

TAXATIERAPPORT

Marktwaaardetaxatie van 12 percelen aan
de Constantijn Huygenslaan te Heemstede

Veenendaal, november 2018

Inhoud

1.	Opdracht.....	4
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Taxateurs	4
1.3	Object	4
1.4	Taxatietype	4
1.5	Belang.....	5
1.6	Taxatiebasis	5
1.7	Taxatiemethode	5
1.8	Doel van de taxatie	5
1.9	Opname	5
1.10	Taxatiedatum	5
1.11	Aansprakelijkheid	5
1.12	Conformiteit	5
1.13	Informatievoorziening	6
1.14	Concepten.....	6
1.15	Publicatie	6
1.16	Algemene voorwaarden	6
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten.....	7
2.1	Algemene uitgangspunten.....	7
2.2	Bijzondere uitgangspunten	8
3.	Beschrijving	9
3.1	Kadastrale aanduiding	9
3.2	Eigendom en zakelijke rechten	9
3.3	Publiekrechtelijke beperkingen	10
3.4	Overige privaatrechtelijke aspecten.....	10
3.5	Ruimtelijk beleid.....	10
3.6	Ligging.....	13
3.7	Gebruik	13
3.8	Bodem	14
3.9	Beschrijving object.....	14
4.	Marktomstandigheden, SWOT analyse en HABU.....	15
4.1	Marktomstandigheden	15
4.2	SWOT analyse.....	15
4.3	Highest and best use	15
5.	Overwegingen	17
5.1	Inleiding.....	17
5.2	Waarderingsmethode	17
5.3	Object specifieke overwegingen	17
5.4	Waardering.....	19
5.5	Onzekerheden.....	19
5.6	Slotopmerking.....	19
6.	Waardering	20
7.	Plausibiliteitsverklaring.....	21

Bijlagen

- Bijlage 1: eigendomsinformatie Kadaster
- Bijlage 2: relevante bestemmingsplangegevens
- Bijlage 3: fotoweergave

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 10 juli 2018 is door de Provincie Noord-Holland, kantoorhoudende te Houtplein 33, 2012 DE te Haarlem, postadres: Postbus 3007, 2001 DA Haarlem, te dezer zake vertegenwoordigd door 5.1. 2e 5.1. 2e aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV per e-mail opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateurs

Deze taxatie is verricht door de heer 5.1. 2e MRE RT MRICS, rentmeester NVR, professional member van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), RICS registered valuer (RICS valuation registration scheme 5.1. 2b, registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer: 5.1. 2b) in de kamers Landelijk Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed en geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS) en door de heer 5.1. 2e, verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV, Wiltonstraat 38 te 3905 KW Veenendaal, junior rentmeester/taxateur.

Ter zake van deze taxatie is een plausibiliteitsverklaring afgegeven door de heer 5.1. 2e, rentmeester NVR, registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer 5.1. 2e) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed.

Genoemde taxateurs zijn verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV. Genoemde taxateurs handelen als externe taxateurs voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en verklaren te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter-) nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden. Genoemde taxateurs zijn niet betrokken (geweest) bij taxaties, grondverwerving, advisering (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremgeling.

1.3 Object

Het getaxeerde omvat diverse percelen groenstrook, gelegen aan de Constantijn Huygenslaan te Heemstede.

1.4 Taxatietype

De taxatie betreft een volledige taxatie.

1.5 Belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom, vrij van huur en gebruik.

1.6 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de marktwaarde.

1.7 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve waarderingmethode.

1.8 Doel van de taxatie

Opdrachtgever wenst inzicht te krijgen in de omvang van de hiervoor omschreven waarde in verband met eventuele vervreemding van de eigendom.

1.9 Opname

Het object is op 17 juli 2018 door taxateurs in ogenschouw genomen.

1.10 Taxatiedatum

De taxatie is verricht naar prijspeil 1 juli 2018. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

1.11 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.12 Conformiteit

De onderhavige taxatie is verricht en gerapporteerd overeenkomstig:

- NRVV-reglement Bedrijfsmatig Vastgoed;
- IVS-taxatiestandaarden;
- RICS Red Book.

1.13 Informatievoorziening

Door opdrachtgever is de volgende informatie beschikbaar gesteld:

- kadastrale informatie.

Daarnaast hebben taxateurs de volgende informatie/bronnen geraadpleegd:

- www.kadaster.nl;
- www.ruimtelijkeplannen.nl;
- www.bodemloket.nl;
- www.heemstede.nl;
- en anderen.

1.14 Concepten

Op 17 september 2018 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld.

Opdrachtgever heeft op 5 november 2018 gereageerd op het conceptrapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake van min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de waarde).

1.15 Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters Veenendaal BV.

1.16 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is kennis genomen van kadastrale uittreksels en de laatste akte van levering. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.2 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

2.1.4 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke 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 weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd via de website van de gemeente waarin het object is gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6 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.

2.1.7 Gehanteerde valuta en omzetbelasting

Alle bedragen die in dit rapport zijn genoemd zijn in euro's (€) en exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.2 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing.

