

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.

	grootte	te taxeren gedeelte
Totaal	2.095.075 m²	2.095.075 m²

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 waardebeoordeling

De ondergrond ontleent haar hoogste waarde aan de complexwaarde.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 115.230.000,00
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.
Totaal	€ 115.230.000,00

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 beslaat een grote diversiteit aan percelen. Daarom is onderstaand het totaal beschreven.

	grootte	te taxeren gedeelte
Totaal	455.452 m²	455.452 m²

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 eigdommen 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 waardebeoordeling

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 € 55,00 per m².

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 25.050.000,00
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.
Totaal	€ 25.050.000,00

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	
Totaal			0.15.97 ha	0.15.11 ha



Uitsnede Kadaster (bron: 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 m²



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 bouw kavels. 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 € 55,00 per m².

Door de deskundigen wordt opgemerkt dat de vraagprijs zoals is weergegeven op 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	€ 85.000,00
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.
Totaal	€ 85.000,00

4.1. Eigenaar 4:

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	AF	698	0.07.99 ha	0.07.99 ha
Arnhem	AF	699	0.07.98 ha	0.07.98 ha
Totaal				0.15.97 ha



Uitsnede Kadaster (bron: 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 m²

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 bouwkvavels. 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 € 55,00 per m².

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.
Totaal	€ 90.000,00

5.1. Eigenaar 5:

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	AF	1273	0.07.23 ha	0.07.23 ha
Totaal				0.07.23 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

5.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een onbebouwd perceel, plaatselijk bekend als Achterstraat tussen nummer 8 en 14 in gelegen, bestaande uit gras/weiland. Het perceel is niet toegankelijk vanaf de openbare weg. In de omgeving worden voornamelijk weiland, grasveld en diverse vrijstaande woningen aangetroffen.

Oppervlakte: 723 m²

5.4. Zakelijke rechten

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

5.5. 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.

5.6. 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:

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



5.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

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

5.8. 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.

5.9. 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 € 55,00 per m².

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 40.000,00
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.
Totaal	€ 40.000,00

6.1. Eigenaar 6:

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	AF	347	0.05.45 ha	0.05.45 ha
Totaal				0.05.45 ha



Uitsnede Kadaster (bron: 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 m¹ en een maximum goothoogte van 3 m¹.



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 € 55,00 per m².

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 30.000,00
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.
Totaal	€ 30.000,00

7.1. Eigenaar 7:

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	AF	3350	0.49.40 ha	0.49.40 ha
Totaal				0.49.40 ha



Uitsnede Kadaster (bron: 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

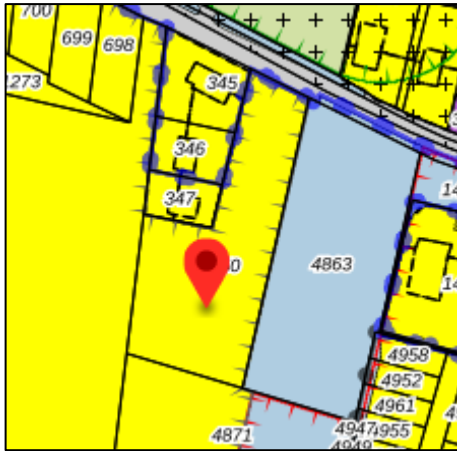
Blijkens informatie van het Kadaster is er op de onroerende zaak een publiekrechtelijke beperking gevestigd. De landelijke voorziening bevat een beperking ten aanzien van het Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening. Ingeschreven op 05-03-2018.

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 m¹ en een maximum goothoogte van 3 m¹.



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 bouwkwavels. 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 € 55,00 per m².

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 270.000,00
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.
Totaal	€ 270.000,00

8.1. Eigenaar 8:

8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	AF	3352	0.35.72 ha	0.35.72 ha
Totaal				0.35.72 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

8.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt aan de Achterstraat. Het is gelegen in het verlengde van Achterstraat 12 en 14. Kadastraal en bestemmingsmatig is er geen bouwvlak bekend op het perceel en het heeft geen huisnummer.





De opstallen bestaan uit een stacaravan, een dubbele garage, schuur met afdak en een vrijstaand houten schuurtje. Volgens opgave van de heer Verheij zijn de opstallen ruim 30 jaar geleden gebouwd. Verder bevat het perceel een vijver en een kleine boomgaard.

8.4. Opname

Deskundigen hebben de onroerende zaak op 11 mei 2020 opgenomen in de aanwezigheid van de heer Verheij (namens eigenaresse) en diens adviseur de heer A.J.M. Witjes.

8.5. Zakelijke rechten

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

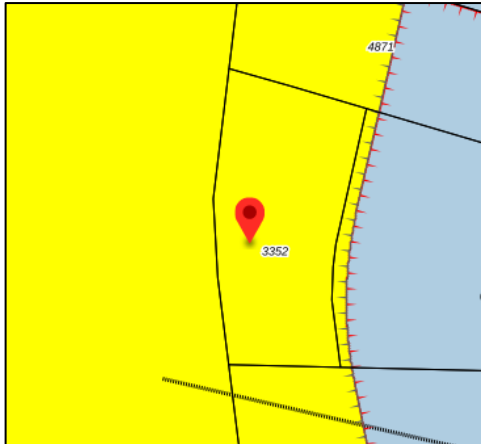
8.6. Publiekrechtelijke beperkingen

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.

8.7. 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.



8.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

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

8.9. 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.

