

Bijlage 8 Taxatie uitgifteprijzen

TAXATIERAPPORT



ACTUALISERING - 2014

BEDRIJVENTERREIN HARSELAAR DRIEHOEK TE BARNEVELD

Midden Nederland Bedrijfsmakelaars B.V.

Kampstraat 32, 3771 AV Barneveld • Postbus 95, 3770 AB Barneveld • Telefoon (0342) 45 54 00 • E-mail bog@mn.nl • Internet www.mn.nl
IBAN NL20INGB0661956857 • BIC INGBNL2A • BTW nr. NL818998593B01 • K.v.K. 08156604

Gemeente Barneveld
T.a.v.: de heer L.E. Morren
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

Barneveld : 5 maart 2014
Behandeld door : E.G.C. Groeneveld
Telefoon : (0342) 45 54 00
E-mail : bog@mn.nl

Betreft: Actualisatie taxatie Harselaar – Driehoek Barneveld

Geachte heer Morren,

Bij deze brief zenden wij u, zoals besproken, een actualisatie op het reeds uitgebrachte taxatierapport met datum 27 april 2010 inzake de toekomstig uitgiftebare industriegronden, bekend als 'Bedrijventerrein Harselaar-Driehoek' te Barneveld.

Op uw verzoek, ten behoeve van de wettelijke vereisten, ontvangt u bijgaande actualisatie van de uitgifteprijs voor het exploitatieplan.

D.G. Hartkamp RMT, makelaar en taxateur in onroerende zaken, bij dezen vertegenwoordigende Midden Nederland Bedrijfsmakelaars b.v., kantoorhoudende te Barneveld aan de Kampstraat 32, verklaart hierbij te hebben gewaardeerd de hieronder omschreven onroerende zaken.

Ondergetekende is ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam in de kamer Wonen / MKB onder certificaatnummer RMT07.807.5344 en in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder certificaatnummer BV02.111.2231 (Stichting VastgoedCert, Postbus 4188, 3006 AD Rotterdam), tevens lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) vakgroep Business.

en.

In overweging nemende dat;

- bij deze waardering rekening is gehouden met het geactualiseerde behoefte onderzoek, uitgevoerd in opdracht van de gemeente Barneveld door Arcadis op 21 juni 2012, waaruit blijkt dat er in de gemeente Barneveld een autonome uitbreidingsvraag is in de periode 2012 – 2020 van 33 ha.
- bij deze actualisatie rekening gehouden is met de macro-/en micro economische markt ontwikkelingen per heden ten opzichte van het taxatierapport uitgebracht op d.d. 27 april 2010.
- voor de uitgifte van de industriegronden bij deze actualisatie uitgegaan is van een toekomstige situatie met twee hoofdontsluitingen van het bedrijventerrein via de 'verlengde' Mercuriusweg alsmede binnen 10 jaar (fictie) middels de Wesselseweg.
- de getaxeerde waarden zijn gebaseerd op een thans te verwachten uitgifte van industriegrond over een periode van circa 10 jaar. Tevens dient rekening gehouden te worden met het eventueel noodzakelijk bijstellen van de uitgifteprijs op het daadwerkelijke moment van uitgifte van de industriegrond ten opzichte van de waardepeildatum als genoemd in deze waardering.
- overige gegevens en ficties blijven ongewijzigd van kracht tenzij hiervan wordt afgeweken in deze aanvulling. Volledigheidshalve moge naar het uitgebrachte taxatierapport verwezen worden met de datum 27 april 2010.

De locatie Harselaar-Driehoek heeft een bruto-oppervlakte van circa 28 ha waarvan circa 20 ha uitgeefbaar. De locatie wordt begrensd door de A1 aan de noordzijde, de spoorlijn en de afvalverwerking aan de zuidzijde en het bestaande bedrijventerrein Harselaar aan de westzijde.

De locatie Harselaar-Driehoek wordt primair ontsloten vanaf de verlengde Mercuriusweg en heeft daarmee direct verbinding naar de rijksweg A1. De verlengde Mercuriusweg zal tevens verder naar het zuiden worden doorgetrokken via het toekomstige bedrijventerrein Harselaar-Zuid naar de Wesselseweg. Deze weg vormt een van de hoofdontsluitingswegen in de omgeving, waarbij de nadruk ligt op het doorgaande verkeer.

