



DESKUNDIGENADVIES INBRENGWAARDE

Object

't Hul-Noord

Status

Definitief

HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

Titel	Deskundigenadvies inbrengwaarde 't Hul-Noord
Opdrachtgever	Gemeente Nunspeet
Kenmerk	2930.1-T4d1/bj/s
Deskundigen	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT B.P. Joris MSc
Status	Definitief
Datum	11 maart 2024

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl



Versie 18.2

INHOUDSOPGAVE

1.	OPDRACHT	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Deskundigen.....	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid.....	6
1.6.	Doel van de raming	6
1.7.	Exploitatieplangebied.....	6
1.8.	Type advies	7
1.9.	Te waarderen belang.....	7
1.10.	Waarderingsgrondslag.....	7
1.11.	Stukken.....	8
1.12.	Opname	8
1.13.	Mate van inspectie.....	9
1.14.	Peildatum.....	9
1.15.	Reactie van opdrachtgever	9
1.16.	Versies	9
1.17.	Aansprakelijkheid	9
1.18.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	9
1.19.	Publicatie.....	10
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	10
1.21.	Algemene voorwaarden.....	10
2.	ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	11
2.1.	Algemene uitgangspunten	11
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	12
3.	OMSCHRIJVING PLANGEBIED	13
3.1.	Omschrijving per eigenaar	13
3.2.	Ligging van het plangebied.....	13
3.3.	Planologie van de onroerende zaak.....	15
4.	WAARDERING.....	25
4.1.	Inleiding.....	25
4.2.	Wettelijk kader	25
4.3.	Complex	25
4.4.	Overwegingen bij de waardering.....	28
4.5.	Gebruikte methode	28
4.6.	Referentietransacties ruwe bouwgrond woningbouw	29
4.7.	Complexprijs.....	31
4.8.	Toelichting waardering.....	33
4.9.	Raming sloopkosten.....	33
4.10.	Back-testing	33
4.11.	Onzekerheden waardering.....	34
4.12.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering.....	34
4.13.	Finale waardering	35
5.	PLAUSIBILITEITSVERKLARING	36

6.	BIJLAGEN.....	37
-----------	----------------------	-----------

1. OPDRACHT

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Nunspeet
Adres	Postbus 79
Postcode	8070 AB
Plaats	NUNSPEET
Telefoon	0341 259 911

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer T.A. te Winkel
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	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 Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), NVM en Register DOBS
	B.P. Joris MSc, vastgoedadviseur
	MG984834587 (NRVT, Gezel Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed / Landelijk en Agrarisch Vastgoed)

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

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 3 augustus 2023 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht.

Opdrachtgever heeft opdracht gegeven om een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakte deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan en had betrekking op een peildatum van 1 juli 2023. Deze raming is verwerkt in het ontwerpexploitatieplan 't Hul Noord dat ter visie is gelegd.

Aanvullend heeft de gemeente op 9 januari 2024 opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een hertaxatie naar een nieuwe peildatum, 1 januari 2024. Opdrachtgever is voornemens het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen met actualisatie van de peildatum naar 1 januari 2024.

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, dan wel 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 minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