3. Beschrijving

3.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Heemstede	B	5880	0.06.61 ha	0.06.61 ha
Heemstede	B	5881	0.06.74 ha	0.06.74 ha
Heemstede	B	5882	0.06.73 ha	0.06.73 ha
Heemstede	B	5883	0.06.77 ha	0.06.77 ha
Heemstede	B	5960	0.04.38 ha	0.04.38 ha
Heemstede	B	6758	0.01.72 ha	0.01.72 ha
Heemstede	B	6759	0.01.90 ha	0.01.90 ha
Heemstede	B	6761	0.00.30 ha	0.00.30 ha
Heemstede	B	6762	0.00.52 ha	0.00.52 ha
Heemstede	B	6858	0.01.59 ha	0.01.59 ha
Heemstede	B	6859	0.00.79 ha	0.00.79 ha
Heemstede	B	6860	<u>0.00.80 ha +</u>	<u>0.00.80 ha +</u>
Totaal			0.38.85 ha	0.38.85 ha

Bron: Kadaster.nl

3.2 Eigendom en zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2018) berust de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Heemstede, sectie B, nummers 5880, 5881, 5882, 5883, 5960, 6758, 6759, 6761, 6762, 6858, 6859 en 6860 bij de **Provincie Noord-Holland**, zetelend te Dreef 3, 2012 HR Haarlem.

Op de eigendomsinformatiebladen van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2018) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 3 juli 2018) zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

3.4 Overige privaatrechtelijke aspecten

Niet van toepassing.

3.5 Ruimtelijk beleid

Vigerende bestemming

Het getaxeerde valt onder de vigeur van bestemmingsplan 'Woonwijken Noordwest'. Genoemd bestemmingsplan is op 24 september 2009 vastgesteld door de raad van gemeente Heemstede en op 15 april 2011 onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Alle percelen binnen het object hebben de bestemming 'Groen' en de aanduiding 'Speelvoorziening'.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- paden;
- water;
- het recreatief medegebruik;
- brug, ter plaatse van de aanduiding "Brug";
- parkeren, ter plaatse van de aanduiding "Parkeren";
- speelvoorziening, ter plaatse van de aanduiding "Speelvoorziening";
- het behoud en herstel van bomen ter plaatse van de aanduiding "Monumentale boom" of "Beeldbepalende boom" ;

met daaraan ondergeschikt:

- (ontsluitings)wegen en straten;
- tuinen;
- parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- verhardingen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Een uitsnede van de verbeelding en relevante bestemmingsregels zijn opgenomen in de bijlage van dit rapport.

Provinciale planologie

Op de kaart van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is het object aangewezen voor 'Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie – Duurzame energie'. Deze aanwijzing heeft de Provincie Noord-Holland op haar gehele grondgebied toegepast. In de Actualisatie Structuurvisie Noord-Holland 2040 heeft de Provincie Noord-Holland het object aangeduid met de volgende onderwerpen:

- Fijnmazige waterberging – Grond-drink-en oppervlaktewater;
- Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie – Duurzame energie;
- Efficiënter benutten OV-knooppunt – Economie;
- BBG – Huisvesting;
- Efficiënter benutten OV-knooppunt – Huisvesting;
- Gebied voor gecombineerde landbouw – Landbouw.

Voor de gronden met de aanwijzing 'BBB – Huisvesting' heeft de structuurvisie het volgende beschreven:

“De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede. Daarbij zouden plannen rondom OV-knooppunten bij voorkeur als eerste ontwikkeld moeten worden. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een voldoende en gedifferentieerd aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden. Verdichting brengt een aantal aandachtspunten met zich mee op het gebied van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, functiemenging en financiering. Voorzieningen zoals scholen, kantoren en bedrijfsruimten, winkelaanbod, ruimte voor groen, recreatie, sport en zorg zijn onlosmakelijk verbonden met het woonprogramma. Door gevarieerde programma's zijn deze functies binnen het Bestaand Bebouwd Gebied te behouden.

De druk op de ruimte in de provincie neemt verder toe. De Provincie Noord-Holland verwacht dat tot 2040 ten minste een netto toevoeging aan de woningvoorraad nodig is van ruim 200.000 woningen, ongeveer 35.000 in de periode 2010-2030 in Noord-Holland Noord, de overige woningen in de periode 2010-2040 in de Metropoolregio Amsterdam, waarbij voor zo'n 50.000 woningen nog geen afspraken zijn gemaakt (15.000 in de periode 2020-2030, en 35.000 in de periode 2030-2040). De ruimte wordt in eerste instantie gezocht in gemeenten binnen de metropoolregio. Minimaal 50% van de te bouwen woningen moet rond OV-knooppunten gerealiseerd worden. Indien uit de provinciale monitor blijkt dat de bouwplannen achterblijven bij de behoefte, zal de provincie de woningbouw aanjagen door middel van onderzoek, ontwerp en eventueel andere instrumenten.

