

## **Deskundigenadvies inbrengwaarde**

### Schuytgraaf

**Opdrachtgever**

Gemeente Arnhem

**Kenmerk**

2934.1-D1d1/td/s/ab

**Deskundigen**

T.A. (Bertold) te Winkel

T. (Tomas) Donders

**Datum**

4 mei 2022

**Status**

Definitief



---

|                      |                                                                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Titel</b>         | : Deskundigenadvies inbrengwaarde   exploitatieplan Schuytgraaf |
| <b>Opdrachtgever</b> | : Gemeente Arnhem                                               |
| <b>Kenmerk</b>       | : 2934.1-D1d1                                                   |
| <b>Deskundigen</b>   | : ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT<br>: T. Donders BBA RT        |
| <b>Datum</b>         | : 4 mei 2022                                                    |
| <b>Status</b>        | : Definitief                                                    |

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

## Inhoudsopgave

|           |                                                         |           |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Opdracht .....</b>                                   | <b>4</b>  |
| 1.1.      | Opdrachtgever .....                                     | 4         |
| 1.2.      | Opdrachtnemer .....                                     | 4         |
| 1.3.      | Deskundigen .....                                       | 4         |
| 1.4.      | Opdrachtverstrekking .....                              | 4         |
| 1.5.      | Onafhankelijkheid .....                                 | 5         |
| 1.6.      | Doel van de raming .....                                | 5         |
| 1.7.      | Exploitatieplangebied .....                             | 6         |
| 1.8.      | Type advies .....                                       | 7         |
| 1.9.      | Te waardenen belang .....                               | 7         |
| 1.10.     | Waarderingsgrondslag .....                              | 7         |
| 1.11.     | Stukken .....                                           | 7         |
| 1.12.     | Opname .....                                            | 8         |
| 1.13.     | Mate van inspectie .....                                | 8         |
| 1.14.     | Peildatum .....                                         | 8         |
| 1.15.     | Reactie van opdrachtgever .....                         | 8         |
| 1.16.     | Versies .....                                           | 8         |
| 1.17.     | Aansprakelijkheid .....                                 | 9         |
| 1.18.     | Conformiteit NRV / EVS .....                            | 9         |
| 1.19.     | Publicatie .....                                        | 9         |
| 1.20.     | Van toepassing zijnde tuchtrecht .....                  | 9         |
| 1.21.     | Algemene voorwaarden .....                              | 9         |
| <b>2.</b> | <b>Algemene en bijzondere uitgangspunten .....</b>      | <b>10</b> |
| 2.1.      | Algemene uitgangspunten .....                           | 10        |
| 2.2.      | Bijzondere uitgangspunten .....                         | 11        |
| <b>3.</b> | <b>Omschrijving plangebied .....</b>                    | <b>12</b> |
| 3.1.      | Omschrijving per eigenaar .....                         | 12        |
| 3.2.      | Ligging van het plangebied .....                        | 12        |
| 3.3.      | Feitelijke omschrijving .....                           | 13        |
| 3.4.      | Bestemming van de onroerende zaak .....                 | 14        |
| <b>4.</b> | <b>Waardering .....</b>                                 | <b>20</b> |
| 4.1.      | Inleiding .....                                         | 20        |
| 4.2.      | Wettelijk kader .....                                   | 20        |
| 4.3.      | Complex .....                                           | 21        |
| 4.4.      | Relevante gegevens exploitatieplan .....                | 21        |
| 4.5.      | Overwegingen bij de waardering .....                    | 21        |
| 4.6.      | Gebruikte methode .....                                 | 22        |
| 4.7.      | Referenties binnen het plangebied .....                 | 23        |
| 4.8.      | Referenties buiten het plangebied .....                 | 24        |
| 4.9.      | Back-testing .....                                      | 27        |
| 4.10.     | Onzekerheden waardering .....                           | 27        |
| 4.11.     | Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering ..... | 28        |
| 4.12.     | Finale waardering .....                                 | 28        |
| <b>5.</b> | <b>Bijlagen .....</b>                                   | <b>29</b> |

## 1. Opdracht

### 1.1. Opdrachtgever

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>Opdrachtgever</b>  | Gemeente Arnhem      |
| <b>Contactpersoon</b> | De heer J. Kruit     |
| <b>Adres</b>          | Postbus 99           |
| <b>Postcode</b>       | 6800 AB              |
| <b>Plaats</b>         | ARNHEM               |
| <b>Telefoon</b>       | 0800 1809            |
| <b>E-mail</b>         | Jaco.Kruit@arnhem.nl |

### 1.2. Opdrachtnemer

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| <b>Opdrachtnemer</b>  | Gloudemans              |
| <b>Contactpersoon</b> | De heer T.A. te Winkel  |
| <b>Adres</b>          | Postbus 5044            |
| <b>Postcode</b>       | 5201 GA                 |
| <b>Plaats</b>         | 's-HERTOGENBOSCH        |
| <b>Telefoon</b>       | 073 641 33 12           |
| <b>E-mail</b>         | btewinkel@gloudemans.nl |

### 1.3. Deskundigen

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

T. Donders BBA RT, taxateur / vastgoedadviseur  
RT625090949 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed)

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

### 1.4. Opdrachtverstrekking

Op 28 februari 2022 heeft opdrachtgever schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

---

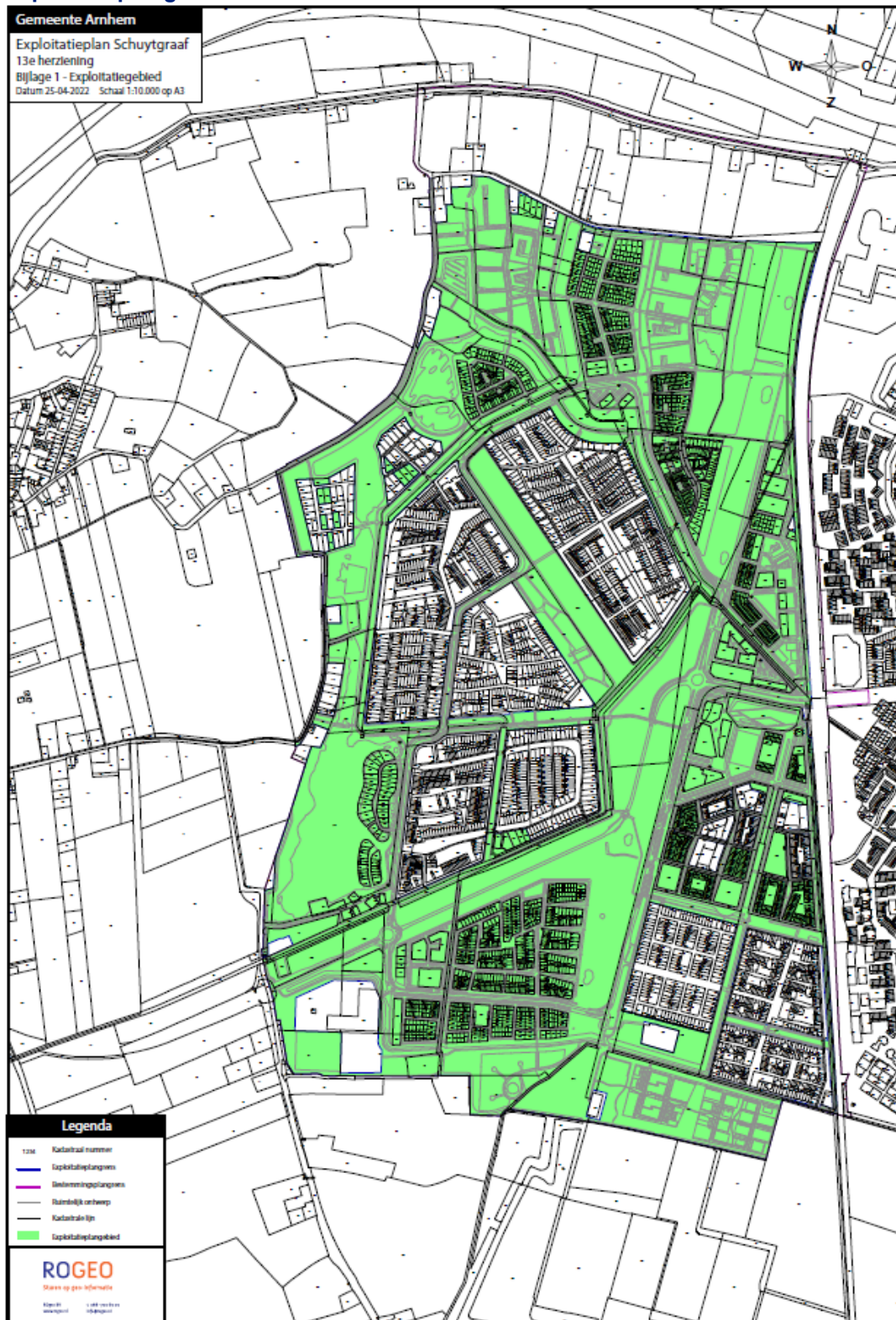
**1.5. Onafhankelijkheid**

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

**1.6. Doel van de raming**

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een actualisatie van de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van de actualisatie van het exploitatieplan 'Schuytgraaf 2011, 12<sup>e</sup> herziening' dat behoort bij het bestemmingsplan, 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening 2a, 2b en 24' en de laatste herziening 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening 6 en 11 & beheer'. In de 13<sup>e</sup> herziening wordt invulling gegeven aan de velden 1, 26 en 27. De 13<sup>e</sup> herziening is bij het opstellen van dit rapport nog niet beschikbaar.

