereiding en op de voor de soort onroerende zaak gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden.

Onder de wettelijke transactiekosten wordt verstaan:

De wettelijke transactiekosten zijn de verschuldigde overdrachtbelasting, de kosten verbonden aan de notariële transportakte en de kosten verbonden aan de kadastrale inschrijving van de overdracht.

1.7 Opname datum

De taxateur heeft de objecten, in aanwezigheid van de heren M.R.M. Boelaars en W.F. Roosendaal, op 6 januari 2010 ter plaatse opgenomen.

1.8 Prijspeil

De in dit rapport aangegeven waarden en berekeningen zijn gebaseerd op prijspeil januari 2013.

2 Kadastrale- en plaatselijke aanduiding

Volgens de informatie verstrekt door de Directie van het Kadaster en de Openbare registers in de provincie Noord-Holland, afdeling Bewaring en Juridische Zaken en Vastgoedinformatie, worden de registergoederen als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente	Sectie:	Nr.:	Totale grootte (in ha.):			Omschrijving :
			ha	a	ca	
Heemstede	B	3107	00	02	64	tuin paardenbak
Heemstede	B	8739	04	47	90	tuinbouwgrond
Heemstede	B	9565	00	10	70	glastuinbouw
Heemstede	B	9596	01	13	30	kwekerij
Heemstede	B	9904	00	75	05	glastuinb./tuin/paardenbak
Heemstede	B	9906	01	86	05	tuinbouwgrond
Heemstede	B	9959	00	43	00	kwekerij
Heemstede	B	10034	02	79	93	glastuinbouw
totaal			11	58	57	

Volgens de kadastrale recherche is het hierbij getaxeerde registergoed in eigendom bij:

Gemeente	Sectie:	Nr.:	Totale grootte (in ha.):			Eigend. situatie :
			ha	a	ca	
Heemstede	B	3107	00	02	64	Parck Manpad I B.V. <ul style="list-style-type: none"> • 1/2 J.Th. M. Ootes bel. met vruchtgebruik • 1/2 M. Hoogenboom
Heemstede	B	8739	04	47	90	Parck Manpad I B.V. VE
Heemstede	B	9565	00	10	70	Bl. eigendom: Parck Manpad I B.V. <ul style="list-style-type: none"> • 1/2 J.Th. M. Ootes bel. met vruchtgebruik • 1/2 M. Hoogenboom bel. met vruchtgebruik
Heemstede	B	9596	01	13	30	1/2 Parck Manpad I B.V. 1/2 Synchron B.V.
Heemstede	B	9904	00	75	05	bl. eigendom: Parck M. vruchtgebr. J.Th. M. Ootes
Heemstede	B	9906	01	86	05	bl. eigendom: Parck M. vr. gebr.: Ootes Kwekers B.V. Lammers Kwekers Heemstede B.V.
Heemstede	B	9959	00	43	00	1/2 Parck Manpad I B.V. 1/2 Synchron B.V.
Heemstede	B	10034	02	79	93	Parck Manpad 11 B.V.
totaal			11	58	57	

Aantekeningen bij het object:

Er is kadastrale recherche gepleegd, waaruit waardebeperkende omstandigheden zijn gebleken. Zie bij beschrijving van de percelen en toelichting op de taxatie.

2.1 Zakelijke rechten

Er is geen kennisgenomen van nadien met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.
Er is geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten.

Erfdienstbaarheden:

Op het getaxeerde rusten voor zover bekend geen erfdienstbaarheden m.b.t. een recht van overpad.

2.2 Monument

Op perceel 10034 is er sprake van een gemeentelijk monument (bollenschuur). Verder is er geen sprake van dan wel een aanwijzingsbesluit, dan wel een registraarschrijving van een beschermd monument en/of bekend stads- of dorpsgezicht.

2.3 Wet voorkeursrecht gemeenten

De objecten zijn niet belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten of een voorstel daartoe.

3 Omschrijving van de objecten

3.1 Algemeen

De te taxeren percelen zijn gelegen in een soort enclave dat wordt begrensd door de Herenweg, het woningbouwgebied Rivierenwijk, de Leidsevaart en de Manpadslaan. De Manpadslaan is een smalle doodlopende weg (voor gemotoriseerd verkeer) die niet geschikt is voor zwaar landbouwverkeer. Vrijwel alle betrokken percelen zijn ontsloten middels deze Manpadslaan.

In de zuidwesthoek van het terrein zijn nog enkele glasopstanden aanwezig. De kwaliteit van deze kassen laat te wensen over. Uitbreidingsmogelijkheden voor deze bedrijven zijn er niet of nauwelijks.

3.2 Perceel 8739

Het betreft een rechthoekig onbebouwd perceel ter grootte van 04.47.90 ha. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door woningbouw, aan de oostzijde door moestuinen en kwekerij, aan de zuidzijde door tuinbouwbedrijven en aan de westzijde door de Leidse vaart.

Het perceel is voorzien van drainage. Volgens 'Perspectief voor tuinbouw in het Manpadsgebied te Heemstede dient deze drainage ook voor het wegpompen van kwelwater.

De ontsluiting van het perceel is zeer matig te noemen. Het perceel is vrij van pacht.

3.3 Percelen 9565, 9904, 9906 en 3107

De percelen zijn, middels een recht van vruchtgebruik, in gebruik bij de vruchtgebruikers, de heren Ootes en Lammers. Beiden exploiteren een bloemen/struikenkwekerij. Het perceel 3107 is in gebruik als paardenwei/tuin. Dit perceel is gelegen achter de woningen die gelegen zijn langs de Leidsevaart.

Op de percelen 9565 en 9904 en 9906 (ged.) staan glasopstanden met groottes van 7.200 m² respectievelijk 2.200 m².

Glasopstand 1

Grootte	: ca. 7.200 m ²
Bouwjaar	: ca. 1988
Onderbouw	: gegalvaniseerd
Poothoogte	: 3,60 m.
Kapbreedte	: 6,40 m.
Vakafstand	: 3,00 m.
Gevels	: voorzien van glas in aluminium roeden (kitdek)
Dek	: voorzien van 0,73 m. glas in aluminium roeden
Beluchting	: tweezijdig 1-ruits schommeltechniek (automatisch)
Beregening	: ja
Schermdoek	: ja (1990)
Verwarming	: buisverwarming (1,5 kcal. verwarmingsinstallatie)

In de kas zijn tevens zes paardenboxen gecreëerd.