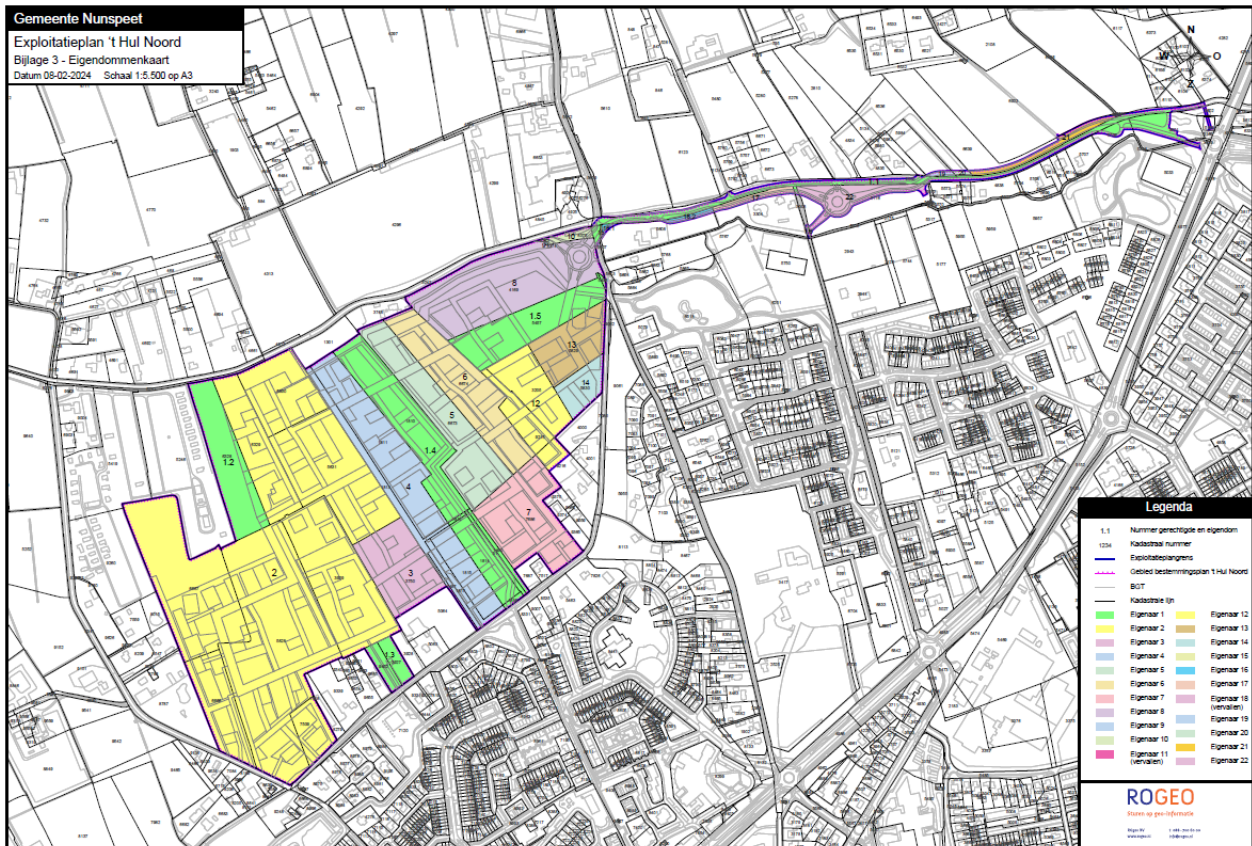
1.6. Doel van de raming

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan 't Hul Noord.

1.7. Exploitatieplangebied

In onderstaande verbeelding is het exploitatieplangebied weergegeven. Aan de oostzijde is de toekomstige Bovenweg gesitueerd. In het westelijke deel van de verbeelding is de toekomstige woningbouw gepland. De raming is eerder uitgevoerd voor een in procedure zijnde exploitatieplan. Het exploitatieplangebied is verkleind ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan en daarmee tevens de eerdere taxatie. Dit is het gevolg van de verkleining van het bestemmingsplangebied.

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt 2020



Uitsnede exploitatieplangebied; opgesteld door Rogeo d.d. 8 februari 2024

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, behoudens daar waar dit in het rapport wordt vermeld.

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.

Ingevolge artikel 6.13 lid 5 Wro is de waarderingsgrondslag art 40b-40f ow, tenzij

- is onteigend
- voor gronden een onteigeningsbesluit is genomen
- gronden op basis van onteigeningsbasis zijn of worden verworven.

In deze gevallen is de raming van de inbrengwaarde gebaseerd op een onteigeningsschadeloosstelling. In onderhavig advies, worden de eigendommen welke benodigd zijn voor de realisatie van de Bovenweg gewaardeerd op basis van een volledige schadeloosstelling. De gemeente heeft aangegeven dat de gemeente zal overgaan tot het nemen van een onteigeningsbesluit wanneer geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt. De gronden onder de toekomstige Bovenweg kunnen niet zelf worden ontwikkeld. Derhalve zullen deze op onteigeningsbasis worden verworven dan wel onteigend. Voor de gronden waar het woongebied wordt gerealiseerd is dit per peildatum niet het geval, omdat allereerst de Bovenweg moet worden gerealiseerd. Derhalve is de inbrengwaarde voor het overige gedeelte van het exploitatieplangebied geraamd met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b t/m 40f van de Onteigeningswet.

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 § 3.3 van dit rapport
c.	informatie op bagviewer.kadaster.nl
d.	verwervingskaart Bovenweg tekeningnummer 05-S-103 d.d. 25 april 2023
e.	bouwtekening vergunde schuur d.d. 3 maart 1999
f.	overzicht percelen in- en uit Wvg en verworven d.d. 8 november 2023
g.	overzicht percelen en toelichting Bovenweg d.d. 8 juni 2023
h.	eigendommenkaart exploitatieplan 't Hul-Noord d.d. 1 februari 2024
i.	kaart exploitatieplangebied d.d. 8 februari 2024
j.	informatie vergunde situatie Kernregistratie Dierverblijven

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 8 augustus 2023 bezocht en opgenomen. De opnamedatum ligt eerder dan de peildatum van onderhavig advies. Begin 2024 is een aanvullende opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een hertaxatie van de oorspronkelijke opdracht met een nieuwe peildatum. In het kader van deze hertaxatie heeft geen nieuwe opname plaatsgevonden. Sommige delen van het plangebied waren niet optimaal zichtbaar vanaf de openbare weg. Wanneer dit het geval was, zal dit worden vermeld in bijlage 1.