Om andere ontwikkelingen mogelijk te maken en waardevolle open landschappen te behouden zullen veel woningbouwlocaties een meer binnenstedelijk karakter krijgen. Woningbouw moet zowel binnen als buiten Bestaand Bebouwd Gebied bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid, zowel in nieuwe ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld de Zuidas in Amsterdam als in transformatiegebieden zoals het Zaan/IJ oeverprogramma in Zaanstad. Hierbij wordt gezocht naar nieuwe en aansprekende combinaties van wonen en werken. In regio's met een overspannen woningmarkt moet zorgvuldig en slim met zowel de stedelijke als de landelijke ruimte om worden gegaan. In regio's met een ontspannen woningmarkt zijn kansen voor de vergroting van woonkwaliteit door herstructurering en transformatie.

Arbeidskracht en werkgelegenheid concentreren zich in grootstedelijke gebieden. Dat betekent dat het woningaanbod ook ruimte moet bieden voor deze aspecten: een hoogwaardig stedelijk woonmilieu met internationale concurrentiekracht. Aan uitgesproken woonmilieus – hoogstedelijk, centrum-dorps, groen-stedelijk en landelijk dorps – blijft behoefte. Het ontwikkelen van bijzondere woonmilieus moet niet de mogelijkheden van bijvoorbeeld de reeds gevestigde landbouwsector beperken. De ontwikkeling van het Groene Hart, Laag Holland, en de bufferzones moet worden afgestemd met de ontwikkeling van de nabijgelegen metropool. Die landschappen zijn belangrijk voor recreatie, natuur, waterberging en landbouw in de metropool. Indien blijkt dat de huisvestingsopgave achterblijft (kwalitatief dan wel kwantitatief) zet de Provincie Noord-Holland instrumenten uit de Wet op de ruimtelijke ordening in.

De Provincie Noord-Holland ontwikkelt een visie op demografische veranderingen, met bijzondere aandacht voor krimp. Een visie gericht op economie, leefbaarheid, woningvoorraad en voorzieningen, opgesteld in overleg met belanghebbenden en experts. Deze visie leidt tot bewustwording, probleemanalyse en een gezamenlijk op te zetten stappenplan hoe om te gaan met groei en krimp binnen de provincie.

Bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied is kostbaar door bijvoorbeeld bodemsanering, funderingsherstel, archeologie, parkeren en bouwplaats- en sloopkosten. De financiering van deze zogenaamde 'onrendabele toppen' die kenmerkend zijn voor bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied vraagt om een gezamenlijke oplossing en inzet van de juiste organisatorische en financiële middelen."

Structuurvisies zijn enkel bindend voor de bestuursorganen die de structuurvisie hebben opgesteld. Gelet op het feit dat de gemeente Heemstede geen structuurvisie heeft opgesteld voor haar grondgebied – en – bovenstaande informatie uit de PRV en Structuurvisie concluderen ondergetekenden dat er geen sprake is van een potentiële functieverandering welke van invloed kan zijn op de waardering van onderhavig object, vanwege de zeer breed uitgemeten visie van de Provincie Noord-Holland met betrekking op de thema's die het onderwerp huisvesting, OV-knooppunt en/of duurzame energie ontwikkelingen bevatten.

3.6 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Constantijn Huygenslaan, aan de westzijde van de bebouwde kom van Heemstede. Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door een spoorbaan en achterliggend een openbare weg, watergang en park. De overige zijden van het object worden begrensd door een woonwijk, waarbij aan de zuidzijde tevens landbouwgrond is gelegen achter de eerste rij woonhuizen. De ligging van het object wordt indicatief weergegeven op onderstaande luchtfoto:



De belendingen zijn als volgt:

- watergang en woonwijk aan de noordzijde;
- spoorbaan, openbare weg, watergang en park aan de oostzijde;
- woonwijk en grasland aan de zuidzijde;
- woonwijk aan de westzijde.

3.7 Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik is bij de eigenaar.

3.8 Bodem

Hoewel in het kader van deze taxatie geen onderzoek is verricht naar de milieu hygiënische toestand van bodem en/of grondwater welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid, is wel op basis van openbare bronnen gekeken of er informatie over bodemonderzoek bekend is.

Het Bodemloket meldt met betrekking tot de getaxeerde gronden dat bij deze instantie geen informatie voor deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering. Er is vanaf de website van Bodemloket geen verwijzing naar andere websites.

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 weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Bron: www.bodemloket.nl

3.9 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een openbare groenstrook welke is ingericht als speelplaats, gelegen tussen de woonwijk en de spoorlijn. De groenstrook omvat een geasfalteerd gedeelte van circa 650 m² waarop basketbal- en voetbalvoorzieningen zijn getroffen. Tevens staat er een vaste, stenen tafeltennistafel. De groenstrook bestaat voor het overige uit gras, afgezet met een bomenrij langs de Constantijn Huygenslaan. Op het grasveld is een voetbalveldje aangelegd en diverse speel- en klimtoestellen. Op de gehele groenstrook zijn diverse bankjes en prullenbakken geplaatst. Aan de oostzijde loopt een smalle sloot met daarachter een struweel, welke een natuurlijke barrière vormt tussen de speelvoorziening en de achtergelegen spoorbaan.