Glasopstand 2

Grootte	: ca. 2.200 m ²
Bouwjaar	: ca. 1980
Onderbouw	: gegalvaniseerd
Poothoogte	: 2,50 m.
Kapbreedte	: 6,40 m.
Vakafstand	: 3,00 m.
Gevels	: voorzien van glas in houten roeden (kitdek)

Dek	: voorzien van 0,73 m. glas in aluminium roeden
Beluchting	: tweezijdig 1-ruits schommeltechniek (automatisch)
Berekening	: ja
Schermdoek	: ja (1990)
Verwarming	: buisverwarming (1,5 kcal. verwarmingsinstallatie)

Bedrijfsruimte 375 m²

De bedrijfsruimte is opgetrokken uit damwandprofiel. Er zijn een drietal koelruimten in gemaakt met een oppervlakte van elk circa 25 m². Voorts is er een werkruimte, kantine en toiletgroep.

De werkruimte heeft een betonvloer en is met golfplaten gedekt.

Kwaliteit en onderhoud van de gebouwen laten te wensen over. Het bedrijf voldoet nauwelijks aan de eisen die tegenwoordig aan soortgelijke bedrijven worden gesteld.

Voorzieningen

Pad	: beton middenpad ca. 2,50 m breed
Elektra	: licht en krachtstroom
Diversen	: padverlichting, geluidsboxen

Installaties

Verwarmingsinstallatie : d.m.v. buisverwarming en 1,5 kWatt ketel
Er ontbreekt een waterreservoir.

Onderhoud

De kassen verkeren, de leeftijd in ogenschouw nemend, in een matige tot redelijke staat van onderhoud, maar voldoen niet aan de eisen die eraan gesteld mogen worden.

Op een gedeelte van perceel 9906 staat een glasopstand (zie boven). Het overgrote deel van dit perceel is open grond en wordt voor de kweek van struiken en gras in potten gebruikt.

3.4 Perceel 9596

Dit perceel is in eigendom bij Parck Manpad I B.V. en Synchron B.V., beiden voor de helft.

Dit langgerekte en iets gerend perceel wordt in eigen beheer geëxploiteerd als kwekerij. Ontsluiting van dit perceel vindt plaats op de Herenweg. Dit perceel vormt een geheel met perceel 9959.

3.5 Perceel 9959

Ook dit is een langgerekt perceel dat samen met perceel 9596 één geheel vormt. Het eigendom behoort ook toe aan Parck Manpad I B.V. en Synchron B.V., beiden voor de helft.

Zie voorts beschrijving perceelnummer 9596.

3.6 Perceel 10034

Dit perceel, dat ontsloten is op de Manpadslaan, is een (voormalig) tuinbouwbedrijf. Aan de voorzijde bevindt zich een in slechte staat verkerende opstal dat de bestemming heeft wonen/atelier. Deze opstal met circa 900 m² grondoppervlak is in de taxatie opgenomen, maar kan, indien deze niet in de voorgestane transactie wordt opgenomen buiten beschouwing blijven. De opstal is een gemeentelijk monument.

Voorts zijn er glasopstanden ter grootte van 4.620 m² en 2.160 m², een loods, een overkapping en een stenen schuur aanwezig. Aan de noordzijde van het perceel is een waterreservoir aanwezig die in slechte staat verkeert.

Glasopstanden

Het betreffen tralielegger kassen met een geïsoleerde (dubbel glas) wanden. Alhoewel opname aan de binnenzijde niet heeft plaats gevonden kan gesteld worden dat er geen (werkende) verwarming aanwezig is. Schermdoek en beregening zijn aanwezig. Met name het schermdoek verkeert in povere staat. Onderhoud aan de kassen wordt niet meer uitgevoerd.

Volgens de heren Boelaars en Roosendaal wordt het bedrijf verhuurd aan een derde. Een gebruiksovereenkomst is niet overgelegd.

Glasopstand 1

Grootte	: ca. 4.620 m ²
Bouwjaar	: ca. 1980
Onderbouw	: gegalvaniseerd
Poothoogte	: 2,50 m.
Kapbreedte	: 6,40 m.
Vakafstand	: 3,00 m.
Gevels	: voorzien van glas in houten roeden (kitdek)
Dek	: voorzien van 0,73 m. glas in aluminium roeden
Beluchting	: tweezijdig 1-ruits schommeltechniek (automatisch)
Berekening	: ja
Schermdoek	: ja (1990)
Verwarming	: onbekend

Glasopstand 2

Grootte	: ca. 2.160 m ²
Bouwjaar	: ca. 1980
Onderbouw	: gegalvaniseerd
Poothoogte	: 2,50 m.
Kapbreedte	: 6,40 m.
Vakafstand	: 3,00 m.
Gevels	: voorzien van glas in houten roeden
Dek	: voorzien van 0,73 m. glas in aluminium roeden
Beluchting	: tweezijdig 1-ruits schommeltechniek (automatisch)
Berekening	: ja
Schermdoek	: ja (1980)
Verwarming	: onbekend

Bedrijfsruimte **200 m²**

In de bedrijfsruimte, opgetrokken uit steen, bevindt zich de (voormalige) stookruimte en kantine. Bezichtiging aan de binnenzijde heeft niet plaats gevonden.

Bedrijfsruimte **220 m²**

Het betreft een eenvoudige opslagplaats die momenteel door derden (gedeeltelijk) in gebruik is. De constructie is eenvoudig.

Overkapping **200 m²**

Een eenvoudige met golfplaten overkapping tussen de opslagloods en de bedrijfsruimte.

4 Vergunningen

Bij de waardering is er van uit gegaan, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen en of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk zonder het plegen van investeringen kunnen worden verkregen.

5 Planologische kenmerken

5.1 Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan hebben de registergoederen de bestemming 'agrarische doeleinden' met als nadere aanduiding kassenbouw. Het gebruik is conform het bestemmingsplan. Op het perceel kadastraal bekend gemeente Heemstede, sectie B, nummer 9066 kan een geringe uitbreiding van het glasoppervlak plaats vinden.

6 Stand en ligging

Stand en ligging van de betreffende percelen kunnen als matig tot redelijk worden aangemerkt. In het gebied bevinden zich volkstuinen en lokale bedrijven.

7 Bereikbaarheid

Met name de kassenbedrijven zijn, zeker met zwaar verkeer, lastig bereikbaar. Uitbreiding van die bedrijven kan niet of nauwelijks plaats vinden. De hierbij getaxeerde registergoederen zijn matig tot redelijk bereikbaar.