Bij deze taxatie is uitgegaan van een door de taxateur vastgestelde zonering van het toekomstige plangebied, de zoneringen alsmede de hierbij horende belangrijkste eigenschappen per zone omvatten;

ZONE I

- bestemming;
 - * *bedrijventerrein (BT), bedrijven uit categorie 3.1 tot ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*
- oppervlakte (m²):
 - * *bruto oppervlakte circa 111.393 m² (optelling zones 1+2+4) conform bijgevoegde tekening (verstrekt door opdrachtgever)*
- bouwhoogte (m):
 - * *maximaal 25 meter.*
- bebouwingspercentage:
 - * *maximaal 70 %*
- bijzonderheden:
 - * *direct gelegen op zicht, aan de rijksweg A1*
 - * *per bedrijf mag de maximale oppervlakte in gebruik voor kantoor maximaal 40 procent van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedragen met een maximum van 1.000 m²;*
 - * *aanvullende beeldkwaliteitsregels ter plaatse van de aanduiding; specifieke bouwaanduiding – A1 zone*



Midden Nederland
MAKELAARS



ZONE II

- bestemming;
 - * bedrijventerrein (BT), bedrijven uit categorie 3.1 tot ten hoogste categorie 5.1/5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- oppervlakte (m²):
 - * bruto oppervlakte circa 111.393 m² (optelling zones 1+2+4)
conform bijgevoegde tekening (verstrekt door opdrachtgever)
- bouwhoogte (m):
 - * overwegend maximaal 20 meter, ter plaatse van de entree 25 meter en ter plaatse van het 'binnenterrein' 23 meter.
- bebouwingspercentage:
 - * maximaal 70 %
- bijzonderheden:
 - * representatieve zone, direct gelegen op zicht, aan de rijksweg A1
 - * de voorgevel van gebouwen van de aanduiding 'gevellijn' wordt voor ten minste 70-80% in die gevellijn gebouwd;
 - * per bedrijf mag de maximale oppervlakte in gebruik voor kantoor maximaal 40 procent van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedragen met een maximum van 1.000 m²;
 - * aanvullende beeldkwaliteitsregels ter plaatse van de aanduiding;
specifieke bouwaanduiding – A1 zone
specifieke bouwaanduiding – Noord-Zuidas
 - * de met de aanduiding 'geluidzone-industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.
 - * ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein': tevens voor Wgh-inrichtingen met in achtname van het bepaalde onder sub a t/m c;

ZONE III

- bestemming;
 - * bedrijventerrein (BT), bedrijven uit categorie 3.1 tot ten hoogste categorie 5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- oppervlakte (m²):
 - * bruto oppervlakte circa 9.948 m²
conform bijgevoegde tekening (verstrekt door opdrachtgever)
- bouwhoogte (m):
 - * maximaal 25 meter.
- bebouwingspercentage:
 - * maximaal 70 %
- bijzonderheden:
 - * representatieve zone, gelegen op zicht, gedeeltelijk aan de A1
 - * de voorgevel van gebouwen van de aanduiding 'gevellijn' wordt voor ten minste 80% in die gevellijn gebouwd;
 - * per bedrijf mag de maximale oppervlakte in gebruik voor kantoor maximaal 40 procent van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedragen met een maximum van 1.000 m²;
 - * aanvullende beeldkwaliteitsregels ter plaatse van de aanduiding;
specifieke bouwaanduiding – Noord-Zuidas
 - * de met de aanduiding 'geluidzone-industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