4. Marktomstandigheden, SWOT analyse en HABU

4.1 Marktomstandigheden

Voor -openbare- groenstroken en -openbare- infrastructuur bestaat geen liquide markt. De reden hiervoor is dat deze veelal 'in dode hand' zijn bij overheden en terrein beherende organisaties. Van een prijsmechanisme voor gronden die behoren tot de openbare ruimte lijkt - mede vanwege de grote verscheidenheid in verschijningsvormen - geen sprake. Aan gronden die behoren tot de openbare ruimte is vrijwel geen economische waarde toe te kennen doordat er wel sprake is van kosten voor onderhoud en beheer en veelal geen sprake van opbrengsten.

4.2 SWOT analyse

In het kader van de waardering is een analyse gemaakt van de sterkte, de zwakte, de kansen en de bedreigingen.

Sterkte: goed onderhouden speelplaats, ligging in woonwijk

Zwakte: wel onderhoudskosten, geen opbrengsten

Kansen: herontwikkeling

Bedreigingen: n.v.t.

4.3 Highest and best use

Het waardebegrip marktwaarde is onlosmakelijk verbonden met het principe van optimale aanwending (highest and best use). Omdat bij marktwaarde de koperoptiek bepalend is, moeten de taxateurs zich bij de taxatie afvragen welk doel de koper met de verwerving van het object beoogt, welk gebruik hem voor ogen staat, en in welke staat hij het object wil brengen om dat gebruik mogelijk te maken. Dit maakt dat een vastgoedobject niet - althans niet per se - zijn hoogste waarde ontleent aan zijn huidige verschijningsvorm. De koper beoogt wellicht een ander gebruik dan in het verleden plaats vond, wellicht zelfs een ander gebruik dan thans in fysieke zin mogelijk is. Dit betekent dat de koper zijn bod zal baseren op basis van een variant waarin het object al geschikt is gemaakt in de - in zijn optiek - optimale staat. Hij zal daarbij enerzijds de verwervingsprijs van het object in de huidige staat in aanmerking nemen en anderzijds de kosten om het in de beoogde staat te brengen. Dit alles leidt ertoe dat door de taxateurs - voordat taxatiemethoden kunnen worden ingezet - bepaald moet worden welke (realistische) aanwendingsscenario's voor een object bestaan. Daarbij spelen aanpassingsmogelijkheden van het object een rol, zowel in fysieke zin (bouwkundig, locatie) als in juridische zin (bestemming, vergunningen). Bepalend is ook de behoefte in de markt.

Optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een onroerende zaak welke binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde van de onroerende zaak.

Het gaat bij optimale aanwending om de toekomstige (door de koper beoogde) bestemming die in redelijkheid (namelijk getoetst aan de hand van vier criteria) haalbaar moet zijn, waardoor niet-realistische toekomstige bestemmingen worden uitgesloten. Omdat de taxateurs op voorhand niet zeker zijn welke aanwending (welk kopersdoel) de hoogste bieding van de zijde van kopers oplevert, moet hij meerdere aanwendingsvarianten de revue laten passeren. Meestal is een voortzetting van het huidige gebruik één van die aanwendungen, maar moeten er ook alternatieven worden bekeken. Dat maakt analyse van de optimale aanwending tot scenarioanalyse. Zo zijn er bij verschillende objecten geheel verschillende aanwendingsvarianten voorstelbaar.

Bij het beginsel van optimale aanwending zijn de volgende punten belangrijk:

- a. de marktwaarde is altijd gebaseerd op een optimale aanwending van het te taxeren object;
- b. de optimale aanwending is de beste variant uit een reeks aan alternatieve gebruiksscenario's. Voortzetting van het huidige gebruik is een van de te analyseren scenario's;
- c. alleen indien het op voorhand evident is dat het huidige gebruik het optimale gebruik is, is het niet nodig een highest and best use-analyse uit te voeren;
- d. alleen realistische aanwendungen mogen meedoen: de toekomstige aanwending moet realistisch, redelijk en haalbaar zijn:
 - in fysieke zin: staan zaken als kavelvorm, ontsluiting, parkeergelegenheid, bouwfysica, bouwstramien de aanwending toe?
 - in juridische zin: staat het bestemmingsplan de aanwending toe of staat het provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk beleid bestemmingsplanwijziging toe?
 - in sociale en of maatschappelijke zin: is er behoefte aan de nieuwe bestemming in de markt, van overheidswege, in sociaal opzicht?

Met inachtneming van het vorenstaande komen ondergetekenden tot de navolgende analyse van de meest waarschijnlijke en doeltreffende bestemming van een onroerende zaak.

	OBJECT
huidige gebruik	groenstrook en speelplaats
huidige bestemming	groen
juridische alternatieven	geen
fysieke alternatieven	park
sociaal/maatschappelijke alternatieven	geen

De ligging van onderhavig object, te midden van een woonwijk, zou kunnen indiceren dat de grond in de toekomst een meer lucratieve bestemming kan krijgen, zijnde bijvoorbeeld gelet op de ligging woningbouw. Dit blijkt niet uit (ruimtelijke) beleidsdocumenten van gemeente en provincie.

Van meer lucratieve aanwendingsmogelijkheden anders dan de huidige bestemming is op peildatum geen sprake. De highest and best use wordt met inachtneming van het vorenstaande ontleend aan het huidige gebruik als openbare groenstrook, ingericht als speelplaats welke overeenkomt met de vigerende bestemming.