1.13. Mate van inspectie

De onroerende zaken zijn middels een gevelopname opgenomen. Verder is onderzoek gedaan binnen de kernregistratie dierenverblijven waarbij per locatie de vergunningsdatum en de soort vergunning of melding wordt geregistreerd. Op stalniveau worden de diersoorten, dieraantallen en stalsystemen ingevuld. Gelet op de aard van de te taxeren opstallen (agrarijch en schuren) is het niet aannemelijk dat er sprake is van voorzieningen die een objectief vast te stellen waardeverlagend dan wel waardeverhogend effect hebben dat de gebruikelijke taxatieonzekerheden overtreft. Voorts zijn geen concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de bruikbaarheid van de geveltaxatie naar voren gebracht.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum van onderhavig advies ligt later in de tijd dan de datum van opname, derhalve wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden die de waarde kunnen beïnvloeden. In het kader van de hertaxatie heeft geen aanvullende opname plaatsgevonden. De peildatum die van belang is voor dit advies is **1 januari 2024**.

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 9 januari 2024 heeft opdrachtgever gevraagd om een hertaxatie van de raming van de inbrengwaarde van december 2023 met een gewijzigde peildatum 1 januari 2024. Op 26 februari 2024 is het nieuwe taxatierapport toegestuurd aan opdrachtgever. Op 5 maart 2024 is door opdrachtgever een reactie gegeven op het taxatierapport. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de deskundigen geuit die van invloed zijn geweest op de waardering. De reactie is verwerkt in onderhavig definitief advies.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2

Is de afwijking in totaal meer dan 5%: nee

Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

Naar aanleiding van het ontwerpexploitatieplan zijn zienswijzen ingediend, onder andere met betrekking tot de taxatie inbrengwaarde. Deskundigen hebben hierop separaat gereageerd in de opgestelde zienwijzennota. De ingediende zienswijzen zijn geen aanleiding geweest om de taxatie te herzien.

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 RICS/EVS/NRVT

Dit deskundigenadvies voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn de fundamentele beginselen, zoals opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen

de regelgeving prevaleert de EVS.

1.19. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies dan wel het delen van het advies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Deskundigen zijn wel ermee bekend dat het taxatierapport inbrengwaarde onderdeel vormt voor het vast te stellen exploitatieplan en dat het rapport daarbij openbaar wordt gemaakt. Het eerdere taxatierapport in het kader van het ontwerpexploitatieplan is tevens openbaar gemaakt bij de publicatie. 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.

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tucht recht 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 § 1.3).

1.21. Algemene voorwaarden

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

2. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 Wro 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. De gemeente heeft aanvullende informatie verstrekt over de pachtsituatie zoals deze bij gemeente bekend is.

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.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze opdracht is het bestemmingsplan alsmede het ontwerp bestemmingsplan geraadpleegd op 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

De oppervlakten van onroerende zaken zijn globaal geraamd op basis van kadastrale gegevens en gegevens zoals zijn opgenomen in de bagviewer. Gelet op de geformuleerde opdracht heeft geen inmeting plaatsgevonden conform de NEN 2580. In de NEN 2580 worden onder andere de volgende definities voor de oppervlakten onderscheiden:

- de gebruiksoppervlakte (gbo) voor woningen;
- de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) voor commerciële ruimten;
- de bruto vloeroppervlakte (bvo) voor zowel woningen als commerciële ruimten.

In onderstaand schema worden de belangrijkste verschillen tussen de definities weergegeven:

Omschrijving	gbo	vvo	bvo
Woon-/werkoppervlakte	wel	wel	wel
Sanitair/bergruimte	wel	wel	wel
Horizontale verkeersoppervlakte	wel	wel	wel
Niet dragende scheidingswanden	wel	wel	wel
Vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke	wel	niet	wel
Installatieruimte	wel	niet	wel
Verticale verkeersoppervlakte	wel	niet	wel
Liftschacht	niet	niet	wel
Trapgat groter dan 4 m ²	niet	niet	wel
Niet vrijstaande leidingschacht $\geq 0,5$ m ²	niet	niet	wel
Vide groter dan 4 m ²	niet	niet	niet
Delen vloeren met hoogte < 1,5 m ¹	niet	niet	wel
Opgaande scheidingsconstructies	niet ²	niet	wel

In de bagviewer, te vinden op <https://bagviewer.kadaster.nl/>, wordt het aantal m² vvo danwegl gbo aangegeven.