CH



Midden Nederland
MAKELAARS



ZONE IV

- bestemming;
 - * *bedrijventerrein (BT), bedrijven uit categorie 3.1 tot ten hoogste categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*
- oppervlakte (m²):
 - * *bruto oppervlakte circa 111.393 m² (optelling zones 1+2+4) conform bijgevoegde tekening (verstrekst door opdrachtgever)*
- bouwhoogte (m):
 - * *overwegend maximaal 20 en resp. 23 meter.*
- bebouwingspercentage:
 - * *maximaal 70 %*
- bijzonderheden:
 - * *gelegen gedeeltelijk op zicht, aan ontsluitingsweg*
 - * *de voorgevel van gebouwen van de aanduiding 'gevellijn' wordt voor ten minste 80% in die gevellijn gebouwd;*
 - * *per bedrijf mag de maximale oppervlakte in gebruik voor kantoor maximaal 40 procent van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedragen met een maximum van 1.000 m²;*
 - * *aanvullende beeldkwaliteitsregels ter plaatse van de aanduiding; specifieke bouwaanduiding – Noord-Zuidas*
 - * *specifieke bouwaanduiding – Spoorzone*
 - * *ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein': tevens voor Wgh-inrichtingen met in achtneming van het bepaalde onder sub a t/m c;*

ZONE V

- bestemming;
 - * *bedrijventerrein (BT), bedrijven uit categorie 3.1 tot ten hoogste categorie 5.1/5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*
- oppervlakte (m²):
 - * *bruto oppervlakte circa 72.724 m² conform bijgevoegde tekening (verstrekst door opdrachtgever)*
- bouwhoogte (m):
 - * *maximaal 23 meter.*
- bebouwingspercentage:
 - * *bebouwingspercentage maximaal 70 %*
- bijzonderheden:
 - * *gelegen langs het spoor*
 - * *de voorgevel van gebouwen van de aanduiding 'gevellijn' wordt voor ten minste 70-80% in die gevellijn gebouwd;*
 - * *per bedrijf mag de maximale oppervlakte in gebruik voor kantoor maximaal 40 procent van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedragen met een maximum van 1.000 m²;*
 - * *aanvullende beeldkwaliteitsregels ter plaatse van de aanduiding; specifieke bouwaanduiding – Spoorzone*
 - * *de met de aanduiding 'geluidzone-industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.*
 - * *ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein': tevens voor Wgh-inrichtingen met in achtneming van het bepaalde onder sub a t/m c;*

en



Midden Nederland
MAKELAARS



ZONE VI

- bestemming;
 - * bedrijventerrein (BT), bedrijven uit categorie 3.1 tot ten hoogste categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- oppervlakte (m²):
 - * bruto oppervlakte circa 4.002 m²
 - conform bijgevoegde tekening (verstrekkt door opdrachtgever)
- bouwhoogte (m):
 - * maximaal 25 meter.
- bebouwingspercentage:
 - * maximaal 70 %
- bijzonderheden:
 - * gelegen op zicht, aan ontsluitingsweg / spoorlijn
 - * de voorgevel van gebouwen van de aanduiding 'gevellijn' wordt voor ten minste 70-80% in die gevellijn gebouwd;
 - * per bedrijf mag de maximale oppervlakte in gebruik voor kantoor maximaal 40 procent van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedragen met een maximum van 1.000 m²;
 - * aanvullende beeldkwaliteitsregels ter plaatse van de aanduiding; specifieke bouwaanduiding – Noord-Zuidas

QW

Waardering.

Met inachtnaam van alle voorgaande vermelde feiten en omstandigheden en in het algemeen rekening houdende met alle aan hem bekende factoren die op de waardebeoordeling van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende de waarden, zoals in de opdracht omschreven per heden getaxeerd op:

ZONE 1 (zie kaart met zoneringen)

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:

€ 210,- per m², kosten koper, exclusief BTW

Zegge: TWEEHONDERDTIEN EURO.

ZONE 2 (zie kaart met zoneringen)

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:

€ 205,- per m², kosten koper, exclusief BTW

Zegge: TWEEHONDERDENVIJF EURO.

ZONE 3 (zie kaart met zoneringen)

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:

€ 215,- per m², kosten koper, exclusief BTW

Zegge: TWEEHONDERDVIJFTIEN EURO.

ZONE 4 (zie kaart met zoneringen)

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:

€ 205,- per m², kosten koper, exclusief BTW

Zegge: TWEEHONDERDVIJF EURO.