5. Overwegingen

5.1 Inleiding

Opdracht is het vaststellen van de marktwaarde. De marktwaarde is 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.

5.2 Waarderingsmethode

De taxatieleer kent drie taxatiebenaderingen: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. De drie benaderingen zijn allen gebaseerd op het beginsel van substitutie; de comparatieve benadering gaat uit van substitutie door middel van aankoop van een vergelijkbare andere zaak, de inkomstenbenadering stelt de vraag tegen welke toekomstige geldstromen de zaak te substitueren is en de kostenbenadering gaat uit van substitutie door middel van herbouw van de zaak.

Binnen de benaderingen zijn taxatiemethoden te onderscheiden. Voor de comparatieve benadering is de meest toegepaste methode de vergelijkingsmethode. Voor de inkomstenbenadering betreft dit onder andere de kapitalisatiemethode, discounted cashflowmethode en residuele grondwaardemethode te onderscheiden. Voor de kostenbenadering betreft dit de vervangingswaardemethode.

Onderhavige taxatie is verricht met behulp van de comparatieve waarderingsmethode. Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met vergelijkbare transacties in het plangebied, in de directe nabijheid daarvan of in anderszins vergelijkbare gebieden. Bij het bepalen van de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden, zoals de ligging, de grootte, de gebruiksmogelijkheden, de kwaliteit, de marktsituatie enzovoorts.

5.3 Object specifieke overwegingen

Het object heeft een groenbestemming. Een dergelijke bestemming is aan te duiden als niet lucratieve bestemming waar in principe amper tot geen commerciële markt voor is. De transacties vinden doorgaans plaats tussen (semi) overheden onderling. De gronden maken onderdeel uit van het openbaar gebied. De aanleg, onderhoud en instandhouding van deze gronden is over het algemeen een overheidstaak waarvoor kan worden gesteld dat er geen koper te vinden is die vrijwillig overgaat tot de aanleg, onderhoud en instandhouding van openbare parken en groenvoorzieningen. In dit verband stellen taxateurs dat aan de grond geen andere economische betekenis valt toe te kennen anders dan de betekenis die voortvloeit uit het belang van openbaar nut. De gronden zijn beperkt anderszins aanwendbaar ten behoeve van de niet-lucratieve bestemmingen, waaronder waterberging, natuurterrein, groenstroken enzovoorts. Uitgangspunt inzake de speelplaats is dat deze is geplaatst door de gemeente Heemstede en derhalve buiten beschouwing worden gelaten in deze waardering.

Bovenstaande overwegingen en de highest and best use analyse worden mede onderbouwd door diverse (beleid)stukken. Ten oosten en zuiden van onderhavig object liggen aangrenzend gronden welke deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Landgoederen en groene gebieden – eerste herziening', vastgesteld door de gemeente Heemstede op 29 juni 2017. Voornoemd bestemmingsplan beschrijft in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleidskader, welke van toepassing is op de gemeente Heemstede in het algemeen. Uit dit beleidskader blijkt dat:

“... de historische buitenplaatsen, de parken en het overige groen bepalen voor een belangrijk deel de aantrekkelijkheid van Heemstede en zijn medebepalend voor een prettige leefklimaat...”.

en voorts dat:

“... de gemeente heeft in de periode 2006-2010 een aantal speelterreintjes opgeknapt alsmede nieuwe speelvoorzieningen gerealiseerd aan de hand van de voorstellen uit de Nota Speelvisie Heemstede september 2006. Op basis van deze speelvisie en de op 15 december 2011 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Jeugd en Onderwijs zal de leeftijdsopbouw in de wijken worden gemonitord en worden ingespeeld op de vraag van kinderen en jongeren, waarbij zo nodig de speellocaties worden aangepast aan leeftijdsopbouw en behoefte.

In de 'Nota Sport en bewegen in Heemstede' uit oktober 2008 blijkt de volgende doelstelling van de gemeente Heemstede:

“Met het oog op het grote aantal mensen dat ongeorganiseerd sport en beweegt streeft de gemeente Heemstede ernaar de mogelijkheden voor het (veilig) sporten en bewegen in de openbare ruimte te optimaliseren. ... Spelen is behalve leuk ook belangrijk voor de lichamelijke, geestelijke en sociaal-emotionele ontwikkeling van kinderen en jongeren.”

Uit het samenstel van de hiervoor genoemde beleidsdocumenten worden de kansen op de peildatum voor herontwikkeling naar een meer lucratieve bestemming in de toekomst door de taxateurs als zeer kansarm beoordeeld. Van een meerwaarde ten opzichte van de gebruikswaarde is bijgevolg geen sprake.

In dit verband stellen taxateurs dat aan de grond geen andere economische betekenis valt toe te kennen anders dan de betekenis die voortvloeit uit het belang van het (semi-openbaar) nut. Met betrekking tot alternatief gebruik wordt opgemerkt dat de gronden feitelijk alleen anderszins aanwendbaar zijn ten behoeve van de overige niet-lucratieve bestemmingen, waaronder bijvoorbeeld faunapassages, recreatief medegebruik etc.