### 1.7. Exploitatieplangebied

Uitsnede exploitatieplangebied (12<sup>e</sup> herziening)

2934.1-D1d1

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Het totale exploitatiegebied (groen op de bovenstaande kaart heeft een oppervlakte van 257.40.99 ha<sup>1</sup>, waarvan reeds 57.82.76 ha is uitgegeven. De eigendommen in het exploitatiegebied zijn in eigendom van 7 verschillende eigenaren, waarvan de gemeente met ruim 197 ha de grootste eigenaar is.

#### 1.8. Type advies

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

#### 1.9. Te waardenen belang

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

#### 1.10. Waarderingsgrondslag

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

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

#### 1.11. Stukken

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

- a. kadastrale uittreksels en kaarten
- b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.4 van dit advies
- c. informatie op [bagviewer.kadaster.nl](http://bagviewer.kadaster.nl)
- d. informatie op [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)
- f. Exploitatieplan Schuytgraaf 2011, 12<sup>e</sup> herziening

---

<sup>1</sup> Oppervlakte vastgesteld door Rogeo, kadastraal betreft het 257.41.03 ha. Het verschil ontstaat door de gehanteerde afronding van de individuele percelen.



**1.12. Opname**

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 13 maart 2020 bezocht en opgenomen voor het rapport waarin de 11<sup>e</sup> herziening is uitgewerkt. Aangezien een deel van de achtertuinen/percelen niet vanaf de openbare weg is waar te nemen, is tevens gebruik gemaakt van Google Earth om een beeld te vormen van deze percelen. Doordat de rapportage binnen 36 maanden wordt geactualiseerd is op basis van de NRVt reglementen een hertaxatie mogelijk. Hiervoor is een nieuwe, externe opname op locatie vereist. Op 26 april 2022 heeft een externe opname plaats gevonden vanaf de openbare weg.

**1.13. Mate van inspectie**

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

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

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

**1.14. Peildatum**

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **1 april 2022**.

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

**1.15. Reactie van opdrachtgever**

Op 11 april 2022 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Met de opdrachtgever heeft op 25 april 2022 een digitaal overleg plaatsgevonden om het concept te bespreken. Vervolgens heeft opdrachtgever op 26 april 2022 per mail de laatste plattegronden en versnijdingen toegestuurd. Deze zijn samen met de tekstuele opmerkingen verwerkt in het definitieve rapport.

**1.16. Versies**

Aantal uitgebrachte versies: 2

Afwijking ten opzichte van de eerdere versie(s) bedraagt: n.v.t.



**1.17. Aansprakelijkheid**

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

**1.18. Conformiteit NRVt / EVS**

Dit advies betreft wordt door de NRVt geclassificeerd als een wettelijke taxatie waarop de algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt van toepassing zijn. Hierbij gaat de praxis en het wettelijke kader boven de kamerreglementen van het NRVt. Daar waar aansluiting mogelijk is, en dit niet strijdig is, is aansluiting gezocht bij de kamerreglementen. Doordat er sprake is van een wettelijke taxatie, en deze op basis van een gevelopname heeft plaatsgevonden wordt er deels afgeweken van de reguliere uitgangspunten van de EVS.

**1.19. Publicatie**

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

**1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht**

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

**1.21. Algemene voorwaarden**

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

## 2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

### 2.1. Algemene uitgangspunten

#### Titelonderzoek

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

#### Toestand van bodem en grondwater

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

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

#### Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze opdracht is het bestemmingsplan geraadpleegd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling en (ontwerp) bestemmingsplannen is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

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

#### Valuta en omzetbelasting

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

#### Maatvoering onroerende zaken

Voor de maatvoering is uitgegaan van de kadastrale oppervlakte.

#### Asbest

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

**Energielabels**

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

**Bouwvergunningen**

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

**2.2. Bijzondere uitgangspunten**

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

Onderhavige taxatie betreft een wettelijke taxatie, de afwijkingen worden daardoor gevormd door de wettelijke waarderingsgrondslag. Derhalve worden deze door taxateurs niet gezien als een bijzonder uitgangspunt.

### 3. Omschrijving plangebied

#### 3.1. Omschrijving per eigenaar

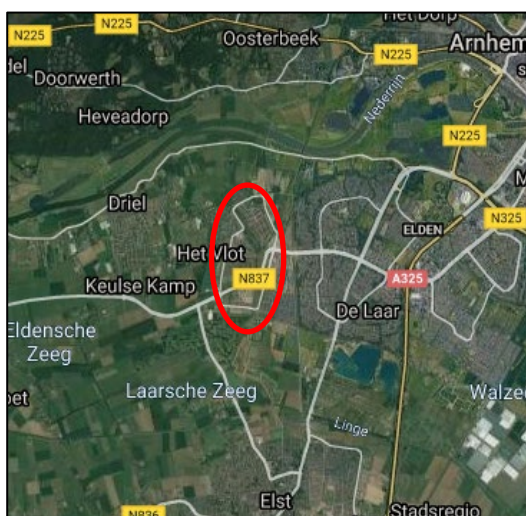
In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag. Per eigenaar wordt in totaal het volgende aantal vierkante meters gewaardeerd. In het kaartmateriaal en de versnijdingen van ROGEO zit een kleine discrepantie tussen de kadastrale oppervlaktes en de door ROGEO digitale ingemeten oppervlaktes. Deskundigen en opdrachtgever hebben afgesproken de kadastrale oppervlaktes te volgen, met uitzondering van eigenaar 3. Bij eigenaar 3 zorgt de aangegeven plangrens voor een klein verschil. Hierbij wordt de ingemeten oppervlakte van 1.511 m<sup>2</sup> aangehouden.

| Eigenaar                | Oppervlakte gronden kadastraal | Totaal te gebruiken oppervlakte |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Eigenaar 1              | 2.139.569 m <sup>2</sup>       | 1.979.170 m <sup>2</sup>        |
| <i>Reeds uitgegeven</i> | 701.463 m <sup>2</sup>         | 578.276 m <sup>2</sup>          |
| Eigenaar 3              | 1.597 m <sup>2</sup>           | 1.511 m <sup>2</sup>            |
| Eigenaar 4              | 1.597 m <sup>2</sup>           | 1.597 m <sup>2</sup>            |
| Eigenaar 6              | 545 m <sup>2</sup>             | 545 m <sup>2</sup>              |
| Eigenaar 7              | 4.940 m <sup>2</sup>           | 4.940 m <sup>2</sup>            |
| Eigenaar 10             | 10.445 m <sup>2</sup>          | 8.060 m <sup>2</sup>            |
| <b>Totaal</b>           | <b>2.860.156 m<sup>2</sup></b> | <b>2.574.099 m<sup>2</sup></b>  |

De nummering van de eigenaren is voor de overzichtelijkheid gelijk gebleven aan de nummering van het voorgaande advies. De reeds verworven gronden ontbreken in het overzicht waardoor nummers niet overal op elkaar aansluiten.

#### 3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen ten westen van het treinstation Arnhem-Zuid. Ten noorden grenst het plan aan de Drielse Rijndijk en rivier de Nederrijn. Ten oosten loopt het plan tot Het Vlot en de Grotenmolenstraat. Aan de zuidzijde van het plan ligt de grens bij Park Lingezegen en Speelbos De Schuytgraaf. Het totale plangebied is circa 400 ha groot.



Overzichtsfoto (bron: [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl))



Uitsnede (bron: [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl))

### 3.3. Feitelijke omschrijving

De omschrijving per eigenaar binnen het plangebied is uitgewerkt in bijlage 1. Tijdens de externe opname op 26 april 2022 zijn de uit te werken gronden bezichtigd. Deze waren grotendeels reeds in voorbereiding op de bouwwerkzaamheden. Onderstaand wordt een weergave gegeven van de staat op 26 april 2022.





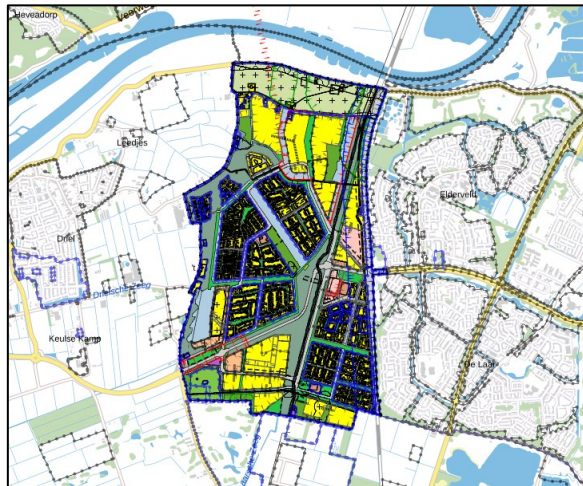
### 3.4. Bestemming van de onroerende zaak

#### Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Schuytgraaf, veegplan 2017” van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 03-05-2018 en onherroepelijk geworden.