ZONE 5 (zie kaart met zoneringen)

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:

€ 190,- per m², kosten koper, exclusief BTW

Zegge: HONDERDNEGENTIG EURO.

ZONE 6 (zie kaart met zoneringen)

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:

€ 190,- per m², kosten koper, exclusief BTW

Zegge: HONDERDNEGENTIG EURO.

Ch.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, op de eed door mij als makelaar bij de aanvaarding mijner bediening als zodanig afgelegd.

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Barneveld, 05 maart 2014

Midden Nederland Bedrijfsmakelaars b.v.



D.G. Hartkamp RMT

Beëdigd makelaar / taxateur o.z.

Bijlagen: - kaart exploitatiegebied
- kaart met zoneringen
- plankkaart



vastgoedcert
gecertificeerd

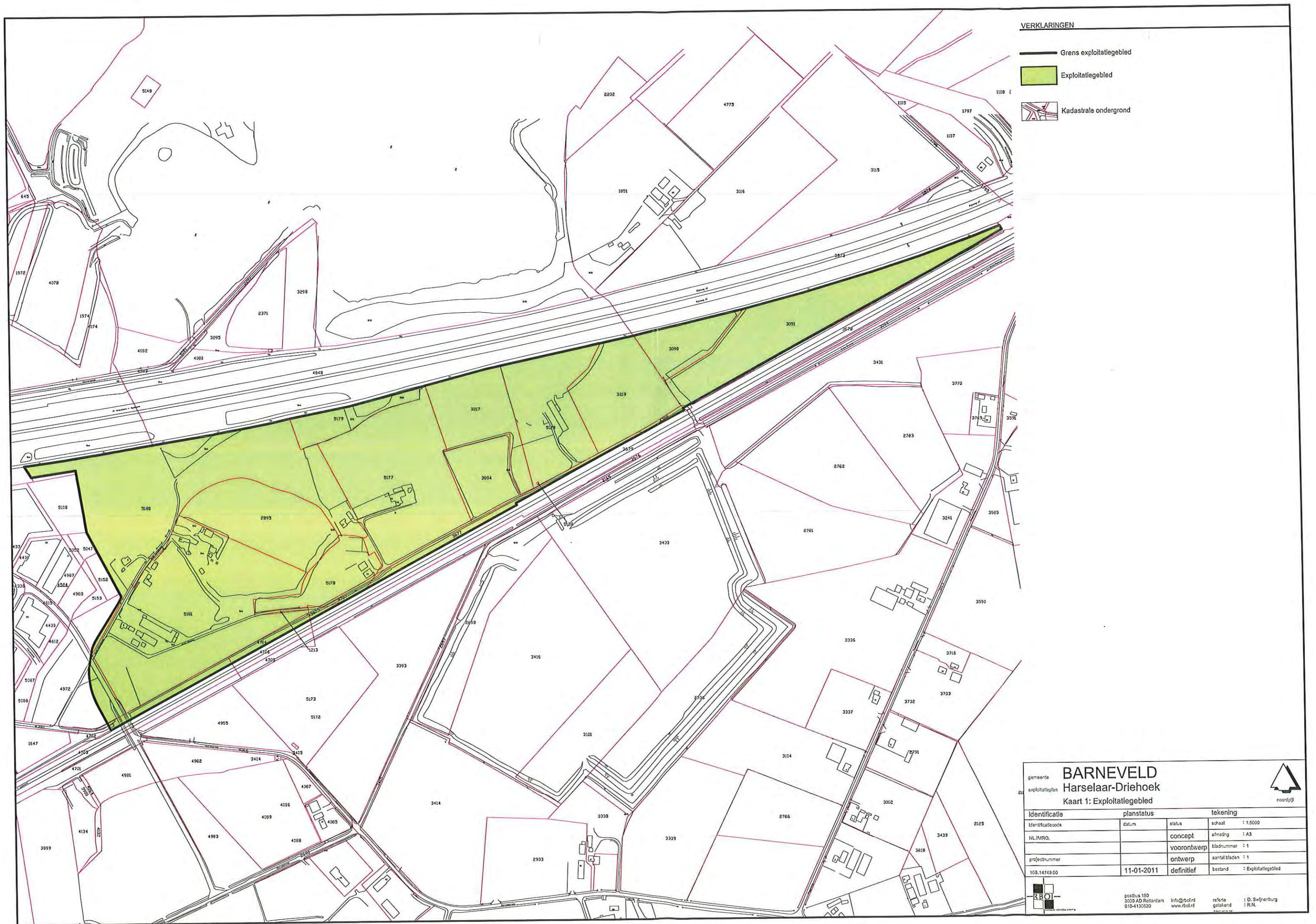


KAART EXPLOITATIEGEBIED



Midden Nederland
MAKELAARS





gemeente
exploitatieplan

BARNEVELD
Harselaar-Driehoek
Kaart 1: Exploitatiegebied

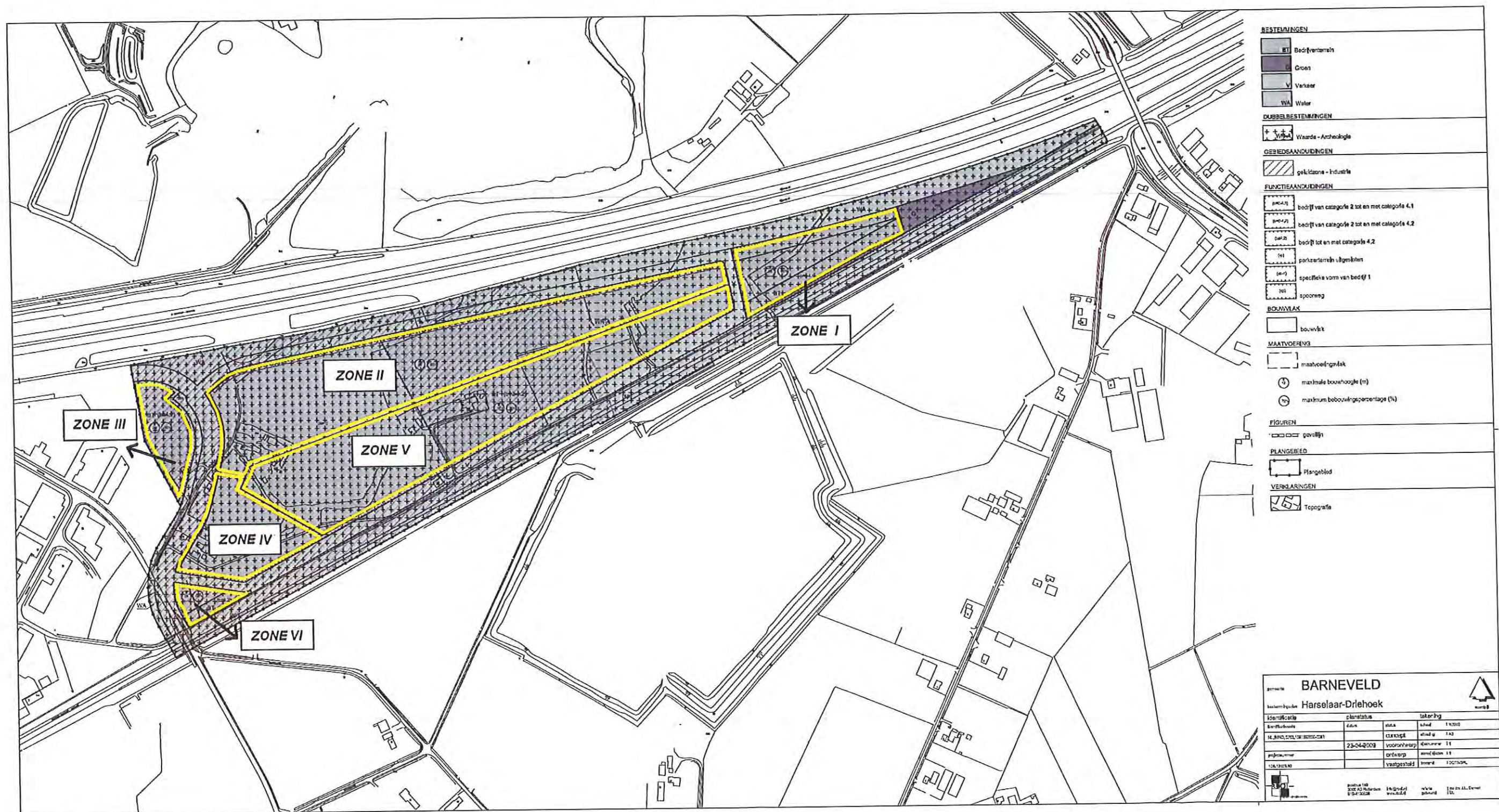
identificatie	planstatus	tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal
NLIMRO.		concept	afmeting : A3
		voorontwerp	bladnummer : 1
projectnummer		ontwerp	aantal bladen : 1
108.14749.00	11-01-2011	definitief	bestand : Exploitatiegebied