8 Courantheid

Rekening houdende met de stand en ligging, de grootte, de bouwaard, de materiaalkeuze, de staat van onderhoud, de gebruiksmogelijkheden, en alle overige van waarde zijnde factoren kunnen we spreken van matig courante objecten.

9 Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreinigingen

In het kader van deze taxatie heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of grondwater behorende tot het getaxeerde object, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid. Bij de taxatie wordt er dan ook van uit gegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een bouwvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld onder 'Milieuaspecten' in het hoofdstuk 'Omschrijving van het getaxeerde'.

10 Asbesthoudende stoffen

Een asbestonderzoek valt buiten het kader van deze taxatie.

11 BTW

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn indien van toepassing inclusief BTW, tenzij anders vermeld.

12 Uitgangspunten voor de waardering

12.1 Algemene uitgangspunten

- Ten behoeve van deze rapportage heeft een kadastrale recherche plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat op enkele percelen een vruchtgebruik is gevestigd ten gunste van de voormalige eigenaren/gebruikers van die objecten. De akten zijn bij de dienst van het Kadaster opgevraagd en bestudeerd. Bij de toelichting op de taxatie wordt hier nader op ingegaan;
- Ten behoeve van de taxatie heeft een (beperkt) bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden;
- Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld;
- Alle in het rapport genoemde kosten zijn inclusief btw, tenzij anders vermeld;
- Geen rekening is gehouden met de mogelijke aanwezigheid van belemmerende ondergrondse infrastructuur, ondergrondse buizen, kabels en leidingen, funderingsresten of andere werken of bestanddelen die een mogelijke herinrichting of exploitatie van het complex nadelig beïnvloeden, anders dan vermeld;
- De eventuele belastingschade is als PM-post in de berekening opgenomen;
- De deskundigenkosten zijn niet in de berekening opgenomen;

- De hoogte van de schadeloosstelling wordt bepaald met inachtnaam van artikel 40 tot en met 41 van de Ontheingingswet en de daarmee samenhangende jurisprudentie. In dit geval is van belang:
 - 40b: "De werkelijke waarde van de onroerende zaak wordt vergoed. Bij het bepalen van de waarde wordt uitgegaan van de prijs tot stand gekomen bij een veronderstelde verkoop in het vrije economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelend verkoper en de onteigenaar als redelijk handelend koper".
 - 40c: "Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voor- of nadelen, teweeg gebracht door:
 - het werk waarvoor onteigend wordt;
 - overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;
 - plannen voor werken als hiervoor bedoeld.
 - De schadeloosstelling bestaat uit componenten vermogensschade, financieringsschade en bijkomende schade.

13 Toelichting op de waardering

Percelen niet belast met zakelijk recht van Vruchtgebruik

De percelen die niet belast zijn met een zakelijk recht van vruchtgebruik zijn getaxeerd op basis van de waarde in het economische verkeer bij de vigerende bestemming aangezien dit een hogere waarde vertegenwoordigt dan de toekomstige waarde; zijnde natuurterrein. Indien sprake is van inkomensschade wordt deze gekapitaliseerd vergoed nadat de jaarlijkse renteopbrengst van het vrijkomende kapitaal in mindering is gebracht op het jaarlijkse (belastbare) inkomen.

Perceel 8739

Gewaardeerd is de vermogenswaarde van het perceel rekening houdend met ligging, grootte, vorm, kwaliteit en de aanwezigheid van voorzieningen (drainage).

Perceel 9596 en 9959

Dit perceel dat in eigendom toebehoort aan Parck Manpad I B.V. en Synchron B.V. (beiden voor de helft) is gewaardeerd vrij van huur en gebruik. In eigen beheer wordt dit perceel, tezamen met perceel 9959, geëxploiteerd als kwekerij.

De te vergoeden inkomensschade, onder aftrek van kosten, is intuïtief vastgesteld. De rente van het vrijkomende kapitaal is van de jaarlijkse inkomsten afgetrokken. Er resteert een bedrag van nihil, m.a.w. : de inkomensschade valt weg tegen de rente van het vrijkomende kapitaal.

Perceel 10034

Gewaardeerd is de vermogenswaarde. Het perceel is vrij van gebruik. Mogelijk wordt het perceel van jaar tot jaar verhuurd/verpacht. De jaarlijkse pachtopbrengst valt weg tegen de rente van het vrijkomende kapitaal.

Aan de Manpadslaan heeft de grond de bestemming wonen/atelier . De woning verkeert in slechte staat. De opstal is een gemeentelijk monument. Deze opstal met ondergrond en tuin is in de taxatie opgenomen. Indien dit object niet in de transactie wordt meegenomen, kan de waarde ervan op het totaal in mindering worden gebracht.

Alhoewel de kassen niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd, zijn deze gewaardeerd op restwaarde.

Percelen belast met zakelijk recht van vruchtgebruik

Percelen 9565, 9904, 9906 en 3107

Het gaat hierbij om de percelen die voorheen in eigendom waren bij de heren Ootes en Lammers. Beiden exploiteerden een tuinbouwbedrijf en hebben aan Parck Manpad I B.V. verkocht en hebben gelijktijdig het vruchtgebruik gekregen tot 15 januari 2016. Met andere woorden: het blote eigendom is overgegaan naar Parck Manpad I B.V. waarbij een deel van de koopsom is voldaan, terwijl het vruchtgebruik tot uiterlijk 15 januari 2016 is gevestigd. Tussentijdse beëindiging is mogelijk in de navolgende situaties:

- overlijden van de langstlevende vruchtgebruiker;
- bij faillissement van de vruchtgebruikers of bij schuldsanering;
- één jaar nadat litigieuze gronden als bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting kan worden aangemerkt of zoveel eerder als vruchtgebruiker afstand doet.

Het vruchtgebruik is in dit geval niet overdraagbaar.

De gemeente wil – indien nodig - mogelijk in de zuidwest hoek woningen bouwen om geld te verdienen voor de groene inrichting van het overig gebied. Indien de gemeente blijft bij

de eerdere gemeentelijke plannen (natuurterrein) en bij leven en welzijn van de vruchtgebruikers, betekent dit dat op 15 januari 2016 de huidige situatie ongewijzigd zal zijn. In dat geval zal de overeenkomst van rechtswege ontbonden worden en wordt het blote eigendom teruggeleverd aan de vruchtgebruikers die zich hebben verplicht aan deze levering hun medewerking te verlenen.

