

## Aankoopadvies percelen grond gelegen in de Poelpolder Haarlem

### Aanleiding

De eigenaar van een areaal agrarische grond gelegen in de Poelpolder wil de percelen grond verkopen. De gemeente Haarlem heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn, mede voor de aanleg van nat-dras in het gebied. Voor een mogelijke aankoop wenst opdrachtgever inzicht in de waard van de percelen.

Dit document betreft een advies uitsluitend voor intern gebruik door opdrachtgever, het advies is derhalve geen taxatierapport en kan niet gebruikt worden voor financiering en/of onderbouwing van balanswaarderingen.

### Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Ha	A	Ca
Haarlem	W	287	00	13	10
Haarlem	W	288	00	03	20
Haarlem	W	289	00	19	40
Haarlem	W	290	00	40	70
Haarlem	W	291	00	31	00
Haarlem	W	292	00	06	20
Haarlem	X	223	00	03	20
Haarlem	X	224	00	33	90
Haarlem	X	225	00	24	10
<b>Totaal</b>			<b>01</b>	<b>74</b>	<b>80</b>

### Recht van eigendom:

Stichting Gereformeerd of Burgerweeshuis  
Olyslagerslaan 5  
Haarlem

Publiekrechtelijke beperkingen: Geen  
Privaatrechtelijke beperkingen: Geen  
Belemmeringenwet privaatrecht: Geen

### Globale beschrijving

Het betreft een areaal agrarische grond van in totaal negen percelen. Het zijn twee lange smalle strokken met daartussen een perceel grond in eigendom van de gemeente .

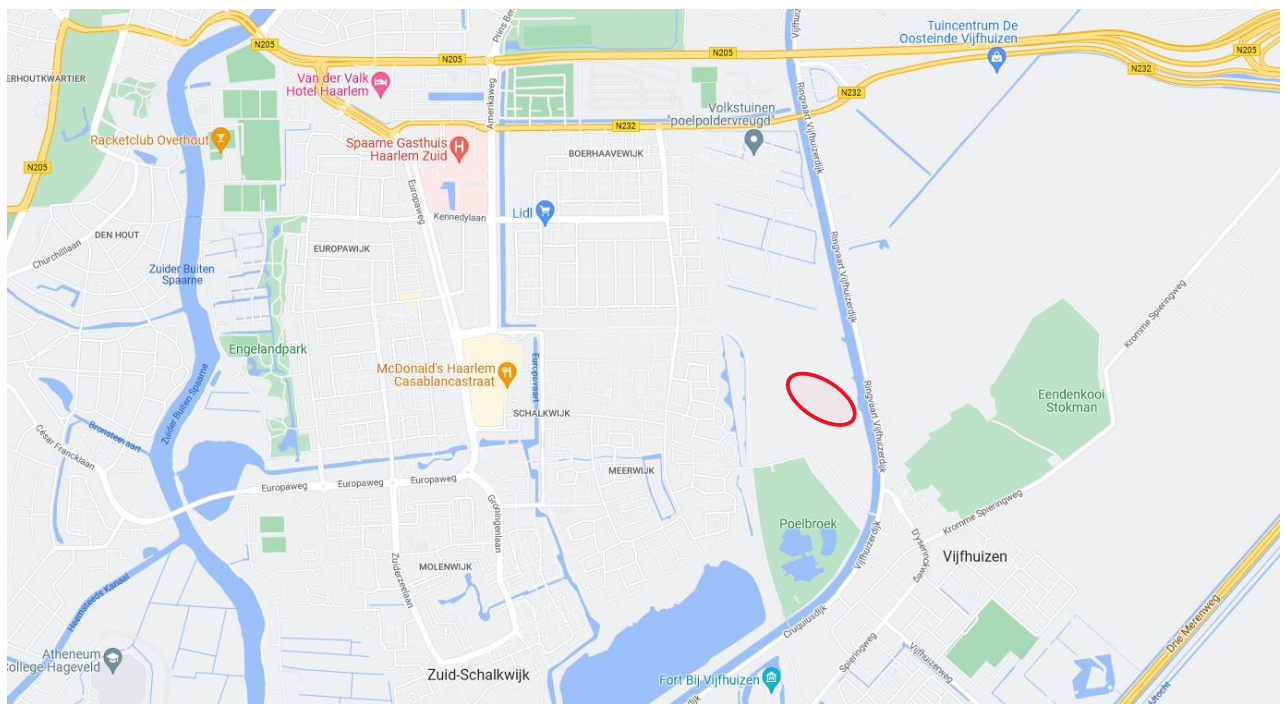
De percelen hebben geen zelfstandige ontsluiting naar de openbare weg, voorheen is de ontsluiting via het erf van de nabij gelegen boerderij gegaan. Een recht van overpad over het tussen gelegen perceel is ook niet formeel geregeld.