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130520

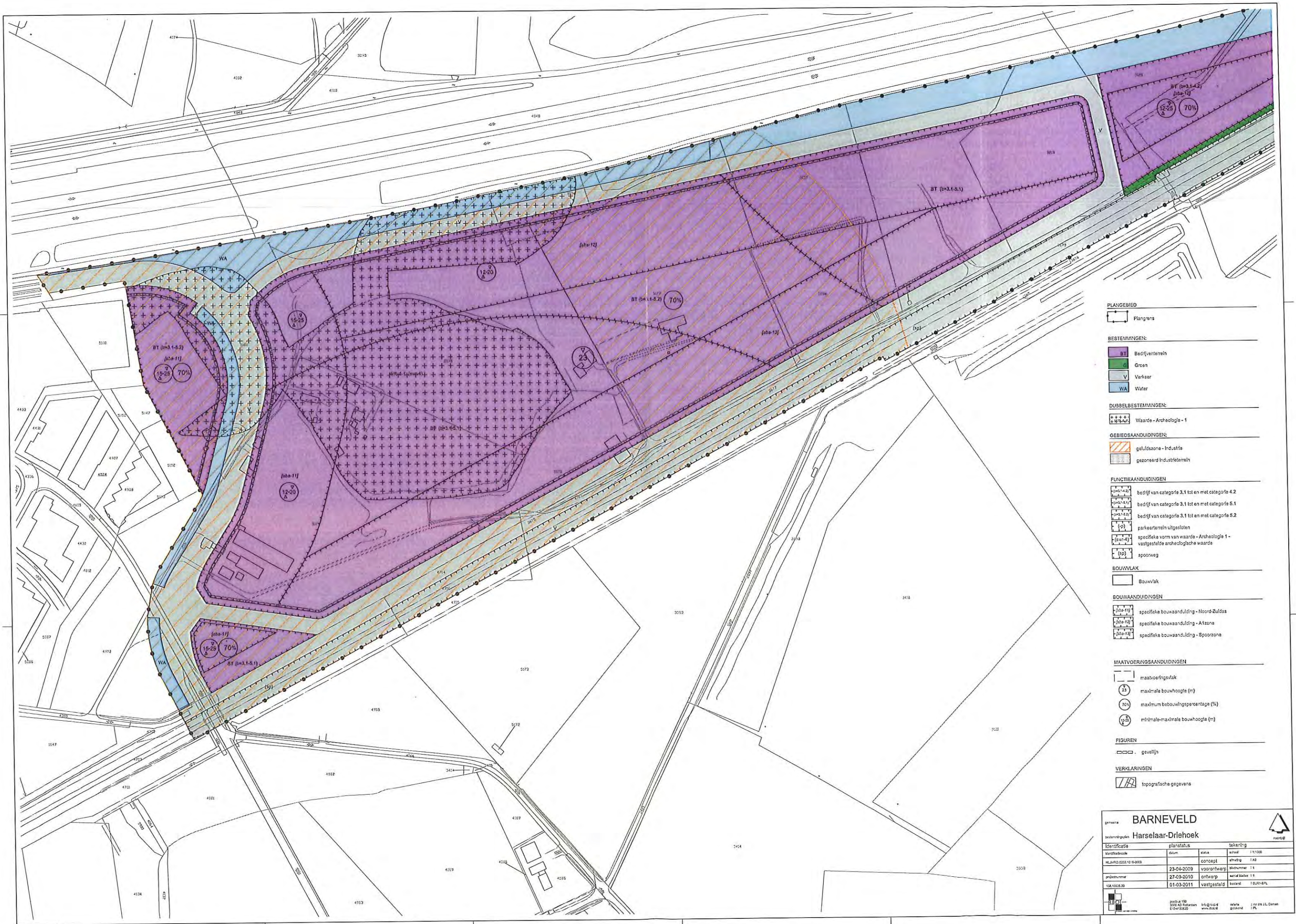
info@rboi.nl
www.rboi.nl

referentie
getekend
: D. Swinnenburg
: R.N.

KAART MET ZONERINGEN



PLANKAART



- PLANGEBIED**
- Plangrens
- BESTEMMINGEN:**
- BT Bedrijventrein
 - G Groen
 - V Verkeer
 - WA Water
- DUBBELBESTEMMINGEN:**
- Waarde - Archeologie - 1
- GEBIEDSAANDUIDINGEN:**
- geluidszone - Industrie
 - gezoneerd industrieterrein
- FUNCTIEAANDUIDINGEN**
- bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 4.2
 - bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.1
 - bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.2
 - parkeerterrein uitgesloten
 - specifieke vorm van waarde - Archeologie 1 - vastgestelde archeologische waarde
 - spoorweg
- BOUWVLAK**
- Bouwvlak
- BOUWAANDUIDINGEN**
- specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas
 - specifieke bouwaanduiding - Afszone
 - specifieke bouwaanduiding - Spoorzone
- MAATVOERINGSAANDUIDINGEN**
- maatvoeringsvlak
 - maximale bouwhoogte (m)
 - maximum bebouwingspercentage (%)
 - minimale-maximale bouwhoogte (m)
- FIGUREN**
- gevelijn
- VERKLARINGEN**
- topografische gegevens