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

- a. *het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, waarbij gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';*
- b. *tuinen en erven;*



Fragment verbeelding

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *onderwijs en zaalsport;*
- b. *gezondheids- en welzijnszorg;*
- c. *levensbeschouwelijke functies;*
- d. *politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs;*
- e. *openbare dienstverlening;*
- f. *functies vergelijkbaar met die genoemd onder a. tot en met e. van dit lid;*
- g. *bestaande dienstwoningen;*

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;*
- b. *beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;*

In dit bestemmingsplan is een gedeelte van de onroerende zaak bestemd tot “wonen nader uit te werken”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. *het wonen, waaronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;*
- b. *beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;*
- c. *maatschappelijke voorzieningen, waaronder tevens kinderdagverblijven worden begrepen;*
- d. *groen- en speelvoorzieningen;*
- e. *fiets-, wandel en toegangspaden;*
- f. *parkeervoorzieningen en straatmeubilair;*
- g. *buurtontsluitingswegen, wegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;*
- h. *watgangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;*
- i. *nutsvoorzieningen;*
- j. *geluidsafschermende voorzieningen of -bebouwing;*
- k. *transportleidingen.*

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (referentie NL.IMRO.0202.919-0301).

### **Schuytgraaf veegplan 2017, herzieningen**

Op 17-04-2019 heeft de gemeente Arnhem een herziening op het originele bestemmingsplan vastgesteld. In deze herziening worden twee kleine gebieden binnen het plan verder uitgewerkt. Het betreft de velden 2a, 2b en 24.

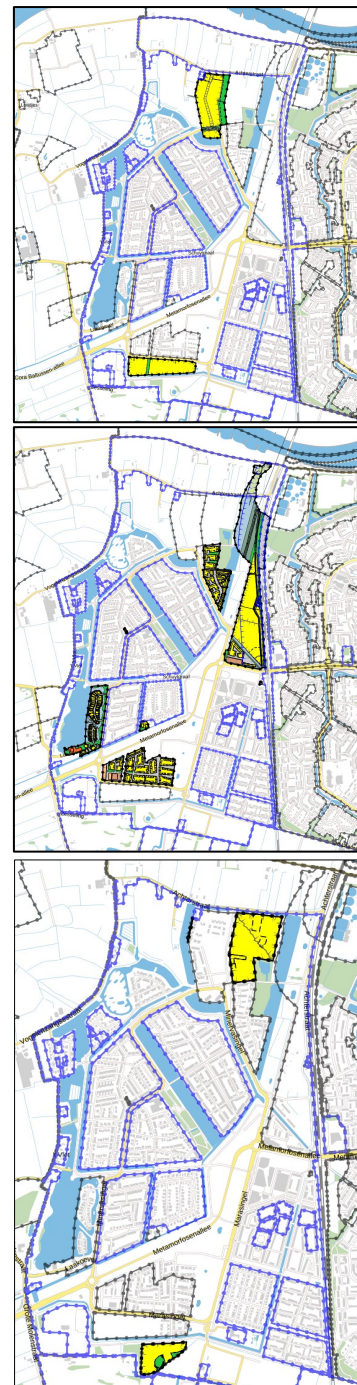
Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van de herziening op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (referentie NL.IMRO.0202.941-0301).

Daarna heeft nogmaals een herziening plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk geworden. Hierin worden de velden 6, 11 en beheer verder uitgewerkt.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van de herziening op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (referentie NL.IMRO.0202.954-0201)

Als laatste heeft de herziening van velden 3 noord en 23 plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld en geheel in werking. In deze herziening worden de velden 3 noord en 23 verder uitgewerkt.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van de herziening op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (referentie NL.IMRO.0202.954-0301)