Bij inspectie van de gronden viel op dat deze aanzienlijk natter waren dan de nabij gelegen gronden.



## Locatie

De percelen zijn gelegen aan de rand van het oosten van Haarlem, tussen de woonwijk Meerwijk en de ringvaart.



## Bestemmingsplan

Gemeente:	Haarlem
Bestemmingsplan:	<b>Poelpolder</b>
IMRO:	NL.IMRO.0392.BP9080001-0003
Planstatus:	Vastgesteld
Uitgebreide status	Onherroepelijk Vastgesteld
Datum status:	20 december 2012
Enkelbestemming:	<b>Natuur</b>
Dubbelbestemming	Waarde-Archeologie 3, Waarde- Cultuurhistorie, Waterstaat- Waterkering
Functieaanduiding	Geen
Gebiedsaanduiding	Geen

## Overwegingen

- De percelen hebben een ongunstige kavelvorm, tevens grenzen ze niet aan elkaar.
- De bestemming is natuur, dit maakt agrarisch gebruik op basis van overgangsrecht nog wel mogelijk.
- De percelen hebben een slechte ontsluiting.
- De percelen hebben een beperkte omvang voor agrarisch gebruik.
- In de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven (meer)actief.

De waarde dient agrarisch bepaald te worden, dit gezien de bestemming en ook het ontbreken van een verwachting dat de gronden een andere, meer lucratieve bestemming gaan krijgen.

## Waardebepaling

### Marktwaarde

Mede gelet op de vorenstaande beoordelingen waardeert ondergetekende de marktwaarde vrij van pacht- en of gebruiksrechten op € 5,50 per m2.

**€ 96.000,= (afgerond)**

**Zegge: ZESSENEGENTIGDUIZEND EURO**

## Advies aankoopstrategie

Ondergetekende adviseert een meerwaarde clausule onderdeel van de onderhandelingen te maken. Gezien de bijzondere ligging is het reëel dat de verkoper zekerheid wenst te hebben dat de gronden niet alsnog een meerwaarde verkrijgen als gevolg van een bestemmingswijziging.

Aldus opgemaakt en getekend,



Tiede de Boer  
Rentmeester en Beëdigd taxateur/makelaar

## Bijlagen

- Foto's
- Referenties
- Bestemmingsplan

Foto's





## Referenties

De taxateur acht de onderstaande transacties relevant als onderbouwing voor deze taxatie:

### Diverse percelen cultuurgrond (grasland) gelegen aan/nabij Vondelweg te Haarlem

Koopsom: € 401.013,60 K.K.

Koopsom per m2: € 5,20

Bestemming c.q. gebruik van de zaak: grasland

Kadastrale gegevens: Gemeente Schoten, sectie A, nummers 103, 546 en 547 en Gemeente Schoten, sectie B, nummer 17300 totaal groot 7.71.18 ha

Recht: volle eigendom

Aktedatum: 30 juni 2020

Bron: akte ingeschreven in Hyp4 deel 78399 nummer 115

#### Analyse

Koper heeft de percelen grond bedrijfsmatig gekocht, waarschijnlijk als belegging koper is agrarisch niet actief.

### Perceel cultuurgrond gelegen nabij de Spieringweg 203 te Vijfhuizen

Koopsom: € 57.500,- K.K.

Koopsom per m2: € 5,53

Bestemming c.q. gebruik van de zaak: grasland

Kadastrale gegevens: Gemeente Haarlemmermeer, sectie AB, nummers 1376 en 2186, totaal groot 1.03.82 ha

Recht: volle eigendom

Aktedatum: 13 maart 2020

Bron: akte ingeschreven in Hyp4 deel 77649 nummer 35

#### Analyse

Het betreft een perceel cultuurgrond gelegen in de nabijheid dat gekocht is door een agrariër.

### Perceel weiland gelegen aan de Schipholweg te Vijfhuizen

Koopsom: € 40.000,- K.K.

Koopsom per m2: € 9,69

Bestemming c.q. gebruik van de zaak: weiland

Kadastrale gegevens: Gemeente Haarlemmermeer, sectie AB, nummer 400, groot 4.130 m2

Recht: volle eigendom

Aktedatum: 3 september 2020

Bron: akte ingeschreven in Hyp4 deel 78933 nummer134

#### Analyse

Het betreft een perceel weiland dat gekocht is om op termijn betrokken te worden in de ontwikkeling van een camping.

### Perceel grond(akkergrond) gelegen nabij Kromme Spieringweg 164 te 2141 BP Vijfhuizen

Koopsom: € 350.000,- K.K.