Referentietransacties van groenstroken zijn beperkt voorhanden. Taxateurs hebben kennis genomen van de volgende transactie:

- Verkoop en levering op 20 juni 2018 van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Bureau Beheer Landbouwgronden) aan provincie Noord-Holland van park Zwanenburg te Zwanenburg ter grootte van 29.45.74 hectare voor een koopsom van € 330.000,--, hetgeen overeenkomt met gemiddeld 5.1.2e per m².

Bovenstaande transactie omvat park Zwanenburg dat het uitloopgebied betreft van de kern Zwanenburg. Gelet op het karakter van de grond, de kosten van beheer en onderhoud en de beperkte aanwendingsmogelijkheden wordt aan de grond een waarde toegekend van gemiddeld 5.1.2b m². Derhalve bedraagt de marktwaarde totaal (3.885 m² à 5.1.2b/m² =) 5.1.2b

5.4 Waardering

Omdat één waarderingmethode is toegepast kan verzoening van waarde-indicaties achterwege blijven.

Met inachtneming van hetgeen hiervoor overwogen schatten taxateurs de marktwaarde van het object op €5.1. 2b.

5.5 Onzekerheden

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn de taxateurs van oordeel dat er in onderhavige taxatie slechts sprake is van algemene taxatie onzekerheden.

5.6 Slotopmerking

Hoewel herontwikkeling naar een meer lucratieve bestemming in de toekomst door de taxateurs als uiterst kansarm is beoordeeld valt deze nimmer geheel uit te sluiten. Om die reden wordt geadviseerd om bij verkoop een meerwaardeclausule overeen te komen die ziet op verrekening ingeval van toekomstige bestemmingswijziging.

6. Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van het object als volgt getaxeerd:

Groenstrook, ingericht als speelplaats, gelegen nabij Constantijn Huygenslaan te Heemstede, kadastraal bekend gemeente Heemstede, sectie B, nummers 5880, 5881, 5882, 5883, 5960, 6758, 6759, 6761, 6762, 6858, 6859 en 6860, groot 3.885 m²

€5.1.2b

(zegge: 5.1.2b euro)

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 6 november 2018
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV

5.1.2e

Rentmeester NVR / Registertaxateur

5.1.2e

Junior rentmeester / taxateur

7. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

de heer 5.1. 2e, rentmeester NVR, registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer 5.1. 2b) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, verder te noemen "taxateur",

verklaart dat:

- taxateur onderhavige taxatie, opgesteld door de heer 5.1. 2e MRE MRICS en de heer 5.1. 2e heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van de taxatie heeft bekeken;
- taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van de taxatie en de bijlagen;
- taxateur op basis van de beoordeelde stukken van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 6 november 2018

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV

5.1. 2e

Rentmeester NVR / Registertaxateur

Bijlage 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 5880](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940588070000

Grootte 661 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101699 - 485732

Omschrijving Erf - Tuin

AANTEKENINGEN

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

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2261/89 Haarlem](#)

Naam gerechtigde [Provincie Noord-Holland](#)

Adres Dreef 3
2012 HR HAARLEM

Postadres Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer [34362354](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 5881](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940588170000

Grootte 674 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101706 - 485758

Omschrijving Erf - Tuin

AANTEKENINGEN

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

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2261/89 Haarlem](#)

Naam gerechtigde [Provincie Noord-Holland](#)

Adres Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres Postbus 3007

2001 DA HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer [34362354](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 5882](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940588270000

Grootte 673 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101714 - 485783

AANTEKENINGEN

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

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2057/46 Haarlem](#)

Naam gerechtigde [Provincie Noord-Holland](#)

Adres Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres Postbus 3007

2001 DA HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer [34362354](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 5883](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940588370000

Grootte 677 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101722 - 485807

Omschrijving Erf - Tuin

AANTEKENINGEN

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

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2057/47 Haarlem](#)

Naam gerechtigde [Provincie Noord-Holland](#)

Adres Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres Postbus 3007

2001 DA HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer [34362354](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 5960](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940596070000

Grootte 438 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101729 - 485828

AANTEKENINGEN

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

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2057/45 Haarlem](#)

Naam gerechtigde [Provincie Noord-Holland](#)

Adres Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres Postbus 3007

2001 DA HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer [34362354](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 6758](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940675870000

Grootte 172 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101696 - 485714

Omschrijving Erf - Tuin

AANTEKENINGEN

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

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2160/20 Haarlem](#)

Naam gerechtigde [Provincie Noord-Holland](#)

Adres Dreef 3
2012 HR HAARLEM

Postadres Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer [34362354](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 6759](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940675970000

Grootte 190 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101695 - 485702

Omschrijving Erf - Tuin

AANTEKENINGEN

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

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2261/89 Haarlem](#)

Naam gerechtigde [Provincie Noord-Holland](#)

Adres Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres Postbus 3007

2001 DA HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer [34362354](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 6761](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940676170000

Grootte 30 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101705 - 485710

AANTEKENINGEN

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

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2375/151 Haarlem](#)

Naam gerechtigde [Provincie Noord-Holland](#)

Adres Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres Postbus 3007

2001 DA HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer [34362354](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 6762](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940676270000