De akte van levering, waarin tevens het vruchtgebruik wordt gevestigd, en de onderliggende koopovereenkomst zijn voorts aangegaan onder een aantal bijkomende voorwaarden. Enkele daarvan hebben betrekking op een nabetalingsregeling indien vóór 15 januari 2016 de vigerende bestemming wordt gewijzigd in een bestemming waardoor sprake is van een bouwterrein. Deze nabetalingsregeling houdt in dat er een bedrag van € 65,80, te verhogen met een indexatie, zal worden voldaan bij de feitelijke levering van het verkochte.

Indien een geldig beroep op ontbinding wordt gedaan als de bestemming niet wijzigt in een bestemming waardoor er sprake is van een bouwterrein heeft de vruchtgebruiker recht op de een schadevergoeding ad € 158.823,07 te verhogen met € 0,45 per m²/jaar vanaf 14 januari 2006.

Een gedeelte van het perceel 9904 alsmede perceel 3107 maken deel uit van het woonperceel van de heer en mevrouw Ootes, vruchtgebruikers van de percelen. Juist van het gedeelte gelegen achter de woningen is de grond meer waard dan alleen de agrarische waarde. Deze grond kan dienen als uitbreiding van de achtertuinen en hebben daardoor een hogere waarde. Dit is in de taxatie zichtbaar gemaakt.

Onteigening

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat gemaakte afspraken in de private overeenkomst tussen huidige en vorige eigenaren niet betrokken kunnen worden in de schadeloosstelling toekomende aan de belanghebbenden. Immers, deze afspraken zijn geen onteigeningsgevolg maar een voortvloeiende uit een private overeenkomst. Zo is ook in de overeenkomst een artikel opgenomen dat voorziet in een recht op koop van een bouwterrein indien de bestemming in een woonbestemming zou worden gewijzigd. Het spreekt voor zich dat ook de schade die dit voor betrokkene zou hebben geen gevolg is van de onteigening maar een gevolg van privaatrechtelijk gemaakte afspraken.

Gewaardeerd is derhalve de vermogensschade toekomende aan de blote eigenaar als ware er geen sprake van vruchtgebruik. Voor het verlies van zijn recht is aan de vruchtgebruiker niets te vergoeden. Zijn recht gaat door onteigening niet zonder meer te niet, het object van zijn recht wordt vervangen door de som van de aan onteigende toe te kennen schadeloosstelling. Indien het recht van vruchtgebruik voor de vruchtgebruiker evenwel meer is dan een recht, dat hij als vermogensbestanddeel bezit, en met name betrekking heeft op de zaak, die hij anders dan als belegging zelf benut, dan is er sprake van een betrekking tot de te onteigenen zaak, die door de onteigening verbroken wordt en dan is het daaruit voortvloeiende nadeel aan de vruchtgebruiker te vergoeden. In onderhavige situatie is het jaarlijks inkomen van beide vruchtgebruikers intuïtief vastgesteld en is daar de rente vrijkomend kapitaal op in mindering gebracht. Aangezien

het in de rede ligt te veronderstellen dat het vruchtgebruik op 14 januari 2016 afloopt, volstaat een kapitalisatie van de inkomensschade met een factor die recht doet aan de resterende termijn.

Onderhandse verkoop

Als de grond wordt gekocht van de eigenaar, zal het vruchtgebruik daarop blijven rusten. De verplichtingen van het vruchtgebruik gaan mee over naar de nieuwe eigenaar.

De verplichting om een vergoeding te betalen voor afstanddoening van het vruchtgebruik gaat derhalve ook mee over. De uitbetaling van de vergoeding is gekoppeld aan het afstand doen van het vruchtgebruik. Zodra het vruchtgebruik niet meer staat ingeschreven in de openbare registers, de grond feitelijk ter beschikking is gesteld aan koper, verkoper aan al zijn verplichtingen heeft voldaan en de vestiging van eerste hypotheek kan geschieden zonder dat sprake is van inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van vruchtgebruik en levering niet bekend waren, dient de vergoeding te worden uitbetaald. Ongeacht welke bestemming de grond heeft gekregen (het vruchtgebruik eindigt weliswaar als het bouwgrond wordt, maar ook bij overlijden e.d.) Dus ook indien de grond een andere bestemming - b.v. natuur - krijgt, zal de vergoeding moeten worden betaald aan de vruchtgebruiker.

14 Tot slot

Zowel de eigenaar als de vruchtgebruiker(s) zijn belanghebbenden en kunnen dus, indien er sprake is van een planologisch nadeel, een tegemoetkoming in de schade krijgen, de zogenaamde planschade, indien en voor zover de gemeente Heemstede de vigerende bestemming wijzigt en er een planologisch nadeel optreedt. Als de eigenaar in hetzelfde planologische regime (dus hetzelfde bestemmingsplan bijvoorbeeld) bouwmogelijkheden krijgt, dan kan dit planologische voordeel het planologische nadeel opheffen. Dit is afhankelijk van wat er wordt toegestaan. Voor de vruchtgebruiker geldt dan dat hij het vruchtgebruik krijgt over het bouwwerk, maar gezien de bepaling in de akte eindigt het vruchtgebruik dan één jaar nadat de grond als bouwterrein wordt aangemerkt.

Aankoop van deze percelen door de gemeente in het minnelijk overleg heeft als gevolg dat de gemeente ook de gemaakte afspraken met vruchtgebruiker overneemt en zich aan de afspraken dient te houden. De zuiverende werking van een onteigening verdient in deze kwestie de voorkeur, en is naar alle waarschijnlijkheid ook de enige optie, indien de gemeente over deze grond wenst te beschikken.

15 Taxatie-uitwerking en berekeningen

Deze waardering is mede tot stand gekomen na opname van het object, rekeninghoudend met stand en ligging, de bestemming, alsmede alle aan ondergetekende bekende waardebepalende factoren.

De getaxeerde waarde is als volgt tot stand gekomen:

Gebruik is gemaakt bij de vaststelling van de economische verkeerswaarde op basis van de zogenaamde vergelijkingsmethode.

Mede gelet op vorenstaande beoordelingen waardeert ondergetekende de schadeloosstelling, conform voormelde opdracht op basis van prijspeil januari 2010, als volgt:

perceel 8739: € 719.000 en 1 P.M.
In woorden: Zevenhonderdnegentienduizend euro en 1 P.M.

Perceel 9596: € 212.000,- en 1 P.M.
In woorden: Tweehonderdthalfduizend euro en 1 P.M.

Perceel 9959: € 81.000,- en 1 P.M.
In woorden: Eénentachtigduizend euro en 1 P.M.

Perceel 10034: € 1.127.000 en 1 P.M.
In woorden: Eén miljoen eenhonderd-zevenentwintigduizend euro en 1 P.M.