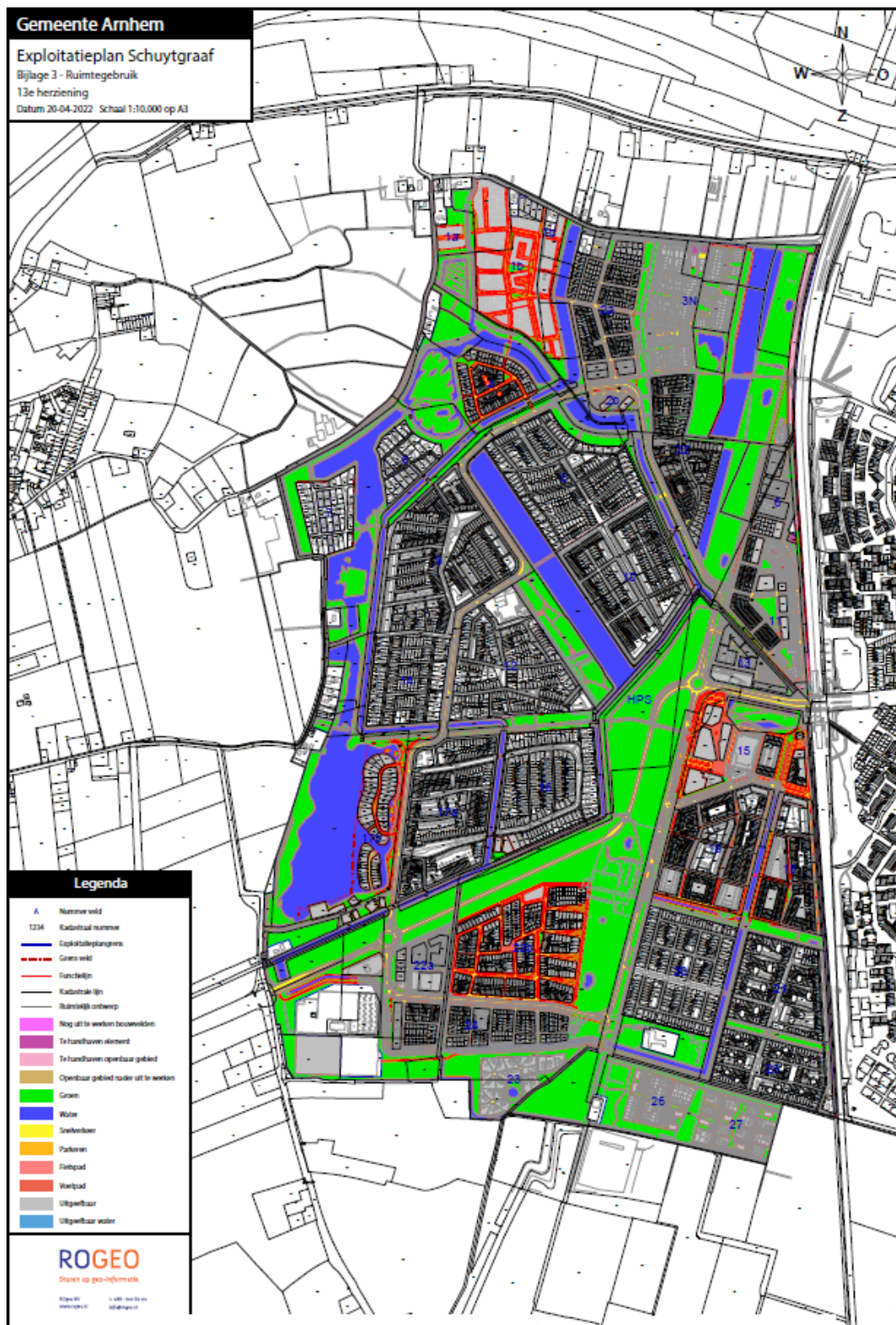


Fragment verbeelding

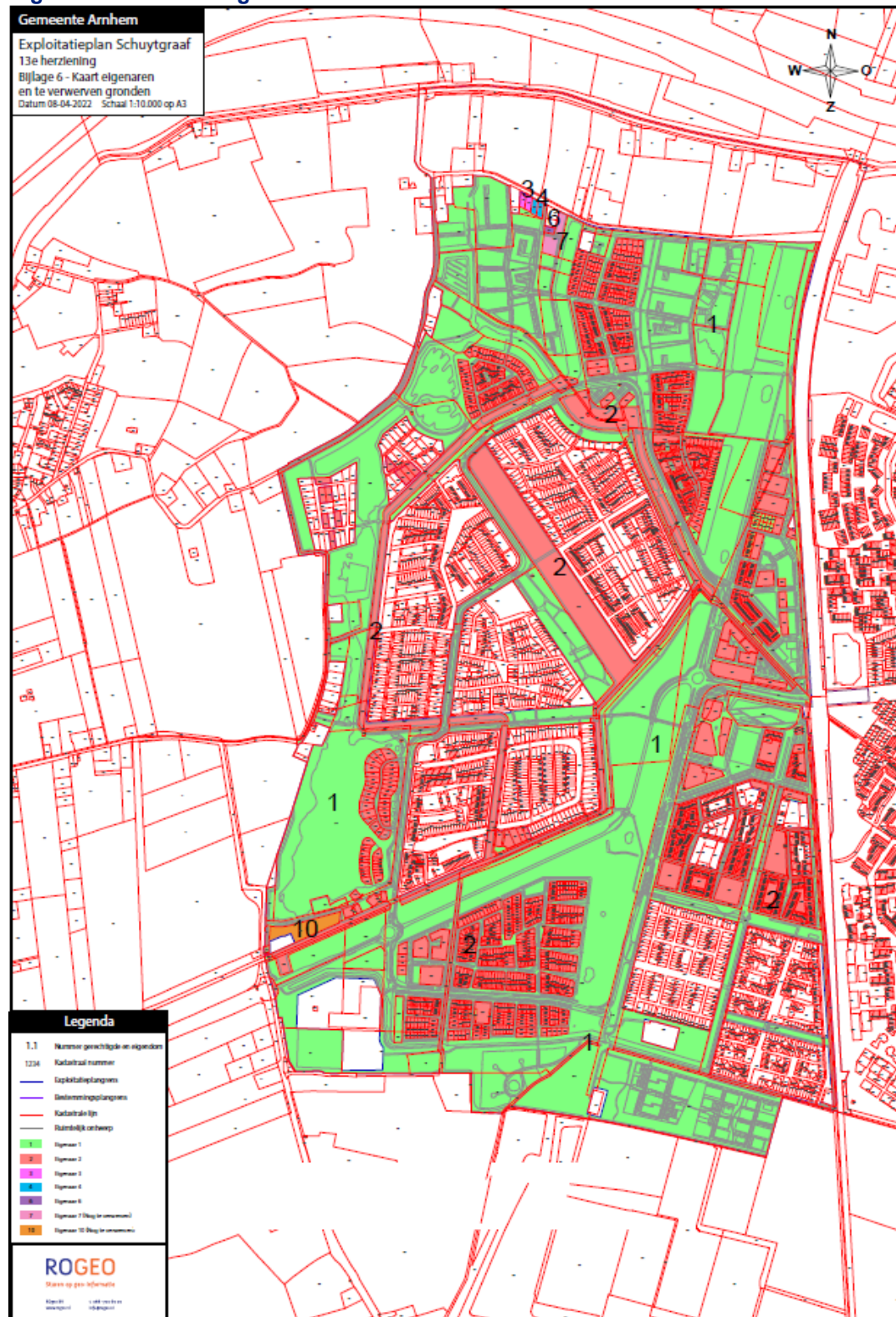


**Exploitatieplan**

Het exploitatieplan Schuytgraaf 2011, 13<sup>e</sup> herziening is van oorsprong gekoppeld aan het bestemmingsplan "Schuytgraaf 2011". Sinds het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in 2012, hebben er, ten einde de verdere ontwikkeling van Schuytgraaf mogelijk te maken, meerdere herzieningen plaatsgevonden van het bestemmingsplan. De 12<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer'. Sinds het tot stand komen van het bestemmingsplan in 2011 zijn grote delen van het bestemmingsplan gerealiseerd. Op de onderstaande kaart zijn met rose de bouwvlakken weergegeven die nog gerealiseerd moeten worden. Dit betreffen de bouwvlakken 1 (a en b), 26 en 27. De uitwerking van deze bouwvlakken wordt opgenomen in de nog uit te werken 13<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan.



## Eigendomsverhoudingen



2934.1-D1d1

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

---

Op basis van de eigendomsverhoudingen weergegeven op de kaart wordt de toelichting per eigenaar in bijlage 1 uitgewerkt. Voor de delen die al zijn gerealiseerd is door de deskundigen als uitgangspunt gehanteerd dat deze realisatie in het kader van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Om tot een juist kostenverhaal te komen dienen in de exploitatieopzet de gemaakte kosten en opbrengsten te worden opgenomen. De inbrengwaarde is een van deze kostensoorten. Voor het bepalen van deze inbrengwaarde zijn deze verrichte werkzaamheden dan ook geëlimineerd. Dit omdat deze apart in de kosten en opbrengsten zijn opgenomen.

Concreet komt dit erop neer dat bij bijvoorbeeld een bestaande woning geen rekening is gehouden met de opstallen en het bouw- en woonrijp maken. Voor de eigenaar van de woning maakt dit niet uit, omdat voor zijn woning reeds een exploitatiebijdrage is betaald.



## 4. Waardering

### 4.1. Inleiding

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

### 4.2. Wettelijk kader

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

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

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

a/b) Met betrekking tot sub (a/b) wordt opgemerkt dat de grond en opstallen een economisch geheel vormen en door de markt niet afzonderlijk worden gewaardeerd. Een splitsing tussen de grond en opstallen is dan ook niet mogelijk op basis van referenties. Indien de in het kader van het bestemmingsplan gerealiseerde woningen worden geëlimineerd staan er in het exploitatiegebied geen opstallen. Derhalve is er alleen sprake van grondwaarde.

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



- d) Op de particuliere percelen zijn geen opstallen aanwezig, daarom zijn geen verdere kosten geraamd.

#### **4.3. Complex**

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

De Locatie Schuytgraaf is in 1991 aangewezen als VINEX-locatie. Deze ontwikkeling is vervolgens vormgegeven met een integraal bestemmingsplan (Schuytgraaf 2011). De verschillende “velden” die zijn gerealiseerd volgen dan ook feitelijk uit het “moederplan”. De deskundigen zijn dan ook van oordeel dat er sprake is van een ruimtelijke en functionele samenhang, waardoor er sprake is van één complex. Als complex hanteren deskundigen in dit rapport het ‘Exploitatieplan Schuytgraaf 2011, 12<sup>e</sup> herziening’.

#### **4.4. Relevante gegevens exploitatieplan**

De deskundigen hebben kennis genomen van de gegevens zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan. Gelet op de looptijd van het exploitatieplan, alsmede het gegeven dat een deel van de reeds gerealiseerde gebieden geen onderdeel vormen van het exploitatieplan zijn de deskundigen van oordeel dat de gegevens zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan niet geschikt zijn voor het opstellen van een residuele berekening voor de complexwaarde. Derhalve zijn de relevante gegevens uit het plan niet opgenomen.

#### **4.5. Overwegingen bij de waardering**

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse<sup>2</sup> opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

---

<sup>2</sup> Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

| Strengths                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Weaknesses                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Eigen treinstation Arnhem Zuid.</li> <li>Relatief veel voorzieningen aanwezig door winkelcentrum Schuytgraaf en tenminste twee basisscholen.</li> <li>Dorps karakter.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Schuytgraaf is een buitenwijk van Arnhem en ligt qua afstand ver van de binnenstad en de daarbij behorende voorzieningen.</li> </ul>                                                                                              |
| Opportunities                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Threats                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Het gebied heeft een grote potentie om te worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw.</li> <li>Door de ligging met veel groen en water kan een hoogwaardige invulling worden verkregen.</li> <li>Gunstige woningmarkt welke mede wordt veroorzaakt door de lage rentestand en het beperkte aanbod, alsmede de achtergestelde productie. Gelet op de verwachte bevolkingsgroei zal de woningbehoefte vermoedelijk voor langere tijd groter zijn dan het aanbod.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>De oorlog in Oekraïne heeft gevolgen voor de Nederlandse (nieuwbouw) woningmarkt. Hogere bouwkosten, mogelijk minder nieuwbouw en een rem op hypotheekrentes zijn enkele zaken waarmee de woningmarkt te maken krijgt.</li> </ul> |

#### 4.6. Gebruikte methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode. Deze methode is naar oordeel van de deskundigen het meest geschikt om de waarde te bepalen omdat op deze wijze rechtstreeks een toetsing plaatsvindt aan de markt.

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

Hierbij wordt door de deskundigen opgemerkt dat de residuele methode minder geschikt is doordat deze zeer gevoelig zijn voor de gehanteerde aannemen en parameters. Dit blijkt o.a. uit de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag d.d. 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730). Hierin staat aangegeven dat zelfs indien de residuele grondwaardeberekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen. Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum. Nu de te taxeren gronden onderdeel vormen van een zeer groot complex met een langdurige complexe exploitatie dient rekening gehouden te worden dat een residuele berekening nog gevoeliger is. Derhalve is deze methode door de deskundigen als ongeschikt beoordeeld.

#### 4.7. Referenties binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn de transacties onderzocht van gronden die in het voorgaande rapport zijn meegenomen in de inbrengwaarde en nu reeds verworden.

| Datum      | Kadastraal bekend | Oppervlak            | Transactieprijs | Prijs per m <sup>2</sup> |
|------------|-------------------|----------------------|-----------------|--------------------------|
| 16-12-2021 | ARNHEM AF 1273    | 723 m <sup>2</sup>   | € 39.765,00     | € 55,00                  |
| 30-10-2020 | ARNHEM AF 3348    | 2.647 m <sup>2</sup> | € 145.585,00    | € 55,00                  |

De bovenstaande referentietransacties zijn aangekocht op basis van de taxatie inbrengwaarde die eerder door Gloudemans in mei 2020 is opgeleverd. Daarnaast heeft gemeente Arnhem een akkoord bereikt over de aankoop van perceel AF 3352 ter grootte van 3.572 m<sup>2</sup>. Deze is echter nog niet geleverd vandaar dat de transactie niet in het overzicht is opgenomen.

Daarnaast zien deskundigen het zinvol om een onderhandse referentie die tweeledig is te vermelden. De transactie is ook opgenomen in het vorige rapport. Deze gronden zijn aangekocht voor hoger bedrag dan deskundigen waarnemen in de markt. De grond is ingekocht voor € 130,00 per m<sup>2</sup> en is doorverkocht voor € 51,00 per m<sup>2</sup> met bouwclaim.

De bouwclaim bestaat uit:

- 58 grondgebonden sociale huurwoningen, waarbij de woningen gedurende 10 jaar onder de liberalisatiegrens voor meerpersoonshuishoudens worden verhuurd;
- 93 grondgebonden vrije sector koop- en of huurwoningen;
- met de daarbij behorende achterpaden, erfafscheidingen en bijgebouwen allen binnen de te verkopen bouwkavels.

Deskundigen stellen vast dat de partij die de gronden heeft aangekocht en daarop voor een lager bedrag heeft doorverkocht met een bouwclaim, een deficit heeft genomen. Naar oordeel van de deskundigen kan op basis hiervan worden geconcludeerd dat er mogelijk meerdere aspecten hebben meegespeeld in de prijsvorming, waardoor deze referentie niet als zuivere transactie kan worden gezien.