Koopsom per m2: € 8,51

Bestemming c.q. gebruik van de zaak: akkerbouw

Kadastrale gegevens: Gemeente Haarlemmermeer, sectie AB, nummer 1945, groot 4.11.50 ha

Recht: volle eigendom

Aktedatum: 30 september 2019

Bron: akte ingeschreven in Hyp4 deel 76479 nummer177

### Analyse

Het betreft een perceel akkerbouw dat door de gemeente Haarlemmermeer verkocht is aan een agrariër. Dit verklaart de hogere prijs.

#### Perceel akkerbouwgrond gelegen nabij Hoofdweg 1041 te 2152 LJ Nieuw-Vennep

Koopsom: € 228.518,70 K.K.

Koopsom per m2: € 8,53

Bestemming c.q. gebruik van de zaak: akkerbouw

Kadastrale gegevens: Gemeente Haarlemmermeer, sectie AE, nummer 4984, groot 2.67.90 ha

Recht: volle eigendom

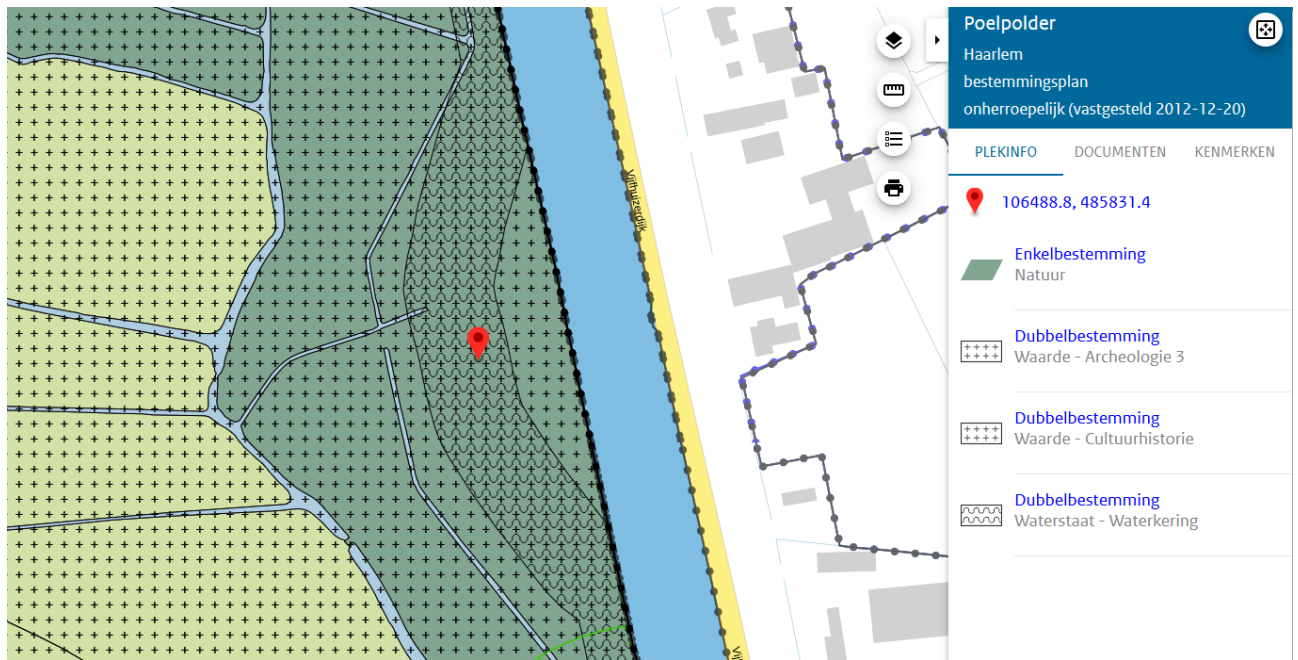
Aktedatum: 7 oktober 2019

Bron: akte ingeschreven in Hyp4 deel 76555 nummer107

### Analyse

Betreft eveneens een perceel akkerbouw dat door de gemeente Haarlemmermeer verkocht is aan een agrariër. Dit verklaart de hogere prijs.

## Bestemmingsplan



### Natuur

#### Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en/of ecologische waarden;
- voet- en fietspaden;
- waterlopen, waterpartijen, [kunstwerken](#) en natuurvriendelijke oevers;
- agrarisch, recreatief en educatief medegebruik;
- mede voor een speeldernis, ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening';
- mede voor een tunnel, ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, voorzieningen voor de waterhuishouding, voorzieningen van openbaar nut;

### Waarde - Archeologie

#### Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### Waarde - Cultuurhistorie

#### Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde- cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van cultuurhistorische- en landschappelijke waarden.



## Waterstaat - Waterkering

### Bestemmingsomschrijving

- de voor 'Waterstaat - waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de verbetering van de waterhuishouding, waterbeheersing en voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- bijbehorende 'andere bouwwerken' zoals duikers, keerwanden en merktekens.