De percelen 9565, 9904, 3107 en 9906:

Blote eigenaar: € 985.000,- en 1 P.M.
In woorden: Negenhonderdvijfentachtigduizend euro en 1 P.M.

Vruchtgebruiker: € 53.000,- en 1 P.M.
In woorden: Drieenvijftigduizend euro en 1 P.M.

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen we naar de bijgevoegde informatie. Tot het verstekken van informatie zijn wij steeds bereid.

Bij de opmaak van dit rapport was deskundige geen gegevens bekend met betrekking tot eventuele bodemverontreiniging dan wel aanwezigheid van milieubelastende materialen, voor zover niet specifiek bij de omschrijving van het object vermeld. Aspecten dienaangaande werden dan ook niet in vorenstaande waardering verwerkt.

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan aan de opdrachtgever en dit rapport kan alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor het is aangevraagd.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap overeenkomstig de strekking van de opdracht, na opname ter plaatse en getekend,

Almere-Stad, 29 januari 2013
Ingenieursbureau 'Oranjewoud' B.V.
Vastgoed, Economie & Legal

b/a


F.L. Frerichs
Rentmeester/Register-Taxateur onroerende zaken

Bijlagen

Bijlage 1

Berekeningen

**Onteigeningschadeloosstelling betreffende het perceel
Heemstede, sectie B, nummers 9596**

grootte: 1.13.30 ha. bestaande uit agrarische grond

Vermogensschade

De grond is gewaardeerd
als volgt: 11.330 m² à € 17,50 € 198.275

Inkomensschade

nihil

De jaarlijkse inkomensschade is
intuïtief vastgesteld op een
bedrag van € 5.000,- /ha/jaar
hetgeen neerkomt op een bedrag
van:

11.330 m² à € 0,50 € 5.665
af: rente vrijkomend kapitaal 4% € 7.931
€ 2.266-

derhalve

nihil

Bijkomende schade

wederbeleggingskosten 7% € 13.879

Belastingschade

P.M.

Algeheel totaal en afgerond

€ 212.000
en 1 P.M.

**Ontheigeningschadeloosstelling betreffende het perceel
Heemstede, sectie B, nummers 9959**

grootte: 00.43.00 ha. bestaande uit agrarische grond

Vermogensschade

De grond is gewaardeerd
als volgt: 4.300 m² à € 17,50 € 75.250

Inkomensschi nihil

De jaarlijkse inkomensschade is
intuitief vastgesteld op een
bedrag van € 5.000,-- /ha/jaar
hetgeen neerkomt op een bedrag
van: 4.300 m² à € 0,50 € 2.150
af: rente vrijkomend kapitaal 4% € 3.010
€ 860-
derhalve nihil

Bijkomende schade

wederbeleggingskosten 7% € 5.268

Belastingschade

P.M.

Algeheel totaal en afgerond

€ 81.000
en 1 P.M.

**Ontheigeningschadeloosstelling betreffende het perceel
Heemstede, sectie B, nummers 10034**

grootte: 02.79.93 ha. bestaande glastuinbouwbedrijf

Vermogensschade

De grond is gewaardeerd
als volgt:

woonkavel (bedrijfswoning)	700 m ²	à	€ 350,00	€ 245.000	
af: kosten sloop				€ 25.000	
resteert				<u>€ 220.000</u>	
grond nabij aangr. won.	300 m ²	à	€ 100,00	€ 30.000	
overige grond	26.993 m ²	à	€ 25,00	<u>€ 674.800</u>	
					€ 924.800

opstallen

glasopstand 1	4.620 m ²	à	€ 8,00	€ 37.000	
glasopstand 2	2.160 m ²	à	€ 7,50	€ 16.200	
bedrijfsruimte	200 m ²	à	€ 120,00	€ 24.000	
bedrijfsruimte	220 m ²	à	€ 150,00	€ 33.000	
overkapping	200 m ²	à	€ 45,00	€ 9.000	
waterreservoir				<u>€ 2.500</u>	
					€ 121.700
					<u>€ 1.046.500</u>

Inkomenssचे

De jaarlijkse inkomensschade valt weg
tegen de rente van het vrijkomend
kapitaal en is derhalve gesteld op

nihil

Bijkomende schade

wederbeleggingskosten 7% € 80.000

Belastingschade

P.M.

Algeheel totaal en afgerond

€ 1.127.000
en 1 P.M.

**Onteigeningschadeloosstelling betreffende het perceel
Heemstede, sectie B, nummers 9565, 9904 en 9906**

respectieve groottes van: 00.10.70 ha., 0.75.05 ha. en 01.86.05 ha.
het betreft een bestaande glastuinbouwbedrijf

Schadeloosstelling toekomende aan (blote) eigenaar

Vermogensschade

De grond is gewaardeerd
als volgt:

perceel 9565	1.070 m ²	à	€ 25,00	€	26.800	
perceel 9904	5.255 m ²	à	€ 25,00	€	131.400	
	2.250 m ²	à	€ 150,00	€	337.500	
perceel 9906	2.200 m ²	à	€ 25,00	€	55.000	
idem (open grond)	15.705 m ²	à	€ 15,00	€	235.600	
opstallen						€ 786.300
glasopstand 1	7.200 m ²	à	€ 8,00	€	57.600	
glasopstand 2	2.200 m ²	à	€ 5,00	€	11.000	
bedrijfsruimte	375 m ²	à	€ 175,00	€	65.600	
						€ 134.200
						€ 920.500

Inkomensschade

nihil

Bijkomende schade

wederbeleggingskosten 7% € 64.435

Belastingschade

P.M.

Algeheel totaal en afgerond

€ 985.000
en 1 P.M.

Schadeloosstelling toekomende aan de vruchtgebruiker(s)

Het jaarlijks inkomen van de erfpachters is intuïtief
vastgesteld op een bedrag van € 50.000,-- per jaar
af: rente van aan eigenaar toekomende vermogens-
schade 4%

€ 50.000

€ 39.400

€ 10.600

te kapitaliseren met factor 5 (maximaal 6 jaren)

€ 53.000

Bijkomende schade

nihil

Belastingschade

P.M.

Algeheel totaal en afgerond

€ 53.000
en 1 P.M.