#### 4.8. Referenties buiten het plangebied

Onderstaand worden referentietransacties die buiten het plangebied hebben plaatsgevonden weergegeven en toegelicht hoe de complexwaarde tot stand is gekomen.

Uit onderzoek zijn de volgende referenties gevonden voor uitbreidingslocaties in de omgeving:

| Datum akte               | Kadastraal                                                                                                                                  | Opp.<br>(m <sup>2</sup> ) | Koopsom<br>(m <sup>2</sup> ) | Opmerkingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Scherpenzeel-Oost</b> |                                                                                                                                             |                           |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 29-05-2019               | Scherpenzeel E 2822, 3564                                                                                                                   | 7.757                     | € 50,27                      | Volgens de structuurvisie is deze grond gelegen in de tweede tranche. Door de gemeente is aangegeven dat de aankoop noodzakelijk was voor de aanleg van de installatie van een warmtenet. Dit was ook bij de verkoper bekend. Gelet op het feit dat de grond dus eerder nodig was, valt deze het best te vergelijken met gronden die in de eerste tranche zijn gelegen. Gelet op het feit dat de gemeente de grond snel nodig had, heeft zij hierbij een prijs betaald boven de marktwaarde ter voorkoming van onteigening.                                                                                                                                                                                                                       |
| 02-09-2020               | Scherpenzeel, E 3805                                                                                                                        | 12.615                    | € 120,00                     | Gespreide betaling (€ 60,00 + € 60,00). De 1e termijn dient uiterlijk op 1 september 2030 te zijn betaald.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1-6-2021                 | Scherpenzeel, E, 3805                                                                                                                       | 12.615                    | € 75,00                      | Aangekocht door de gemeente van De Bunte Vastgoed Oost i.c.m. een bouwclaim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1-6-2021                 | Scherpenzeel, E, 881, 882, 2647                                                                                                             | 24.317                    | € 75,00                      | Aangekocht door de gemeente Van Swaay Scherpenzeel Projectontwikkeling B.V., i.c.m. een bouwclaim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Elst</b>              |                                                                                                                                             |                           |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 17-06-2021               | Elst, N, 330, 3759, 3781, 3782,857, 859                                                                                                     | 162.302                   | € 26,00                      | De gronden zijn van ontwikkelaar aan ontwikkelaar verkocht. In de akte is een nabetalingsclausule opgenomen indien wonen mogelijk wordt gemaakt. Inclusief nabetaling is de prijs per m <sup>2</sup> € 26,00.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Oss</b>               |                                                                                                                                             |                           |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 22-07-2020               | Oss, N 299, 300, 338, 373, 339                                                                                                              | 246.289                   | € 55,00                      | De landbouwgronden zijn aangekocht ten behoeve van een woningbouwlocatie met bijbehorende voorzieningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Nederbetuwe</b>       |                                                                                                                                             |                           |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 11-1-2021                | Dodewaard, C 1825, 1826 en 1827                                                                                                             | 9.170                     | € 70,00                      | Plan Fructus november 2019, plangebied 3,2 ha, 80 woningen (20% sociale huur, 55% middelduur), 25 woningen per ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Veenendaal</b>        |                                                                                                                                             |                           |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 21-03-2021               | Veenendaal, K 4961                                                                                                                          | 100.090                   | € 57,00                      | Plangebied 36 ha, 969 woningen (713 eengezinswoningen en 256 appartementen), derhalve 26,9 woningen per ha, start bouw 2023. Bestemmingsplan is beschikbaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Voorthuizen-Zuid</b>  |                                                                                                                                             |                           |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 27-06-2019               | Voorthuizen, G 3725, 4104, 6312, 6313, 6365, 6373, 6366, 6368, 6375, 6376, 6369, 6374, 6372, 6367, 6377, 6370, 6371, 4541, 4542, 4543, 4544 | 38.785                    | € 85,08                      | Door Wikselaar B.V. verkocht aan De Bunte Vastgoed Oost B.V.. De transactie heeft deels betrekking op een bouwclaim, deels op reeds afgebakende bouwkvavels (100% uitteefbaar) en deels op ruwe bouwgrond dat in een omgeving is gelegen waar de meeste kvavels zijn uitgegeven, zodat kan worden aangenomen dat deze snel aan snede zijn. Uit de akte blijkt niet op welke wijze het kostenverhaal met de gemeente is geregeld. Hierdoor is dit geen zuivere transactie en dient deze buiten beschouwing te blijven. Gelet op de aspecten die onderdeel vormen van de koop kan worden geconcludeerd dat partijen bij het aangaan van de koopovereenkomst aan de ruwe bouwgrond een lagere prijs dan € 85,08 per m <sup>2</sup> hebben toegekend. |

| Barneveld-Noord |                                                 |        |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28-03-2019      | Barneveld, B 5933, 5932                         | 40.750 | € 35,00 - € 37,00 | € 47,42 per m2 inclusief woning. De woning heeft een WOZ waarde (2018) van € 449.000,00. Indien de woning op per perceel 5933 voor € 500.000,00 in mindering wordt gebracht op de koopsom, resteert een waarde van circa € 37,00 voor de te ontwikkelen grond. Volgens opgave van de gemeente is bij de aankoop uitgegaan van een koopprijs van de grond van € 35,00 per m2, hetgeen adviseurs op basis van bovenstaande verrekening niet vreemd overkomt.                                                                                                                                                                          |
| Barneveld-Zuid  |                                                 |        |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 21-06-2018      | Barneveld E 3495, 6219                          | 73.945 | € 48,00           | Inclusief opstal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Woudenberg      |                                                 |        |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 30-01-2020      | Woudenberg, G 1941                              | 19.932 | € 85,29           | Door particulier verkocht aan gemeente en ontwikkelaar. Dit betreft grond gelegen in de 2e fase van dit plan. De eerste fase is reeds in ontwikkeling, waarna deze grond snel aan snede zal komen. Voor dit plangebied wordt een ruimtegebruik van 60% uitgeefbaar als richtlijn gehanteerd.<br><br>De gemeente en ontwikkelaar zullen in een tijdsbestek van 6-7 jaar 8 ha afnemen tegen een totaalprijs van € 7.175.000,00 oftewel € 89,69 per m2. Er zal geen indexering plaatsvinden en met het netto contant maken zal de prijs per m2 aanzienlijk lager worden dan hetgeen momenteel is afgesproken met de verkopende partij. |
| Bennekom        |                                                 |        |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 12-06-2019      | Bennekom, C 2232                                | 15.905 | € 70,74           | Referentie cultuurgrond gekocht door Ingenious B.V.. In de structuurvisie wordt deze grond aangemerkt als uitbreidingslocatie in Bennekom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kesteren        |                                                 |        |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 29-09-2021      | Kesteren, C 312, 498, 499, 500, 501, 1220, 1221 | 45.200 | € 64,00           | Koper is ontwikkelaar. Nog geen bestemming woningbouw, grenzend aan lopende grondexploitatie Casterhoven, rekening houden met zonering N233.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Indien naar de bovenstaande referenties wordt gekeken, blijkt dat de prijzen het afgelopen jaar fors zijn gestegen ten opzichte van de prijzen die in het verleden werden betaald. Dit komt voornamelijk doordat er in de markt sprake is van “grondhonger”. Het aantal projecten dat op korte termijn gerealiseerd kan worden is beperkt. Hierdoor zijn ontwikkelaars bereid om aanzienlijke bedragen te betalen om daarmee bouwvolume voor de toekomst zeker te stellen. De bedragen die ze betalen zijn daarbij afhankelijk van de tijdshorizon waarbinnen de plannen kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend in de referenties is dat de bij de aankoop van grote gebieden de transactieprijs per m<sup>2</sup> niet aan de bovenzijde van de bandbreedte ligt. Zo liggen de transacties in Oss en Veenendaal rond de € 55,00 per m<sup>2</sup>. Dit is onder meer te verklaren doordat de aankoop van grotere gebieden een hoger risico met zich meebrengt. Bijvoorbeeld het risico op renteverlies is hoger bij grotere delen van het plangebied.

Indien naar de locaties in Scherpenzeel wordt gekeken, liggen de aankoopssommen sinds 2019 zoals in het kadaster zijn opgenomen tussen de € 50,00 en de € 120,00. Dit betreffen de “inkoopprijzen” van de ontwikkelaars. De hoogste koopsom had betrekking op een strook grond die reeds aan de weg lag. Uiteindelijk zijn deze gronden door de ontwikkelaars ingebracht bij de gemeente voor de getaxeerde marktwaarde van € 75,00. De ontwikkeling van deze locatie start op korte termijn.

In Nederbetuwe is een relatief klein perceel verkocht voor de ontwikkeling van een kleiner plan. De invulling van het plan bevat 20% sociaal huurwoningen.

In Barneveld liggen de transactiepreizen tussen de € 37,00 en de € 48,00 per m<sup>2</sup>. Hierbij wordt opgemerkt dat er in Barneveld meerdere uitbreidingslocaties beschikbaar zijn.



In Woudenberg wordt grond aangekocht voor een gemiddelde prijs van € 90,00 per m<sup>2</sup>. Deze prijs is voor de komende jaren vastgelegd en wordt niet geïndexeerd. De contante waarde van deze aankoop ligt dus lager.

Met betrekking tot de locatie in Bennekom wordt opgemerkt dat deze locatie wel in de structuurvisie is opgenomen. Op dit moment is er op ruimtelijke plannen nog geen (ontwerp) bestemmingsplan beschikbaar. Derhalve kan worden gesteld dat de planologische onzekerheid tijdens de aankoop groter was. Daarentegen is de markt sindsdien wel opgaand.