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, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

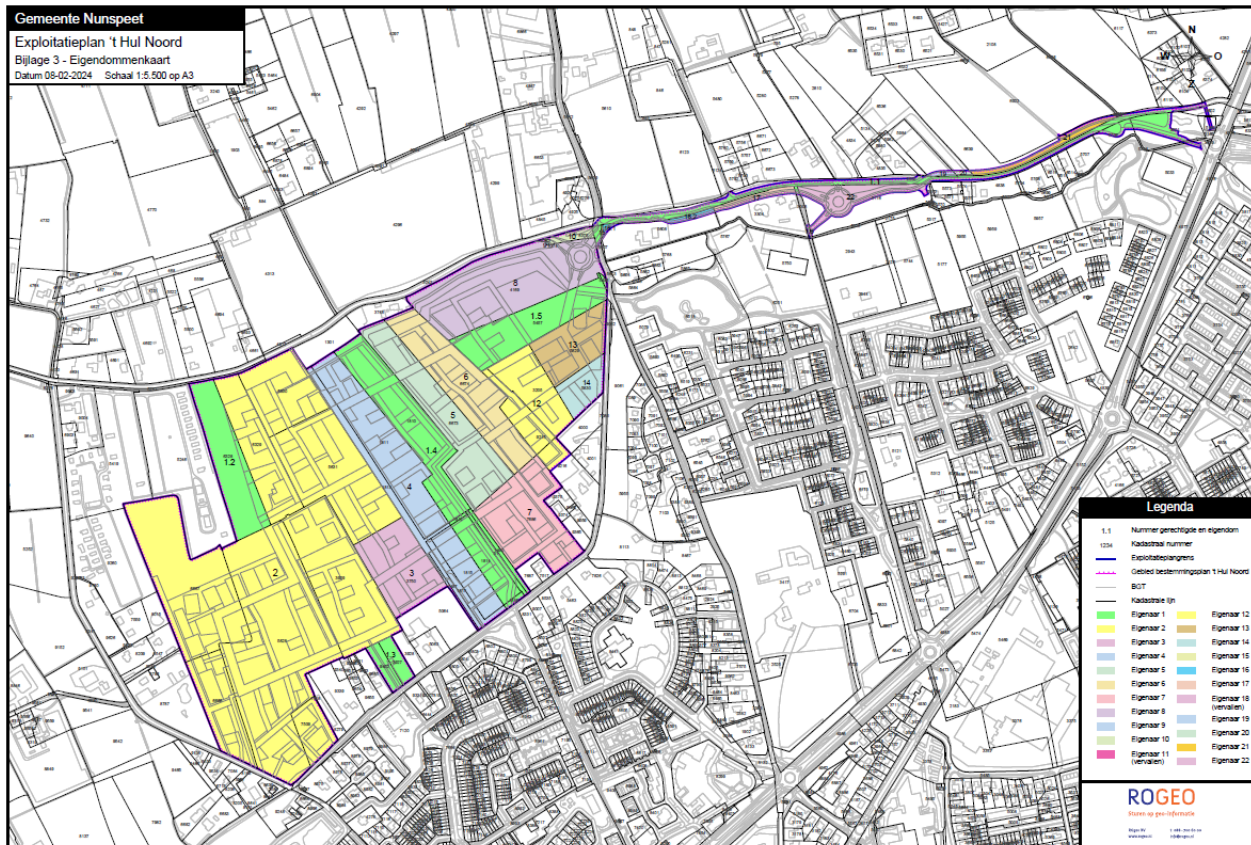
Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

² Bij woningen worden in afwijking van de NEN 2580 dragende binnenwanden wel meegenomen.

3. OMSCHRIJVING PLANGEBIED

3.1. Omschrijving per eigenaar

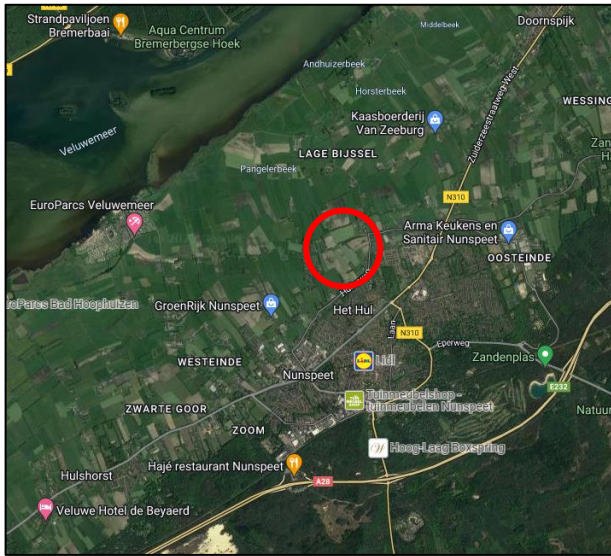
Taxateurs hebben de volledige kadastrale omschrijving uitgewerkt in **bijlage 1**. Hierin zijn per grondeigenaar in het gebied 't Hul-Noord diverse eigenschappen van de betreffende kadastrale percelen weergegeven.