Bijlage 2 Kadastrale gegevens

Kadastraal bericht object

pagina 1 van 2

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

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

Betreft: HEEMSTEDE B 3107 23-2-2010
bij Manpadslaan 24 HEEMSTEDE 15:59:53
Uw referentie: 204527 ff
Toestandsdatum: 22-2-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEEMSTEDE B 3107
Grootte: 2 a 64 ca
Coördinaten: 101138-483583
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (KAS) TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: bij Manpadslaan 24
HEEMSTEDE
Koopsom: € 158.823 Jaar: 2003
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 27-10-1987

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

VRUCHTGEBRUIK

De heer Johannes Thomas Maria Ootes
Manpadslaan 24
2105 MA HEEMSTEDE
Geboren op: 30-09-1964
Geboren te: BENNEBROEK
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 AMSTERDAM 12117/22 d.d. 3-5-1994
Eerst genoemde object in brondocument: HEEMSTEDE B 3107
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4 AMSTERDAM 18693/30 d.d. 10-3-2003
HYP4 AMSTERDAM 18708/90 d.d. 9-4-2003
REC 1756 d.d. 12-4-1995

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 506/17004 ASD d.d. 13-6-2005

Kadastraal bericht object

pagina 2 van 2

Kadaster

Betreft: HEEMSTEDE B 3107 23-2-2010
bij Manpadslaan 24 HEEMSTEDE 15:59:53
Uw referentie: 204527 ff
Toestandsdatum: 22-2-2010

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET VRUCHTGEBRUIK

Parck Manpad I B.V.

AERDENHOUT

Postadres:

Mr. H. Enschedeweg 12

2111 EB AERDENHOUT

Zetel:

AERDENHOUT

(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan:

HYP4 AMSTERDAM 18800/48

d.d. 3-10-2003

Eerst genoemde object in brondocument: HEEMSTEDE B 3107

Einde overzicht

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

Kadastraal bericht object

pagina 1 van 1

Kadaster

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

Betreft: HEEMSTEDE B 9566 13-4-2010
Manpadslaan HEEMSTEDE 15:28:25
Uw referentie: heemstede ff
Toestandsdatum: 12-4-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEEMSTEDE B 9566
Grootte: 30 ca
Coördinaten: 101144-483629
Omschrijving kadastraal object: WEGEN
Locatie: Manpadslaan
HEEMSTEDE

Jaar:
2006

Ontstaan op: 5-4-1995

Ontstaan uit: HEEMSTEDE B 2626 gedeeltelijk

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 AMSTERDAM 12117/21 d.d. 3-5-1994
REKTIFIKATIE VERZOCHT

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Johannes Thomas Maria Ootes
Manpadslaan 24
2105 MA HEEMSTEDE

Geboren op: 30-09-1964
Geboren te: BENNEBROEK
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 50892/165 d.d. 24-10-2006
Eerst genoemde object in brondocument: HEEMSTEDE B 9566

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:
Mevrouw Miriam Hoogenboom
Manpadslaan 24
2105 MA HEEMSTEDE

Geboren op: 25-02-1967
Geboren te: HAARLEM

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: HYP4 50892/165 d.d. 24-10-2006

Einde overzicht

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

Kadastraal bericht object	pagina 1 van 2	
Kadaster		
Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen		
Betreft:	HEEMSTEDE B 9904 bij Manpadslaan 24 HEEMSTEDE	23-2-2010 15:55:46
Uw referentie:	204527 ff	
Toestandsdatum:	22-2-2010	
Kadastraal object		
Kadastrale aanduiding:	HEEMSTEDE B 9904	
Grootte:	75 a 5 ca	
Coördinaten:	101180-483629	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (TEELT - KWEEK)	
Locatie:	bij Manpadslaan 24	
Ontstaan op:	HEEMSTEDE 8-1-2004	
Ontstaan uit:	HEEMSTEDE B 9563 gedeeltelijk	
Publiekrechtelijke beperkingen Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.		
Gerechtigde		
VRUCHTGEBRUIK De heer <u>Johannes Thomas Maria Ootes</u> Manpadslaan 24 2105 MA HEEMSTEDE		
Geboren op:	30-09-1964	
Geboren te:	BENNEBROEK	
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)		
Recht ontleend aan:	<u>HYP4 AMSTERDAM 12117/22</u>	d.d. 3-5-1994
Eerst genoemde object in brondocument:	HEEMSTEDE B 3105 gedeeltelijk	
Brondocumenten mogelijk van belang:	<u>HYP4 AMSTERDAM 18693/30</u>	d.d. 10-3-2003
	<u>HYP4 AMSTERDAM 18708/90</u>	d.d. 9-4-2003
	REC 1756 d.d. 12-4-1995	
Aantekening recht BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND Ontleend aan: BSA 506/17004 ASD d.d. 13-6-2005		

Kadastraal bericht object	pagina 2 van 2	
Kadaster		
Betreft:	HEEMSTEDE B 9904 bij Manpadslaan 24 HEEMSTEDE	23-2-2010 15:55:46
Uw referentie:	204527 ff	
Toestandsdatum:	22-2-2010	
Gerechtigde		
EIGENDOM BELAST MET VRUCHTGEBRUIK <u>Parck Manpad I B.V.</u> AERDENHOUT		
Postadres:	Mr. H. Enschedaweg 12 2111 EB AERDENHOUT	
Zetel:	AERDENHOUT	
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)		
Recht ontleend aan:	<u>HYP4 AMSTERDAM 18800/48</u>	d.d. 3-10-2003
Eerst genoemde object in brondocument:	HEEMSTEDE B 9563 gedeeltelijk	
Brondocumenten mogelijk van belang:	<u>HYP4 AMSTERDAM 18693/30</u>	d.d. 10-3-2003
Einde overzicht		
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.		

Kadastraal bericht object

pagina 1 van 2

Kadaster

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

Betreeft: **HEEMSTEDE B 9905** 13-4-2010
bij Manpadslaan 24 **HEEMSTEDE** 15:32:22
Uw referentie: heemstede ff
Toestandsdatum: 12-4-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **HEEMSTEDE B 9905**
Grootte: 45 ca
Coördinaten: 101148-483629
Omschrijving kadastraal object: **BERGING-STALLING (GARAGE-SCHUUR)**
Locatie: bij Manpadslaan 24
HEEMSTEDE
Ontstaan op: 8-1-2004
Ontstaan uit: **HEEMSTEDE B 9564 gedeeltelijk**

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

1/2 **EIGENDOM**
Ootes Kwekers B.V.
P Krugerkd 29 ROOD
2021 BN HAARLEM
Zetel: **HEEMSTEDE**
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)
Recht ontleend aan: **HYP4 AMSTERDAM 12117/21** d.d. 3-5-1994
Eerst genoemde object in brondocument: **HEEMSTEDE B 9905**
Brondocumenten mogelijk van belang: **REC 1755** d.d. 12-4-1995
HYP4 AMSTERDAM 12604/36
d.d. 30-12-1994

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Ootes-Lammerse Kwekers C.V.
HEEMSTEDE
Postadres: Manpadslaan 24
2105 MA **HEEMSTEDE**
Zetel: **HEEMSTEDE**
Ontleend aan: **ATG 2679** d.d. 16-4-2004

Kadastraal bericht object

pagina 2 van 2

Kadaster

Betreft: HEEMSTEDE B 9905 13-4-2010
bij Manpadslaan 24 HEEMSTEDE 15:32:22
Uw referentie: heemstede ff
Toestandsdatum: 12-4-2010

Gerechtigde

1/2 EIGENDOM

Lammerse Kwekers Heemstede B.V.