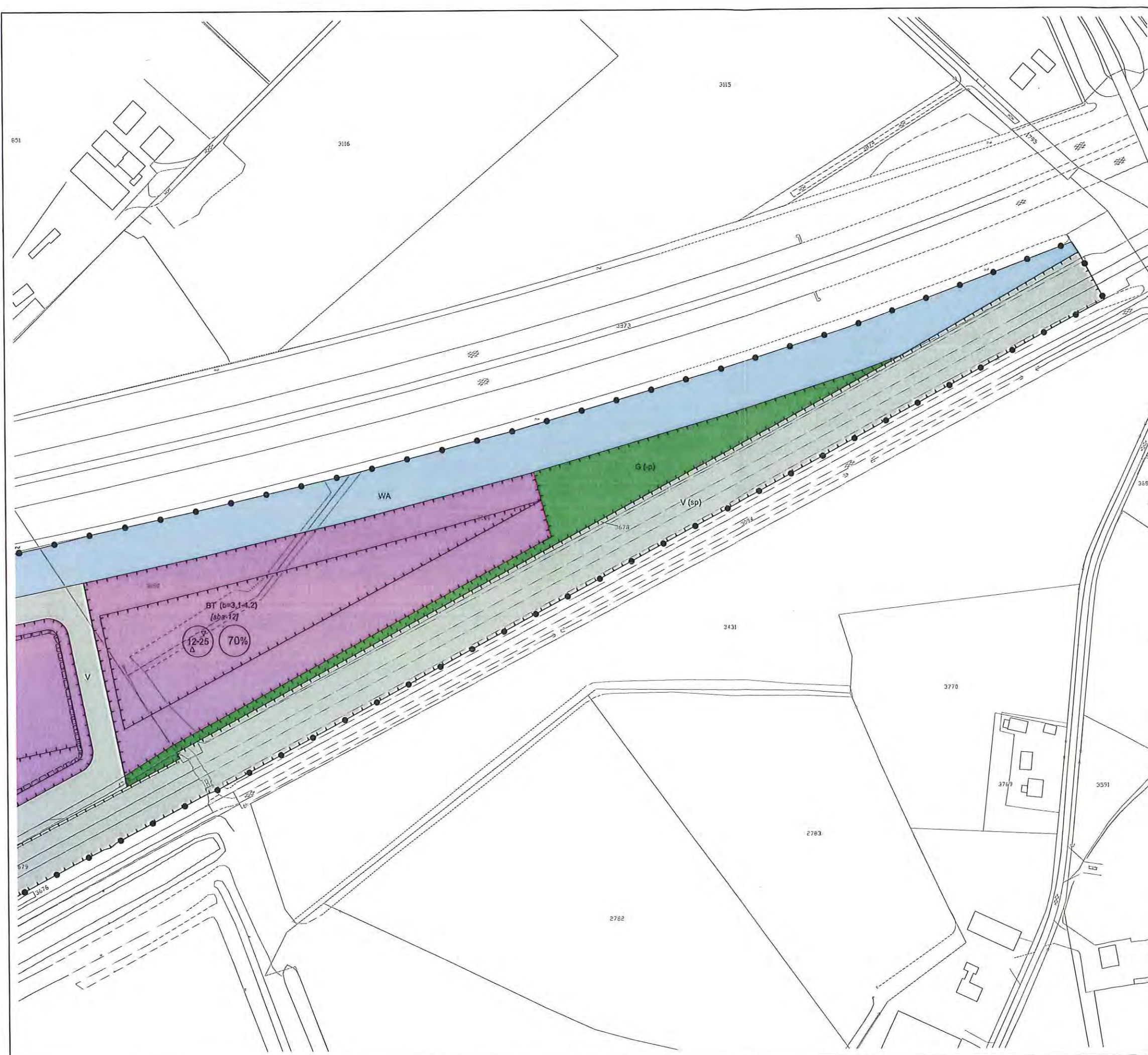
BARNEVELD
Harselaar-Driehoek

bestemmingsplan		planstatus		tekening	
identificatie	datum	status	afbeeld	afbeeld	1:1000
landcode	23-04-2009	concept	afbeeld	afbeeld	1:1000
projectnummer	27-09-2010	ontwerp	afbeeld	afbeeld	1:1000
158.133.00	01-03-2011	vastgesteld	afbeeld	afbeeld	1:1000-80%

postbus 100
5104 AD Rotterdam
t: 010 4133333
e: info@barneveld.nl
w: www.barneveld.nl

Barneveld

postbus 100
5104 AD Rotterdam
t: 010 4133333
e: info@barneveld.nl
w: www.barneveld.nl



PLANGEBIED

Plangrens

BESTEMMINGEN:

BT Bedrijventerrein

G Groen

V Verkeer

WA Water

DUBBELBESTEMMINGEN:

Waarde - Archeologie - 1

GEBIEDSAANDUIDINGEN:

geluidszone - industrie

gezoneerd industrieterrein

FUNCTIEAANDUIDINGEN

bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 4.2

bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.1

bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.2

parkeerterrein uitgesloten

specifieke vorm van waarde - Archeologie 1 - vastgestelde archeologische waarde

spoorweg

BOUWVLAK

Bouwvlak

BOUWAANDUIDINGEN

specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas

specifieke bouwaanduiding - A1zone

specifieke bouwaanduiding - Spoorzone

MAATVOERINGSAAANDUIDINGEN

maatvoeringsvlak

maximale bouwhoogte (m)

maximum bebouwingspercentage (%)

minimale-maximale bouwhoogte (m)

FIGUREN

gevellijn

VERKLARINGEN

topografische gegevens

gemeente

bestemmingsplan

BARNEVELD

Harselaar-Driehoek

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	afmeting	bladnummer
NL.IMRO.0203.1016-0003	23-04-2009	concept		A1	2
projectnummer	09-09-2010	ontwerp		aantal bladen	2
108.13926.00	01-03-2011	vastgesteld		bestand	OUR1-SPL

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130623

info@bol.nl
www.bol.nl

referentie
getekend

mr. drs J.L. Damen
PL