Uitsnede exploitatieplangebied; opgesteld door Rogeo d.d. 8 februari 2024

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Kolmansweg, Oude Zeeweg, Molenweg en Hullerweg in Nunspeet. Het plangebied is goed bereikbaar via de Bovenweg (welke ook uitmaakt van het exploitatieplangebied) en vervolgens de provinciale weg N310. In de omgeving worden voornamelijk agrarische percelen, (bedrijfs-)woningen en een vakantiepark aangetroffen.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Uitsnede woongedeelte excl. Bovenweg
(bron: www.maps.google.nl)

3.3. Planologie van de onroerende zaak

Taxateurs zullen voor het beoordelen van de planologische mogelijkheden kijken naar de regels in het omgevingsplan die voor alle gemeenten in Nederland in werking zijn getreden op 1 januari 2024. Indien er geen specifieke regels aanwezig zijn voor een locatie zullen taxateurs in hetzelfde omgevingsloket kijken naar het vigerende bestemmingsplan.

Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan "gemeente Nunspeet" van de gemeente Nunspeet, gepubliceerd in werking getreden op 1 januari 2024.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben taxateurs onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

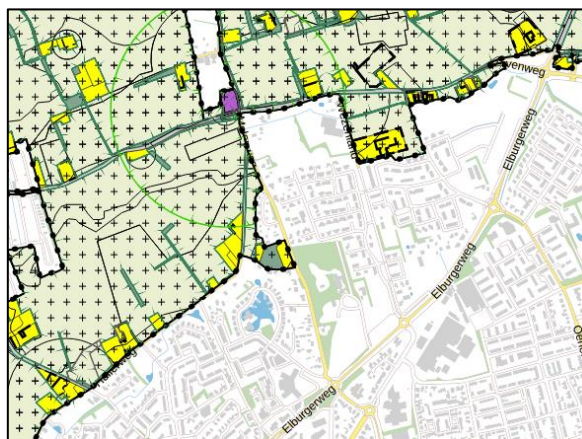
Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/referentie/akn/nl/act/gm0302/2020/omgevingsplan) (referentie /akn/nl/act/gm0302/2020/omgevingsplan).

Bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2018" van de gemeente Nunspeet, onherroepelijk vastgesteld door de raad van deze gemeente op 27 september 2018. Onderhavig bestemmingsplan is van rechtswege op 1 januari 2024 opgegaan in het omgevingsplan Nunspeet.

De gronden met de bestemming "Agrarisch" zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. het weiden van vee, anders dan in het kader van de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. bos- en/of natuurelementen met een oppervlakte van minder dan 2 hectare;
- d. bestaande wegen, wandel-, fiets- en ruitersporen, toegangswegen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
- f. t/m i. niet van toepassing;
- j. teeltondersteunende voorzieningen;
- k. t/m p. niet van toepassing;



Fragment verbeelding

met de daarbij behorende veldschuren, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken.

De gronden met de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. t/m d. niet van toepassing;
- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke inpassing van en/of erfbeplanting op agrarische bouwpercelen;
- f. t/m j. niet van toepassing;

met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, waaronder teeltondersteunende kassen, bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, tuinen, erven en agrarische gronden.

De gronden met de bestemming "Natuur – Landschap" zijn bestemd voor:

- a. bos, houtwallen, solitaire bomen, heide, zandverstuivingen, vennen en houtproductie;
- b. natuurlijk beheerde graslanden;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarde en de landschappelijke waarden;
- d. niet van toepassing;
- e. bestaande wegen, wandel-, fiets- en ruitersporen;
- f. voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- g. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten;
- h. t/m o. niet van toepassing;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken en terreinen.

De voor "Waarde – Archeologie 2" en "Waarde – Archeologie 3" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bestemming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

De voor "Waarde – Randmeerkust" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de natuurlijke, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de openheid en de bestaande houtwallenstructuur en zoals deze zijn vastgelegd in paragraaf 3.2.2. in bijlage 6 bij de toelichting (zie bestemmingsplan).

De voor "Waarde – Overgangszone" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in vorm van landgoederen, de bestaande houtwallenstructuur en de doorzichten en zoals deze zijn vastgesteld in paragraaf 3.3.1. in bijlage 6 bij de toelichting (zie bestemmingsplan).

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop" geldt dat die gronden – naast de andere aangewezen bestemming(en) – mede bestemd zijn voor het behoud, het herstel en de bescherming van de windvang van de molen.

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 (referentie NL.IMRO.0302.BP01153-vg03).

De gronden welke benodigd zijn voor de renovatie en uitbreiding van de Bovenweg zijn grotendeels gesitueerd in de bestemmingsplannen "Buitengebied 2019" van de gemeente Nunspeet, onherroepelijk vastgesteld door de raad van deze gemeente op 25 juni 2020 en "Molenbeek" van de gemeente Nunspeet, onherroepelijk vastgesteld door de raad van deze gemeente op 31 augustus 2009.