Grootte 52 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101701 - 485698

Omschrijving Erf - Tuin

AANTEKENINGEN

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

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2375/151 Haarlem](#)

Naam gerechtigde [Provincie Noord-Holland](#)

Adres Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres Postbus 3007

2001 DA HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer [34362354](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 6858](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940685870000

Grootte 159 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101712 - 485734

AANTEKENINGEN

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

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2375/151 Haarlem](#)

Naam gerechtigde [Provincie Noord-Holland](#)

Adres Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres Postbus 3007

2001 DA HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer [34362354](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 6859](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940685970000

Grootte 79 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101728 - 485780

Omschrijving Erf - Tuin

AANTEKENINGEN

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

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2375/151 Haarlem](#)

Naam gerechtigde [Provincie Noord-Holland](#)

Adres Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres Postbus 3007

2001 DA HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer [34362354](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heemstede B 6860](#)

Kadastrale objectidentificatie : 012940686070000

Grootte 80 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 101738 - 485806

Omschrijving Erf - Tuin

AANTEKENINGEN

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

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2375/151 Haarlem](#)

Naam gerechtigde [Provincie Noord-Holland](#)

Adres Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres Postbus 3007

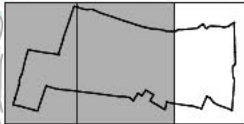
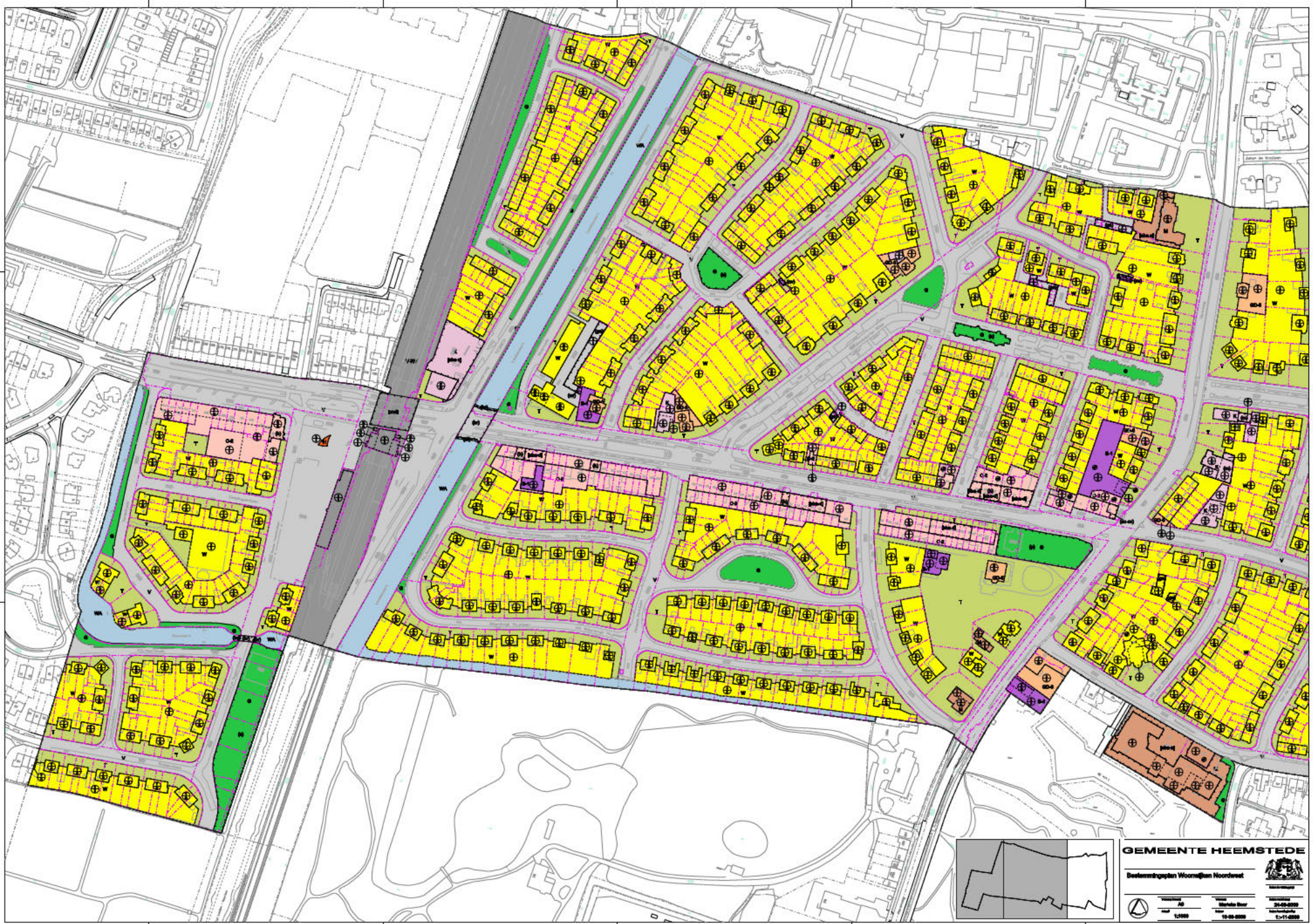
2001 DA HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM

KvK-nummer [34362354](#) (Bron: Handelsregister)

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

Bijlage 2



GEMEENTE HEEMSTEDE
 Bestuur
 Bestuurskamer
 Postbus 1000
 1900 CA Wormerveer
 T 0223 610000
 F 0223 610001
 E info@heemstede.nl
 www.heemstede.nl



1:5000
 10-00-0000
 1-11-0000

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden;
- c. water;
- d. het recreatief medegebruik;
- e. brug, ter plaatse van de aanduiding "Brug";
- f. parkeren, ter plaatse van de aanduiding "Parkeren";
- g. speelvoorziening, ter plaatse van de aanduiding "Speelvoorziening";
- h. het behoud en herstel van bomen ter plaatse van de aanduiding "Monumentale boom" of "Beeldbepalende boom" ;

met daaraan ondergeschikt:

- i. (ontsluitings)wegen en straten;
- j. tuinen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- n. verhardingen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Voor het bouwen van de in artikel 8.1.1 onder o. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen, gelegen achter de gevellijn/voorgevel, mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van perceel- en terreinafscheidingen, gelegen vóór de gevellijn/voorgevel mag ten hoogste 1 meter bedragen, met dien verstande dat een haagondersteunende constructie ten hoogste 2 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of masten zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen. Indien met een maatvoeringsaanduiding een andere hoogte is aangegeven, mag de hoogte van deze bouwwerken ten hoogste de met een maatvoeringsaanduiding aangegeven hoogte bedragen;
- d. de hoogte van masten mag ten hoogste 7 meter bedragen.

8.3 Aanlegvergunning

8.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de in artikel 8.1.1 onder h. bedoelde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vergraven en egaliseren van gronden;
- b. het vellen en rooien van houtopstanden;
- c. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
- d. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
- f. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- g. het ophogen van gronden en het aanleggen van (geluids-)wallen;
- h. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en het slaan van putten.

8.3.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies welke het plan overeenkomstig de in artikel 8.1.1 onder h. bepaalde doeleinden beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

8.3.3 Alvorens een aanlegvergunning te verlenen voor de in artikel 8.3.1 onder d., e. en/of h. genoemde activiteiten vragen burgemeester en wethouders de waterbeheerder om advies.

8.3.4 Geen aanlegvergunning, als bedoeld in artikel 8.3.1 is vereist voor:

- a. werken en werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer en in het geval van een calamiteit;
- b. werken en werkzaamheden welke op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- c. werken en werkzaamheden die, gelet op de in artikel 8.1.1 opgenomen doeleinden, kunnen worden beschouwd als zijnde van ondergeschikte betekenis.

Bijlage 3

Fotoweergave



Margebesluit verkopen

Beoordeling taxatierapport en vaststelling vraagprijs

Betreft verkoop van 12 percelen grond gelegen aan de Constantijn Huygenslaan te Heemstede tegenover de huisnummers 4 tot en met 20. Kadastraal bekend gemeente Heemstede, sectie B, nummers: 5880, 5881, 5882, 5883, 5960, 6758, 6759, 6761, 6762, 6858, 6859 en 6860. totaal groot 3.885 m²

Verseon:

Taxatierapport: 1147608/1177333
Margebesluit verkopen: 1147608/1494489

Waarde:

Taxatierapport uitgebracht
Totale waardering:
Taxateur:
Type Object:
Oppervlakte:
Boekwaarde:
WOZ Waarde vorig jaar:

nov-18

€ 5.1.2b

5.1.2e Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V.

Groenstrook- en speelplaats

3.885 m²

€ 5.1.2b

n.v.t.

Opmerkingen/ aanvullingen:

Enkele jaren geleden kwam het verzoek van de gemeente Heemstede om dit veldje te mogen aankopen. De reden hiervoor was dat de gemeente het al jaren onderhoudt en het daarom zelf in eigendom wilde hebben. Het toekomstig gebruik zal worden gehandhaafd en daarom is de prijs op € 5.1.2b m² getaxeerd. Mocht de gemeente besluiten de bestemming te wijzigen of deze percelen te verkopen, voor bijv. woningbouw, dat treden de meerwaarde clausule en het anti-speculatiebeding in werking.

Gemaakte kosten:

Kosten notaris:

€ 5.1.2b k.k.

Kosten taxatie:

Kosten bodemonderzoek (indien van toepassing):

Kosten asbestonderzoek (indien van toepassing):

Indicatie kosten asbestverwijdering (indicatie):

€ 5.1. 2b

€ 0,00 n.v.t.

€ 0,00 n.v.t.

€ 0,00 n.v.t.

Advies vraagprijs makelaar:

Niet gunnen beneden (Indien van toepassing)

Onderhandelingsruimte tot

€ 5.1. 2b

Akkoord:

datum

Paraaf voor Akkoord

Ja/Nee

ja 5.1. 2e

5.1. 2e

taxatie is uit 2018 en daarmee gedateerd, de waardes van openbaar groen zijn echter de afgelopen periode niet verandert en daarnaast kent de koopovereenkomst een meerwaardeclausule 5.1. 2e-speculatiebeding.