Op basis van bovenstaande referenties zijn de referenties in Scherpenzeel, Woudenberg en Bennekom naar oordeel van ondergetekenden het meest vergelijkbaar. Op basis hiervan blijkt de bandbreedte tussen de € 50,00 en € 120,00 per m<sup>2</sup> te liggen. In de overwegingen wordt meegenomen dat de te waardenen onroerende zaak de laatste velden betreft die zijn uit te werken binnen het gehele plan. Indien deze los van het complex gewaardeerd dienen te worden dan zou de waarde waarschijnlijk dichter bij de bovenzijde van de bandbreedte liggen. Echter als onderdeel van het complex is de complexwaarde meer gemiddeld.

### **Weging referenties**

De gevonden referenties voor ruwe bouwgrond buiten het plangebied zijn gelegen in kleinere gemeentes in de omgeving van Arnhem en dateren van juni 2018 tot en met juni 2021. Daarmee zijn niet alle referenties even goed vergelijkbaar. Zo zijn Scherpenzeel en Voorthuizen dorpen met ca. 10.000 inwoners. Gemeente Arnhem heeft een hogere aantrekkingskracht en grotere markt waardoor de prijzen voor ruwe bouwgrond gemiddeld hoger zullen liggen. Daarnaast is er een groot verschil in de status van de planvorming. Daar waar de referenties in Scherpenzeel en Voorthuizen betrekking hebben op gronden die aan het begin van de planontwikkeling staan (bestemming dient nog te worden gewijzigd, grotere onzekerheid kosten en opbrengsten), betreft de te taxeren locatie een voormalige VINEX locatie die al jaren in ontwikkeling is. Voor de 13<sup>e</sup> herziening worden de laatste velden uitgewerkt. Hierdoor zijn de risico's en onzekerheden per peildatum heden veel minder groot. Anderzijds dient rekening gehouden te worden dat de complexwaarde uitgaat van de waarde van een in één geheel in exploitatie te brengen gebied. Dit terwijl de feitelijke transacties doorgaans betrekking hebben op een deelgebied en hierbij andere aspecten in de prijsvorming een rol kunnen spelen. Zo kan je in de praktijk zien dat voor de eerste te verwerven percelen doorgaans lagere prijzen worden betaald als gevolg van planologisch risico, en rentekosten en dat bij de laatste te verwerven percelen soms een hogere prijs wordt betaald zodat een mooi aaneengesloten eigendom ontstaat, de komst van extra ontwikkelaars in het gebied kan worden voorkomen, extra snelheid kan worden gekregen, danwel onteigening kan worden voorkomen.

Nu de complexprijs uitgaat van de waarde per peildatum uitgaande dat het gehele complex als één geheel in exploitatie wordt genomen kunnen bovenstaande aspecten die bij de prijsvorming wel een rol kunnen spelen niet één op één worden meegenomen bij het bepalen van de complexprijs.

De te taxeren gronden, die onderdeel vormen van het complex Schuytgraaf liggen naar oordeel van de deskundigen meer in lijn met de referenties waarbij grote oppervlaktes van het plangebied zijn aangekocht. Bij deze transacties is een vergelijkbaar risico als wanneer het volledige complex wordt gewaardeerd.

### Fasering

Het waardebegrip complexwaarde gaat uit van een gemiddelde waarde voor de gehele ontwikkeling. Echter komt bepaalde grond binnen een complex eerder aan snede en voor deze gronden zijn ontwikkelaars, o.a. vanwege de lagere risico's en het verzekeren van bouwvolume. Er is sprake van minder rentekosten en risico's voor gronden welke aan snede zijn, in vergelijking met andere gronden binnen een complex welke later worden gerealiseerd. De risico's met betrekking tot onvoorziene kosten zijn kleiner en de ramingen voor zowel de kosten en opbrengsten zijn nauwkeuriger, indien deze op korte termijn worden gemaakt of gegenereerd. Een snelle ontwikkeling van de woningbouw zorgt zowel politiek als financieel voor een voordeel.

Een groot deel van het plangebied is of wordt reeds gerealiseerd. De beoogde kopers van de woningen weten derhalve al welke kwaliteit woningbouw er wordt gerealiseerd. Daarnaast is het gebied sneller woonrijp gemaakt, vanwege de aansluitingen in de eerdere fases van het plangebied. De benodigde aansluitingen in de nieuwe fase, kunnen worden gekoppeld met de bestaande aansluitingen. De kopers in de latere fases hebben minder last van bouwverkeer, waardoor de woningen mogelijk tegen een hogere prijs kunnen worden verkocht. Bewoners van nieuwbouwlocaties zitten in veel gevallen de eerste jaren met overlast vanwege de bouw. Bij de uitwerking van deze laatste fases, waaronder de uitwerkingsvelden 1, 26 en 27, zal de periode van overlast korter zijn.

### Conclusie

De opdracht betreft het waarderen van de inbrengwaarde van het plangebied Schuytgraaf. Binnen dit plangebied zijn nog enkele gronden te verwerven en is het grootste gedeelte reeds in handen van de gemeente of uitgegeven. Gronden die een aanzienlijk onderdeel uitmaken van het complex met een groot aantal vierkante meters worden niet verkocht voor de bovenkant van de gevonden bandbreedte, deze is meer gemiddeld.

Op basis van de bovenstaande overwegingen, de referenties in de omgeving en de huidige markt, komen de taxateurs heden tot een complexwaarde van **€ 60,00 per m<sup>2</sup>**.

#### 4.9. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde eerder geraamd in mei 2020. Op basis van een herziening van het exploitatieplan is de inbrengwaarde geactualiseerd. Ten opzichte van 2020 is de inbrengwaarde met 9% gestegen. Deze stijging is te verklaren doordat het plan inmiddels verder gerealiseerd is, de markt voor ruwe bouwgrond is aangetrokken door gebrek aan beschikbare grond en 'grondhonger'.

#### 4.10. Onzekerheden waardering

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn deskundigen van oordeel dat in onderhavig advies rekening dient te worden gehouden met specifieke waarderings-onzekerheden als gevolg van het feit dat is gewerkt met ramingen op basis van opnames vanaf de openbare weg.

Naast deze onzekerheid dient nog rekening gehouden te worden met de algemene taxatieonzekerheid als gevolg van de oorlog in Oekraïne. Hogere bouwkosten, mogelijk minder nieuwbouw en een rem op hypotheekrentes zijn enkele zaken waarmee de woningmarkt te maken krijgt.

Al sinds medio 2021 stijgen bouwkosten, omdat het aanbod van bouwmaterialen veel kleiner is dan de vraag. De invoerprijzen van ijzer en staal zijn hierdoor met 70% gestegen. Producten waar de markt veel lokaler is – zoals cement, kalk en gips – stijgen minder hard of dalen zelfs in prijs. Maar de prijzen van deze producten gaan waarschijnlijk wel stijgen door de stijgende energieprijzen na de Russische inval. Voor de bewerking is veel energie nodig. De prijzen van hout stijgen ook. Het aanbod daarvan krimpt omdat de toevoer uit Rusland en Oekraïne stopt.

Daarbij komt dat producenten en handelaren de gestegen kosten van bouwmaterialen naar verwachting gaan doorberekenen aan de consument. Die gaat dus meer betalen voor de bouw van een woning. Een combinatie van sterk stijgende bouwkosten en een lager consumentenvertrouwen kan leiden tot uitstel of zelfs afstel van nieuwe bouwprojecten.

De gevolgen van de oorlog op de Nederlandse (woning)markt zijn op moment van schrijven nog niet geheel te overzien. Echter dat het effect gaat hebben is al duidelijk geworden aan de hand van de gestegen prijzen voor olie en gas.

#### 4.11. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

#### 4.12. Finale waardering

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

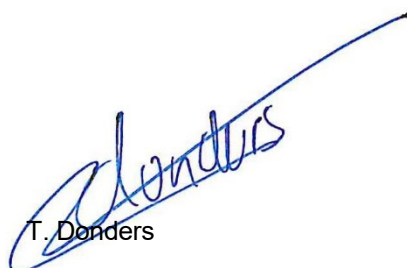
| Eigenaar                | Oppervlakte gronden            | Inbrengwaarde         |
|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Eigenaar 1              | 1.979.170 m <sup>2</sup>       | € 118.750.000,00      |
| Eigenaar 2 / Uitgegeven | 578.276 m <sup>2</sup>         | € 34.697.000,00       |
| Eigenaar 3              | 1.511 m <sup>2</sup>           | € 90.000,00           |
| Eigenaar 4              | 1.597 m <sup>2</sup>           | € 96.000,00           |
| Eigenaar 6              | 545 m <sup>2</sup>             | € 33.000,00           |
| Eigenaar 7              | 4.940 m <sup>2</sup>           | € 296.000,00          |
| Eigenaar 10             | 8.060 m <sup>2</sup>           | € 484.000,00          |
| <b>Totaal</b>           | <b>2.574.099 m<sup>2</sup></b> | <b>154.446.000,00</b> |

Nuland, 4 mei 2022

De deskundigen,



T.A. te Winkel



T. Donders

## **5. Bijlagen**

### **1. Toelichting per eigenaar**

## **BIJLAGE 1**



## Toelichting per perceel

### 1.1. Eigenaar 1:

### 1.2. Aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Het te waarderen gebied beslaat een grote diversiteit aan percelen. Daarom is onderstaand het totaal beschreven.

|               | <b>grootte</b>                 | <b>te taxeren gedeelte</b>     |
|---------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Totaal</b> | <b>2.139.569 m<sup>2</sup></b> | <b>1.979.170 m<sup>2</sup></b> |

### 1.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van vornoemde eigenaar ligt verspreid door het bestemmingsplan "Schuytgraaf" en omvat groen, water, verkeer, parkeren en uitgeefbaar gebied voor diverse soorten woningbouw.