De gronden zijn hierin voornamelijk bestemd tot “Verkeer”, “Agrarisch”, “Tuin” en “Wonen”.

In het bestemmingsplan “Molenbeek” van de gemeente Nunspeet zijn de volgende bestemmingsplanregels opgenomen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan huis verbonden beroepen;
- b. tuinen en erven;
- c. per bouwvlak is één woning toegestaan dan wel het aangegeven aantal.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden', behoud, herstel en bescherming van het waardevolle landschap;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - openheid', behoud, herstel en bescherming van openheid van het landschap;
- d. recreatief medegebruik;
- e. wegen en paden;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen, waaronder tevens kunstobjecten zijn begrepen;
- d. water.

In het bestemmingsplan “Buitengebied 2019” van de gemeente Nunspeet zijn de volgende bestemmingsplanregels opgenomen.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer en het vervoer over de weg;
- b. bermen;
- c. watergangen;
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde, ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";
- e. het parkeren van een vrachtwagen ten behoeve van Elburgerweg 86, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vrachtwagen parkeren ten behoeve van Elburgerweg 86';
- f. kunstwerken;

met daarbijbehorende gebouwen, zoals bushaltes, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken en voorzieningen, zoals fietspaden, taluds, ongelijkvloerse kruisingen, faunapassages, carpoolplaatsen, parkeer- en groenvoorzieningen, met dien verstande dat:

- g. de verkoop van motorbrandstoffen niet is toegestaan.

De voor ' Agrarisch ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. het weiden van vee, anders dan in het kader van de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. bos- en/of natuurelementen met een oppervlakte van minder dan 2 hectare;
- d. bestaande wegen, wandel-, fiets- en ruiterpaden, toegangswegen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
- f. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- g. een paardenbak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
- h. een mestsilo, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestsilo';
- i. een kleinschalig kampeerterrein, landschappelijk ingepast, ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- j. teeltondersteunende voorzieningen;
- k. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarde en de landschappelijke waarde van de gronden;
- l. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde, ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";
- m. een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan";
- n. opslag ten behoeve van een hoveniersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "opslag";
- o. caravanstalling, ter plaatse van de aanduiding "caravanstalling";
- p. houtopslag uitsluitend ten behoeve van het naastgelegen houthandelsbedrijf op het perceel Bergweg 109, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - houtopslag";
- q. een boogschietbaan inclusief kantine, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - boogschietbaan";
- r. opslag van hout, hooi en stro ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 1', waarbij geldt dat de oppervlakte die mag worden aangewend voor opslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 1' niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;

met daarbijbehorende veldschuren, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken.

De voor ' Wonen ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning of een woonhuis al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde, ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";
- c. een geluidwal, ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal';
- d. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;

met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, tuinen en erven.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van deze bestemmingsplannen wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referenties NL.IMRO.0302.BP01024-vg01 en NL.IMRO.0302.BP01167-vg02).

Daarnaast gelden op dit moment nog de volgende aanvullende bestemmingsplannen:

- Recreatieterreinen 2010;
- De Kolk;
- Buitengebied 1990 (herzien met bestemmingsplan buitengebied 1996)
- Welstand Nunspeet 2015;

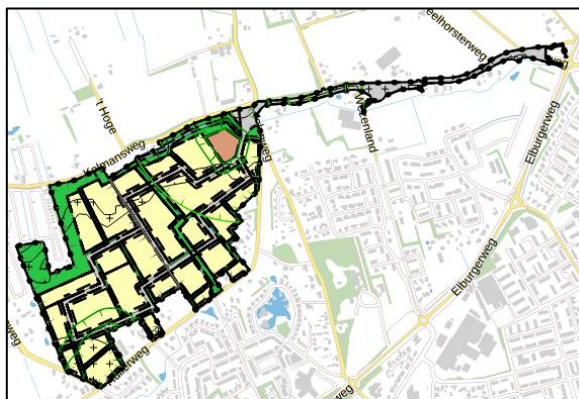
- Parapluplan parkeren;
- Parapluplan bed en breakfast;
- Parapluplan onzelfstandige bewoning en logies arbeidsmigranten / seizoensarbeiders.

Ontwerpbestemmingsplan

Op 1 november 2023 heeft de gemeente Nunspeet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan heeft de onroerende zaak de volgende bestemmingen:

- "Woongebied"
- "Groen"
- "Maatschappelijk"
- "Verkeer"
- "Water".

Daarnaast is sprake van de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2" en "Waarde – Archeologie 3".