8.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is rekening gehouden met de uitspraak van de afdeling d.d. 20 juli 2016. Daarin staat letterlijk het volgende opgenomen: *“Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 29 april 2015, dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het vorige planologische regime en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang” (einde citaat).*

Nu de waardering een actualisatie betreft van de raming, is in dit geval de peildatum niet gelijk aan de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan. Voor de overige aspecten is deze uitspraak echter wel toepasbaar. Dit houdt in dat bij de waardering niet is gekeken naar de voorgaande bestemming, maar enkel naar de feitelijk bestaande situatie. Dit houdt in recreatief gebruik.

Waarde recreatiekavel

Deskundigen hebben gekeken naar referenties van recreatiewoningen. De grond welke is toegekend aan het object voor het recreatieve gebruik bedraagt circa 500 m². Dit is de minimale oppervlakte welke, gezien de inrichting van het perceel en de opstallen, benodigd is voor het recreatieve gebruik.

#	Datum	Locatie	Woonopp.	Perceelopp.	Prijs kavel
	20-06-2019	Koningsweg 14 H15, Arnhem	50 m ²	311 m ²	€ 65.500
	14-08-2018	Koningsweg 14 B14	48 m ²	380 m ²	€ 79.000
	30-01-2019	Koningsweg 14 F23	48 m ²	282 m ²	€ 63.500

De gevonden referenties zijn gelegen in Arnhem op het park "Droomparken Hooge Veluwe". De recreatiewoningen zijn qua oppervlakte redelijk vergelijkbaar, de referenties zijn enkele vierkante meters groter. De bouwkundige en onderhoudsstaat van de referenties is echter vele malen beter dan de te waardenen recreatiewoning. Tevens beschikt "droomparken Hooge Veluwe" over verschillende algemene voorzieningen en faciliteiten.

Daartegenover staat dat kavel AF 3352 zeer rustig en aantrekkelijk is gelegen. Tevens is de grotere toegedachte perceeloppervlakte van 500 m² een pluspunt ten opzichte van de referenties. Daarnaast bevat het perceel, hoewel verouderd, meerdere opstallen.

Bovenstaande in overweging nemende, sluiten deskundigen aan bij een waarde van **€ 65.000,00** voor de recreatiewoning, overige opstallen en ondergrond

Voor de overige grond, 3.072 m² wordt aansluiting gezocht bij de prijs voor ruwe bouwgrond zoals in het deskundigenadvies inbrengwaarde vastgesteld op basis van referenties op € 55,00 per m². Op basis daarvan is geconcludeerd dat de resterende gronden de hoogste waarde ontleen aan de complexwaarde. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 55,00 per m². Derhalve een waarde inhoudend van **€ 170.000,00**. Voor de verwijdering van de opstallen is een bedrag van **€ 5.000,00** geraamd.

Omschrijving	Waarde
de gronden die de hoogste waarde ontleen aan de complexwaarde	€ 170.000,00
de waarde van de opstallen en ondergrond die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 65.000,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 5.000,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	0,00
Totaal	€ 240.000,00

9.1. Eigenaar 9:

9.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	AF	3348	0.26.47 ha	0.26.47 ha
Totaal				0.26.47 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

9.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt aan de Achterstraat. Het onbebouwde perceel is naast het perceel van huisnummer 16 gelegen. De perceel bestaat uit een grasveld.



9.4. Zakelijke rechten

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

9.5. 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.

9.6. 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.

De gebiedsaanduiding "wetgevingszone – wijzigingsgebied 2" is van toepassing. Deze aanduiding omvat:

de begrenzing van de bestemmingen gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen ten behoeve van de inrichting van de velden 2 en 3 en de omliggende planstructuur, met dien verstande dat:

1. na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 6 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Bos' hebben verkregen;
2. na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 12 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Groen - Landschap en park' hebben verkregen;
3. na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 19 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' hebben gekregen;
4. na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 20 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Water' hebben verkregen;
5. na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 24 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Wonen - Uit te werken' hebben verkregen.

9.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

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

9.8. 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.

9.9. 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 € 55,00 per m².

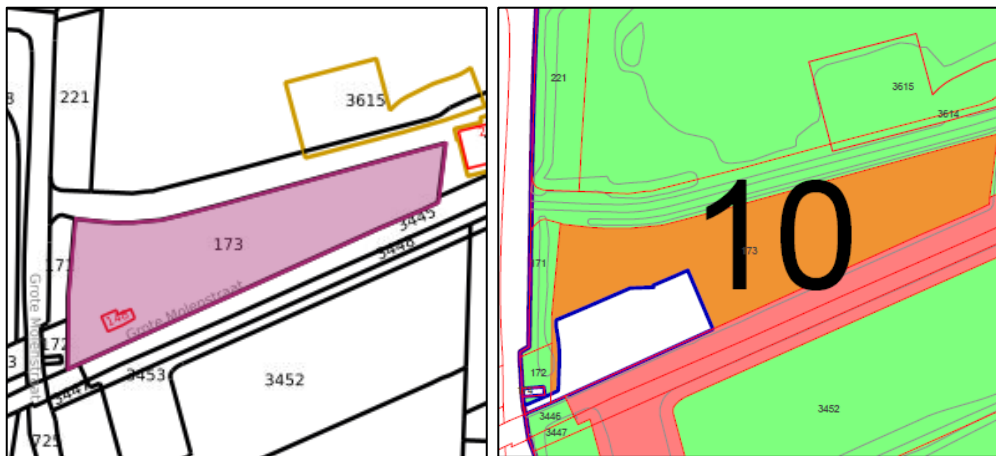
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 145.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
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.
Totaal	€ 145.00,00

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	1.00.45 ha	0.80.60 ha*
Totaal				0.80.60 ha

* O.b.v. opgave opdrachtgever



Uitsnede Kadaster (bron: 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 € 55,00 per m².

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 445.000,00
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.
Totaal	€ 445.000,00