### 1.4. Zakelijke rechten

Er is geen onderzoek verricht naar zakelijke rechten binnen de eigendommen van de gemeente omdat dit geen meerwaarde ten aanzien van de inbrengwaarde heeft.

### 1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

### 1.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als "Wonen – uit te werken", "Natuur", "Verkeer" of "Groen".

### 1.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is grotendeels gelijk aan de vigerende bestemming, omdat het plangebied reeds grotendeels is ontwikkeld. De gronden bestemd als "Wonen – uit te werken" zullen verder worden gespecificeerd binnen de bestemming "Wonen".

### 1.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

#### Locatiebeoordeling

De percelen vormen onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting provinciale weg en de snelweg en goed ontsloten met het spoor door de aanwezigheid van het station Arnhem Zuid.

#### Objectbeoordeling

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

#### Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de beoogde bestemming ligt het verhuren/verpachten van de gronden niet voor de hand.

### **Mate van verkoopbaarheid**

Gelet op het (toekomstig) gebruik als onder andere infrastructuur en groen als onderdeel van het plangebied, is verkoop onwaarschijnlijk. Enkel de uitgeefbare gronden komen na ontwikkeling van woningbouw hiervoor in aanmerking.

### **1.9. Toelichting waardebepaling**

De ondergrond ontleent haar hoogste waarde aan de complexwaarde.

| <b>Omschrijving</b>                                                                                                                                      | <b>Waarde</b>    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| de waarde van de gronden in het exploitatiegebied                                                                                                        | € 118.750.000,00 |
| de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt                                                       | n.v.t.           |
| de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied                    | n.v.t.           |
| de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten | n.v.t.           |
| <b>Totaal</b>                                                                                                                                            | € 118.750.000,00 |

**2.1. Eigenaren 2:**

Eigenaar 2 vertegenwoordigt de reeds gerealiseerde / uitgegeven gronden. Hierbij hoort tevens een deel openbaar gebied. De gronden zijn in handen van ontwikkelende partijen en (particuliere) eigenaren van de reeds ontwikkelde woningen en overige gebouwen.

**2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

Het te waarderen gebied bestaat een grote diversiteit aan percelen. Daarom is onderstaand het totaal beschreven.

|               | <b>grootte</b>               | <b>te taxeren gedeelte</b>   |
|---------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Totaal</b> | <b>701.463 m<sup>2</sup></b> | <b>578.276 m<sup>2</sup></b> |

**2.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak**

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt verspreid door het bestemmingsplan "Schuytgraaf" en omvat grote delen reeds gerealiseerde en uitgegeven woningbouw en openbare gebieden.



Bovenstaande foto's zijn genomen tijdens de opname en geven een weergave van de reeds ontwikkelde woongebieden.

**2.4. Zakelijke rechten**

Er is geen onderzoek verricht naar zakelijke rechten binnen de eigendommen van deze eigenaren omdat dit geen meerwaarde ten aanzien van de inbrengwaarde heeft.

**2.5. Publiekrechtelijke beperkingen**

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

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

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als "Wonen", "Wonen – uit te werken", "Maatschappelijk", "Gemengd", "Water" of "Groen".

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

De toebedachte bestemming is grotendeels gelijk aan de vigerende bestemming, omdat grote delen van het plan al gerealiseerd zijn. De delen bestemd tot "Wonen – uit te werken" zal verder gespecificeerd worden.

**2.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid**

**Locatiebeoordeling**

De percelen vormen onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting provinciale weg en de snelweg en goed ontsloten met het spoor door de aanwezigheid van het station Arnhem Zuid.

**Objectbeoordeling**

De objecten zijn grotendeels onlangs gerealiseerde of te realiseren woningen. De objecten worden daarmee verwacht te voldoen aan de laatste eisen ten aanzien van veiligheid, energiezuinigheid en dergelijke.

**Mate van verhuurbaarheid/gebruik**

Een deel van de woningen gaat ingezet worden voor sociale huur of vrije sector huur. De mate van verhuurbaarheid voor deze objecten is daarmee zeer goed.

**Mate van verkoopbaarheid**

Een deel van de woningen gaat ingezet worden voor particuliere verkoop. De mate van verkoopbaarheid voor deze objecten is daarmee zeer goed.

**2.9. Toelichting waardebepaling**

De waarde van deze gronden zijn gewaardeerd op basis van de complexprijs. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 60,00 per m<sup>2</sup>.

| Omschrijving                                                                                                                                             | Waarde                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| de waarde van de gronden                                                                                                                                 | € 34.697.000,00        |
| de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt                                                       | n.v.t.                 |
| de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied                    | n.v.t.                 |
| de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten | n.v.t.                 |
| <b>Totaal</b>                                                                                                                                            | <b>€ 34.697.000,00</b> |

### 3.1. Eigenaar 3:

### 3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Door het kader van de plangrens op deze twee percelen wordt niet het gehele kadastrale eigendom meegenomen in het plangebied.

| gemeente      | sectie | nummer | grootte           | te taxeren gedeelte |
|---------------|--------|--------|-------------------|---------------------|
| Arnhem        | AF     | 700    | 0.07.96 ha        |                     |
| Arnhem        | AF     | 701    | 0.08.01 ha        |                     |
| <b>Totaal</b> |        |        | <b>0.15.97 ha</b> | <b>0.15.11 ha</b>   |



Uitsnede Kadaster (bron: [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl))

### 3.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat twee onbebouwde percelen, plaatselijk bekend als Achterstraat tussen nummer 8 en 14 in gelegen, bestaande uit gras/weiland. In de omgeving worden voornamelijk weiland, grasveld en diverse vrijstaande woningen aangetroffen.

Oppervlakte: 1.511 m<sup>2</sup>





### 3.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend als AF 701 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Gemeente Arnhem  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ ARNHEM

### 3.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster is er op de onroerende zaak een publiekrechtelijke beperking gevestigd. De landelijke voorziening bevat een beperking ten aanzien van het Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening. Ingeschreven op 05-03-2018.

### 3.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De huidige bestemming binnen het plan "Schuytgraaf, veegplan 2017" is "Wonen – uit te werken". Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, waaronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- b. beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;
- c. werkunits in categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Bedrijvenlijst Algemeen' of daarmee gelijk te stellen bedrijven of activiteiten, met dien verstande dat een werkunit uitsluitend in combinatie met een woning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- d. maatschappelijke voorzieningen, waaronder tevens kinderdagverblijven worden begrepen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. fiets-, wandel en toegangspaden;
- g. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- h. buurtontsluitingswegen, wegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- i. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. geluidsafschermende voorzieningen of -bebouwing;
- l. transportleidingen.



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

De toebedachte bestemming van de onroerende zaak is wonen. De exacte invulling dient nog te worden uitgewerkt.

**3.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid**

De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is. Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

**3.9. Toelichting waardebepaling**

De waarde van het onbebouwde perceel wordt ontleend aan de prijs voor ruwe bouwgrond. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 60,00 per m<sup>2</sup>.

Door de deskundigen wordt opgemerkt dat de vraagprijs zoals is weergegeven op [www.riantekavel.nl](http://www.riantekavel.nl) aanzienlijk hoger is dan de complexwaarde. Dit komt doordat de kavel wordt verkocht op basis van de toebedachte bestemming uit het bestemmingsplan, terwijl de inbrengwaarde uitgaat van de waarde van ruwe bouwgrond. Het prijsverschil valt dan ook te verklaren door het verschil in taxatiegrondslag.

| Omschrijving                                                                                                                                             | Waarde             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| de waarde van de gronden                                                                                                                                 | € 90.000,00        |
| de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt                                                       | n.v.t.             |
| de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied                    | n.v.t.             |
| de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten | n.v.t.             |
| <b>Totaal</b>                                                                                                                                            | <b>€ 90.000,00</b> |

**4.1. Eigenaar 4:**

**4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| <b>gemeente</b> | <b>sectie</b> | <b>nummer</b> | <b>grootte</b> | <b>te taxeren gedeelte</b> |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------------------|
| Arnhem          | AF            | 698           | 0.07.99 ha     | 0.07.99 ha                 |
| Arnhem          | AF            | 699           | 0.07.98 ha     | 0.07.98 ha                 |
| <b>Totaal</b>   |               |               |                | <b>0.15.97 ha</b>          |



Uitsnede Kadaster (bron: [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl))

**4.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak**

De onroerende zaak omvat twee onbebouwde percelen, plaatselijk bekend als Achterstraat tussen nummer 8 en 14 in gelegen, bestaande uit gras/weiland. In de omgeving worden voornamelijk weiland, grasveld en diverse vrijstaande woningen aangetroffen.

Oppervlakte: 1.597 m<sup>2</sup>

**4.4. Zakelijke rechten**

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

**4.5. Publiekrechtelijke beperkingen**

Blijkens informatie van het Kadaster is er op de onroerende zaak een publiekrechtelijke beperking gevestigd. De landelijke voorziening bevat een beperking ten aanzien van het Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening. Ingeschreven op 05-03-2018.