Fragment verbeelding

Het programma voor het plan is als volgt:

- 750 woningen met een menging van woningtypologieën (vrijstaand, halfvrijstaand, rijwoningen, beneden-bovenwoningen, rug-aan-rugwoningen, appartementen). Het woningaantal is groter dan in de Structuurvisie 't Hul Noord, omdat de woningbehoefte sindsdien is gegroeid. Ook zijn er verhoudingsgewijs meer kleinere betaalbare woningen dan grote vrijstaande woningen, waardoor het aantal woningen ook is toegenomen. Woningen krijgen grotendeels maximaal 2 lagen met een kap.
- Een school met dagopvang en ondersteunde functies voor circa 600 leerlingen;
- Twee woonvelden met buurtvoorzieningen van 150 - 500 m² bvo. Gedacht kan worden aan kleinschalig kantoor/bedrijfsruimte, een koffiecorner, een buurtcentrum of een zorgsteunpunt. Binnen de woonvelden is bebouwing in drie lagen met een kap toegestaan, zodat ook appartementen gerealiseerd kunnen worden.
- Een kleinschalig horecapunt nabij de rotonde.

Op basis van de woningbehoefte in Nunspeet is een verdeling in prijscategorieën gemaakt voor de woningen van 't Hul Noord. Deze verdeling is in navolgende tabel opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan zijn onderstaande percentages voor sociale huur, sociale koop (laag, midden en hoog) en middeldure huur als percentages minimum te realiseren aandeel van de woningen opgenomen. Omdat de gemeente particulier opdrachtgeverschap wil steunen, is in de regels bepaald dat minimaal 15% van de woningen in particulier opdrachtgeverschap wordt ontwikkeld.

Prijssegment		minimaal
Sociale huur	*	30%
Middeldure huur	vanaf huurtoeslaggrens tot € 1.000,- (per maand)**	9%
Sociale koop laag	tot € 215.000,- (vrij op naam)	5%
Sociale koop midden	tot € 265.000,- (vrij op naam)	6%
Sociale koop hoog	tot € 355.000,- (vrij op naam)	18%
Dure koop	vanaf € 355.000,- (vrij op naam)	rest
Waarvan: (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap		15%

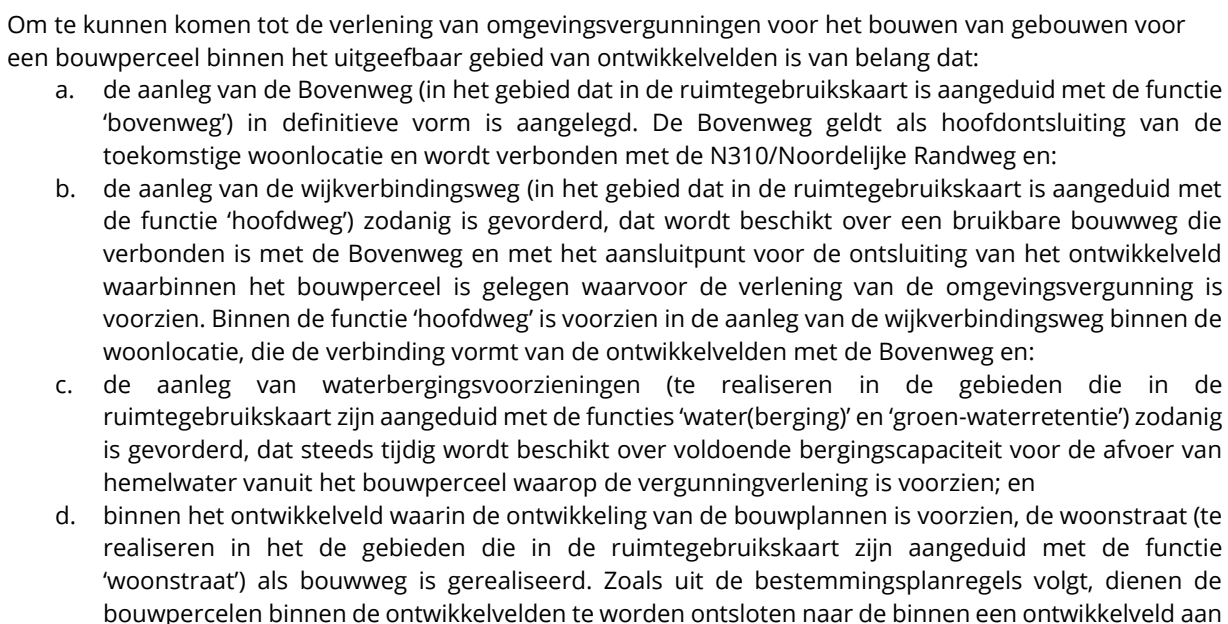
* Aanvangshuur onder de grens van artikel 13, eerste lid onder a Wet op de huurtoeslag.

** De maximale aanvangshuur wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek + 1 procentpunt, tenzij wet- en regelgeving anders bepaalt.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0302.BP01218-OW01).