Van Verschuer Brantslaan 10

2121 EZ BENNEBROEK

Zetel: HEEMSTEDE

(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 AMSTERDAM 12117/21 d.d. 3-5-1994

Eerst genoemde object in brondocument: HEEMSTEDE B 9905

Brondocumenten mogelijk van belang: REC 1755 d.d. 12-4-1995

HYP4 AMSTERDAM 12604/36

d.d. 30-12-1994

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP

Betrokken persoon:

Ootes-Lammerse Kwekers C.V.

HEEMSTEDE

Postadres: Manpadslaan 24

2105 MA HEEMSTEDE

Zetel: HEEMSTEDE

Ontleend aan: ATG 2679 d.d. 16-4-2004

Gerechtigde

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

Nv Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland

Kabelweg 21

1014 BA AMSTERDAM

Zetel: AMSTERDAM

(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: HYP4 AMSTERDAM 2626/39

Einde overzicht

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

Kadastraal bericht object	pagina 1 van 1	
Kadaster		
Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen		
Betreft:	HEEMSTEDE B 10034 Manpadslaan 12A 2105 MA HEEMSTEDE	13-4-2010 16:04:47
Uw referentie:	heemstede ff	
Toestandsdatum:	12-4-2010	
Kadastraal object		
Kadastrale aanduiding:	HEEMSTEDE B 10034	
Grootte:	2 ha 79 a 93 ca	
Coördinaten:	101345-483768	
Omschrijving kadastraal object:	WONEN MET BEDRIJVIGHEID TERREIN (TEELT - KWEEK)	
Locatie:	Manpadslaan 12 A 2105 MA HEEMSTEDE	
Ontstaan op:	27-9-2006	
Ontstaan uit:	HEEMSTEDE B 9593 gedeeltelijk	
Publiekrechtelijke beperkingen		
Beschermd monument, Gemeentewet		
Ontleend aan:	2007/2143 datum in werking 3-7-2007	
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)		
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente:	Heemstede	
Gerechtigde		
EIGENDOM		
<u>Parck Manpad 11 Bv</u>		
AERDENHOUT		
Postadres:	Mr. H. Enschedeweg 12 2111 EB AERDENHOUT	
Zetel:	AERDENHOUT	
Recht ontleend aan:	<u>HYP4 AMSTERDAM 9474/50</u>	d.d. 28-2-1989
Eerst genoemde object in brondocument:	HEEMSTEDE B 8738	
Einde overzicht		
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.		

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 204527 ff



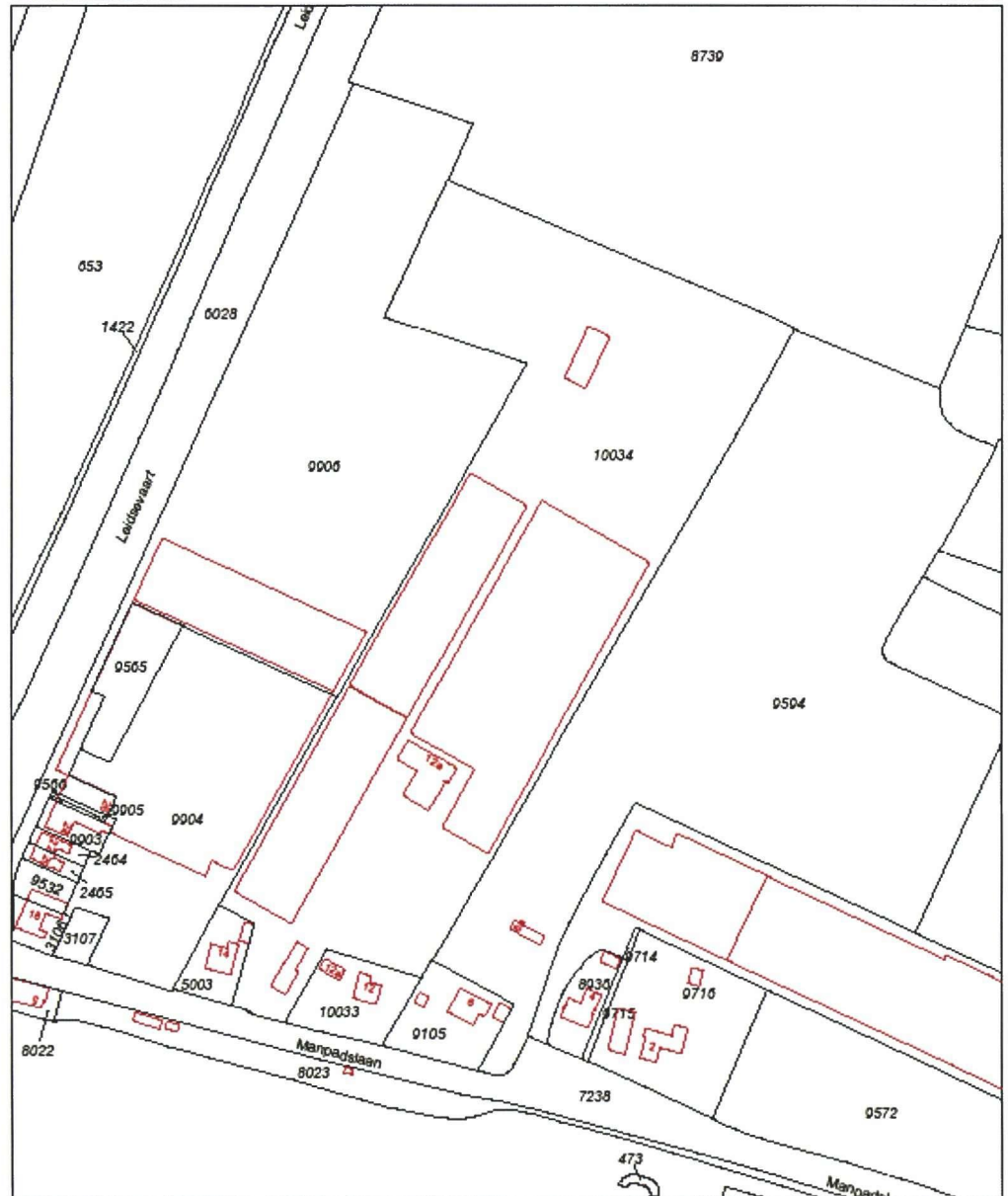
Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		HEEMSTEDE
25	Huisnummer	Sectie		B
—	Kadastrale grens	Perceel	10034	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een aanvullend uittreksel: AMSTERDAM, 18 maart 2010
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 204527 ff