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

De huidige bestemming binnen het plan "Schuytgraaf, veegplan 2017" is "Wonen – uit te werken". Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, waaronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- b. beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;
- c. werkunits in categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Bedrijvenlijst Algemeen' of daarmee gelijk te stellen bedrijven of activiteiten, met dien verstande dat een werkunit uitsluitend in combinatie met een woning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- d. maatschappelijke voorzieningen, waaronder tevens kinderdagverblijven worden begrepen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. fiets-, wandel en toegangspaden;
- g. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- h. buurtontsluitingswegen, wegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- i. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. geluidsafschermende voorzieningen of -bebouwing;
- l. transportleidingen.



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

De toebedachte bestemming van de onroerende zaak is wonen. De exacte invulling dient nog te worden uitgewerkt.

#### 4.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is. Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouw kavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

#### 4.9. Toelichting waardebepaling

De waarde van het onbebouwde perceel wordt ontleend aan de prijs voor ruwe bouwgrond. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 60,00 per m<sup>2</sup>.

| Omschrijving                                                                                                                                             | Waarde             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| de waarde van de gronden                                                                                                                                 | € 96.000,00        |
| de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt                                                       | n.v.t.             |
| de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied                    | n.v.t.             |
| de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten | n.v.t.             |
| <b>Totaal</b>                                                                                                                                            | <b>€ 96.000,00</b> |

**6.1. Eigenaar 6:**

**6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| <b>gemeente</b> | <b>sectie</b> | <b>nummer</b> | <b>grootte</b> | <b>te taxeren gedeelte</b> |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------------------|
| Arnhem          | AF            | 347           | 0.05.45 ha     | 0.05.45 ha                 |
| <b>Totaal</b>   |               |               |                | <b>0.05.45 ha</b>          |



Uitsnede Kadaster (bron: [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl))

**6.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak**

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt aan de achterzijde van Achterstraat 12. Het is niet goed waar te nemen vanaf de openbare weg. De onroerende zaak bestaat uit een onbebouwd perceel met daarop struiken en een aantal bomen.

**6.4. Zakelijke rechten**

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met een zakelijk recht.

**6.5. Publiekrechtelijke beperkingen**

Blijkens informatie van het Kadaster is er op de onroerende zaak een publiekrechtelijke beperking gevestigd. De landelijke voorziening bevat een beperking ten aanzien van het Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening. Ingeschreven op 05-03-2018.

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

De huidige bestemming binnen het plan "Schuytgraaf, veegplan 2017" is "Wonen" met een functieaanduiding "specifieke vorm van wonen-1". Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, waarbij gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- b. tuinen en erven;

De specifieke maatvoering binnen het bouwvlak bedraagt een maximum bouwhoogte van 8 m<sup>1</sup> en een maximum goothoogte van 3 m<sup>1</sup>.





#### 6.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming van de onroerende zaak is wonen. De exacte invulling dient nog te worden uitgewerkt.

#### 6.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Het perceel is bereikbaar via een deels onverhard pad. De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is. Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouw kavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

#### 6.9. Toelichting waardebepaling

De waarde van het onbebouwde perceel wordt ontleend aan de prijs voor ruwe bouwgrond. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 60,00 per m<sup>2</sup>.

| Omschrijving                                                                                                                                             | Waarde             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| de waarde van de gronden                                                                                                                                 | € 33.000,00        |
| de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt                                                       | n.v.t.             |
| de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied                    | n.v.t.             |
| de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten | n.v.t.             |
| <b>Totaal</b>                                                                                                                                            | <b>€ 33.000,00</b> |

**7.1. Eigenaar 7:**

**7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| <b>gemeente</b> | <b>sectie</b> | <b>nummer</b> | <b>grootte</b> | <b>te taxeren gedeelte</b> |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------------------|
| Arnhem          | AF            | 3350          | 0.49.40 ha     | 0.49.40 ha                 |
| <b>Totaal</b>   |               |               |                | <b>0.49.40 ha</b>          |



Uitsnede Kadaster (bron: [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl))

**7.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak**

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt aan de Achterstraat. Het betreft een onbebouwd perceel naast huisnummer 12 en 14. De onroerende zaak bestaat uit een weiland met gras waarop dieren worden gehouden.

**7.4. Zakelijke rechten**

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met een zakelijk recht.

**7.5. Publiekrechtelijke beperkingen**

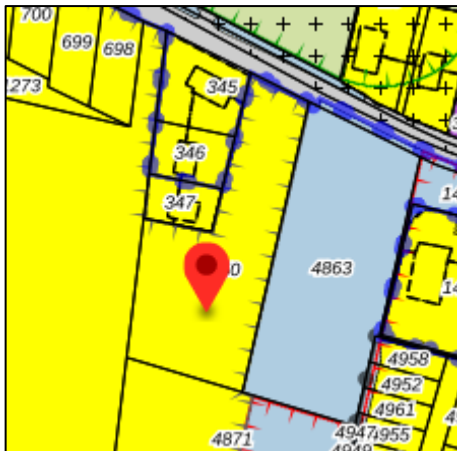
Blijkens informatie van het Kadaster is er op de onroerende zaak een publiekrechtelijke beperking gevestigd. De landelijke voorziening bevat een beperking ten aanzien van het Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening. Ingeschreven op 05-03-2018.

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

De huidige bestemming binnen het plan "Schuytgraaf, veegplan 2017" is "Wonen" met een functieaanduiding "specifieke vorm van wonen-1". Deze gronden zijn bestemd voor:

- het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, waarbij gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';*
- tuinen en erven;*

De specifieke maatvoering binnen het bouwvlak bedraagt een maximum bouwhoogte van 8 m<sup>1</sup> en een maximum goothoogte van 3 m<sup>1</sup>.



**7.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak**

De toebedachte bestemming van de onroerende zaak is wonen. De exacte invulling dient nog te worden uitgewerkt.

**7.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid**

De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is. Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

**7.9. Toelichting waardebepaling**

De waarde van het onbebouwde perceel wordt ontleend aan de prijs voor ruwe bouwgrond. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 60,00 per m<sup>2</sup>.

| Omschrijving                                                                                                                                             | Waarde              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| de waarde van de gronden                                                                                                                                 | € 296.000,00        |
| de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt                                                       | n.v.t.              |
| de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied                    | n.v.t.              |
| de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten | n.v.t.              |
| <b>Totaal</b>                                                                                                                                            | <b>€ 296.000,00</b> |

**10.1. Eigenaar 10:**

**10.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente      | sectie | nummer | grootte    | te taxeren gedeelte |
|---------------|--------|--------|------------|---------------------|
| Arnhem        | AF     | 173    | 1.04.45 ha | 0.80.60 ha*         |
| <b>Totaal</b> |        |        |            | <b>0.80.60 ha</b>   |

\* o.b.v. opgave opdrachtgever



Uitsnede Kadaster (bron: [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl))

**10.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak**

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt aan de Grote Molenstraat (148) en de N837. Het omvat een deel van het voornoemde kadastrale perceel (zie bovenstaande kaart). Het betreffende deel van de onroerende zaak omvat een onbebouwd perceel dat in gebruik is als openbaar gebied ten aanzien van groen en water.

**10.4. Zakelijke rechten**

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van perceel. Inhoudend de bevoegdheid tot het aanleggen, gebruiken en in stand houden van een gastransportleiding met eventuele bijbehoren.

De gerechtigde:  
Liander Infra N.V.  
Zijpendaalseweg 44  
6814 CL ARNHEM

**10.5. Publiekrechtelijke beperkingen**

Blijkens informatie van het Kadaster is er op de onroerende zaak een publiekrechtelijke beperking gevestigd. De landelijke voorziening bevat een beperking ten aanzien van het Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening. Ingeschreven op 05-03-2018.

#### 10.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De huidige bestemming binnen het plan "Schuytgraaf, veegplan 2017" is "Natuur". Deze gronden zijn bestemd voor:

*De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a. het behoud, herstel en/of ontwikkeling en versterking van de op deze gronden voorkomende landschappelijke, ecologische en natuurwaarden;*
- b. (onverharde) wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer;*
- c. extensieve recreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden met de daarbij behorende voorzieningen;*
- d. bestaande fiets- en wandelpaden;*
- e. een tunnel voor langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';*
- f. een bestaande uilenshuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - 1'*
- g. struinroutes en speelaanleidingen;*
- h. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen alsmede schouwpaden en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;*
- i. duikers, steigers, bruggen en straatmeubilair;*
- j. buurtontsluitingswegen, met dien verstande dat (buurt)ontsluitingswegen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de zijde van het veld waar de 'figuur - relatie' is weergegeven en met dien verstande dat de buurtontsluitingswegen uitsluitend mogen worden gerealiseerd binnen een afstand van maximaal 50 meter van de 'figuur - relatie';*
- k. nutsvoorzieningen;*
- l. geluidswallen;*
- m. land-art.*



#### 10.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming van de onroerende zaak blijft "Natuur".

#### 10.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is.

#### 10.9. Toelichting waardebepaling

De ondergrond ontleent haar hoogste waarde aan de complexwaarde. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 60,00 per m².

| Omschrijving                                                                                                                                             | Waarde              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| de waarde van de gronden                                                                                                                                 | € 484.000,00        |
| de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt                                                       | n.v.t.              |
| de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied                    | n.v.t.              |
| de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten | n.v.t.              |
| <b>Totaal</b>                                                                                                                                            | <b>€ 484.000,00</b> |