0 m 20 m 100 m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		HEEMSTEDE
25	Huisnummer	Sectie		B
—	Kadastrale grens	Perceel	10034	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een aanvullend uittreksel: AMSTERDAM, 18 maart 2010
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen browsibare rechten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Bijlage 3 Foto's van het getaxeerde





Oranjewoud: buiten gewoon!

Missie

Oranjewoud wil toonaangevend partnerzijn bij het ontwikkelen en toepassen van duurzame en integrale oplossingen voor alle facetten van onze leefomgeving, waarin we wonen, werken, recreëren en reizen.

Profiel

Oranjewoud heeft ambities als het gaat om de vormgeving van de wereld om ons heen. Als toonaangevend advies- en ingenieursbureau streven wij ernaar knelpunten daadwerkelijk op te lossen, ware leefbaarheid te scheppen, de toekomst veilig te stellen, alle kansen te benutten, vorm te geven aan perspectieven en grensverleggend bezig te zijn. Door creatief en constructief in te spelen op mogelijkheden en rekening te houden met maatschappelijke belangen, financiële speelruimte, technologische ontwikkelingen en het milieu. Kortom: wij bieden visie met een duidelijk oog voor realiteit.

Partnership

Innovatieve voorstellen en creatieve oplossingen voor complexe vraagstukken vormen de kern van ons handelen. Interactie is daarbij het sleutelwoord. Door het multidisciplinaire karakter van veel projecten, zijn wij gewend om over de grenzen van het eigen vakgebied heen te kijken. Voorop staat het combineren van onze eigen kennis en kunde met de behoeften en mogelijkheden van onze opdrachtgevers. Uitwisseling van inzichten en ervaringen leidt tot innovatie; partnership is altijd het uitgangspunt.

Flexibel

Ruimtelijkheid in denken en doen biedt voor alle partijen perspectieven bij het creëren van een duurzame leefomgeving. Wij verzorgen het hele traject van planontwikkeling, advies, ontwerp en directievoering tot realisatie, beheer en exploitatie. De wens van de opdrachtgever bepaalt of wij het hele traject of delen ervan op ons nemen. De combinatie van advies- en ingenieurswerk én betrokkenheid bij de daadwerkelijke realisatie staat garant voor haalbare plannen en een hoogwaardige uitvoering. Een vertrouwd gevoel voor onze opdrachtgevers.

Dynamisch

Elke opdracht die we uitvoeren is uniek en verdient een specifieke aanpak. Dit vraagt een dynamische instelling, die zich verlaat naar het inspelen op veranderingen in de markt en het oppakken van ontwikkelingen binnen onze vakgebieden. Met vestigingen verspreid over heel Nederland combineren we inzicht in landelijke ontwikkelingen met een diepgaande kennis van lokale omstandigheden. Een waardevolle voedingsbodempour ons bedrijf, dat in alle opzichten grensverleggend bezig wil zijn. Doordat Oranjewoud in letterlijke zin dicht bij de opdrachtgevers staat, komen bovendien openheid en toegankelijkheid volop tot hun recht.

Eigentijds

Onze organisatie en werkwijze bieden alle ruimte en perspectief aan zowel de belangen van onze klanten als die van onze medewerkers. Marktgerichte business units geven richting aan de contacten met de klanten en zorgen, samen met de kennisdragers in onze organisatie, voor het correct en adequaat oplossen van vraagstukken en problemen. Mensgerichte managers en ambitieuze medewerkers werken voortdurend aan het verder uitbouwen van onze expertise en ieders persoonlijke ontwikkelingsperspectief.

Onafhankelijk en deskundig

We zien het als onze verantwoordelijkheid de samenleving en onze opdrachtgevers kwalitatief hoogwaardige en duurzame oplossingen te bieden op een manier die maatschappelijk en economisch verantwoord is. Oranjewoud wil een betrouwbaar lid zijn van de samenleving: onafhankelijk en deskundig. Om dit te kunnen garanderen, is een bedrijfscode opgesteld waarin op individueel en collectief niveau heldere afspraken zijn geformuleerd.

Oranjewoud Nederland

Heerenveen

Tolhuisweg 57
Postbus 24 8440 AA Heerenveen
Telefoon (0513) 63 45 67
Telefax (0513) 63 33 53

Kantoor Assen

Blijdensteinstraat 4
9403 AW Assen
Telefoon (0592) 39 28 00
Telefax (0592) 39 28 01

Tevens kantoor in Schoonebeek

Deventer

Zutphenseweg 31D
Postbus 321 7400 AH Deventer
Telefoon (0570) 67 94 44
Telefax (0570) 63 72 27

Almere

Monitorweg 29
Postbus 10044 1301 AA Almere-Stad
Telefoon (036) 530 80 00
Telefax (036) 533 81 89

Capelle aan den IJssel

Rivium Westlaan 72
2909 LD Capelle aan den IJssel
Postbus 8590 3009 AN Rotterdam
Telefoon (010) 235 17 45
Telefax (010) 235 17 47

Kantoor Goes

Albert Plesmanweg 4A
Postbus 42 4460 AA Goes
Telefoon (0113) 23 77 00
Telefax (0113) 23 77 01

Oosterhout

Beneluxweg 7
Postbus 40 4900 AA Oosterhout
Telefoon (0162) 48 70 00
Telefax (0162) 45 11 41

Kantoor Geleen

Mijnweg 3
Postbus 17 6160 AA Geleen
Telefoon (046) 478 92 22
Telefax (046) 478 92 00

HMVT B.V.

Maxwellstraat 31
Postbus 174 6710 BD Ede
Telefoon (0318) 62 46 24
Telefax (0318) 62 49 13

www.oranjewoud.nl