In het bestemmingsplan (gewijzigde vaststelling) wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in relatie tot stikstof en het stoppen van de activiteit van Van de Brake. Dit staat daarmee niet in het ontwerpbestemmingsplan, maar wordt nu wel toegevoegd.

Hierna wordt de ruimtegebruikskaart in verkleinde vorm weergegeven.



In het bestemmingsplan is een plancapaciteit opgenomen van maximaal 750 nieuw te bouwen woningen (inclusief appartementen). In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de inhoud van de percentageregeling in het bestemmingsplan en de wijze van uitwerking in het exploitatieplan.

Woningbouwcategorie	Percentageregeling bestemmingsplan	Uitwerking-regeling in exploitatieplan	
		Aantal woningen	In % van totaal aantal nieuwbouwwoningen
Sociale huurwoningen	≥ 30%	228	30,4%
Sociale koopwoningen laag	≥ 5%	38	5,1%
Sociale koopwoningen midden	≥ 6%	49	6,5%
Sociale koopwoningen hoog	≥ 18%	137	18,3%
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	≥ 9%	72	9,6%
Particulier opdrachtgeverschap	≥ 15%	113	15,1%
Overige woningbouwcategorieën	--	175	23,3%

De situering van de te realiseren woningbouwcategorieën is per ontwikkeld bindend vastgelegd op de kaart woningbouwcategorieën. Ingevolge artikel 8.1 mogen de daartoe aangewezen gronden uitsluitend worden gebruikt voor de bouw en het gebruik van de op de kaart woningbouwcategorieën bedoelde woningen in de aangewezen woningbouwcategorie.

Over de instandhouding van het gebruik voor de te bouwen sociale huur-, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog en geliberaliseerde woningen voor middenhuur zijn regels vastgelegd in de vastgestelde Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Nunspeet 2023.

Prijsvorming bouwpercelen particulier opdrachtgeverschap

Voorts is de toepassing van de regeling over de prijsvorming van bouwpercelen beperkt tot het moment waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen van een in particulier opdrachtgeverschap te realiseren woning is verleend.

In de opgenomen regeling voor de prijsvorming is voorzien in een keuzeregeling voor de verkopende eigenaar om voor de wijze van prijsvorming van de verkoopprijs te opteren voor:

- een maximumverkoopprijs, die voortvloeit uit een taxatie uitgebracht door een onafhankelijk taxateur, waarbij de uitkomst van die taxatie door zowel de eigenaar als de gemeente is aanvaard, dan wel
- een veiling onder toezicht van een notaris.

Voor een nadere omschrijving van de regels en de toelichting op het ontwerpexploitatieplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0302.BP01218-ex01).

Structuurvisie

Op 27 mei 2021 heeft de gemeente Nunspeet de Structuurvisie 't Hul-Noord vastgesteld. Hierin is de ontwikkeling van het woongebied 't Hul-Noord opgenomen, waarbij het donkere gedeelte is aangeduid als fase 1 en het lichtere deel als fase 2. Het groen aan de zuidzijde van het plangebied is aangewezen voor het behouden en versterken van de huidige groen- en bebouwingsstructuur. Aan de noordwestzijde is een mogelijke uitbreiding van recreatiepark De Hofstee opgenomen en aan de noordzijde is het realiseren van een groenblauwe zone voorzien als overgang naar open landschap.



In de structuurvisie zijn diverse ontsluitingsopties opgenomen. Uiteindelijk is gekozen voor de ontsluitingsoptie via de Bovenweg. Hierover is in de structuurvisie het volgende opgenomen:

"Aan de oostzijde van Nunspeet is enkele jaren geleden langs bedrijventerrein De Kolk een nieuwe rondweg aangelegd. Dit vormt een goede ontsluiting voor het oostelijk deel van Nunspeet. Deze ontsluitingsweg heeft voldoende capaciteit om extra verkeer af te wikkelen. De rondweg zorgt ervoor dat het verkeer om Nunspeet wordt geleid en niet door het drukke centrum en de woonwijken hoeft te rijden. Deze rondweg loopt echter tot aan de Elburgerweg; via de relatief smalle Bovenweg kan dan het plangebied van 't Hul-Noord bereikt worden. Verbreding van de Bovenweg in combinatie met een veilige fietsvoorziening (gescheiden van de rijbaan) is noodzakelijk om deze als hoofdontsluitingsweg te gebruiken voor de nieuwbouwwijk."

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van de structuurvisie wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0302.SV00003-vg01).

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 vooralsnog 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 Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

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.

In de structuurvisie zijn diverse ontsluitingsopties opgenomen. Uiteindelijk is gekozen voor de ontsluitingsoptie via de Bovenweg. Hierover is in de structuurvisie het volgende opgenomen:

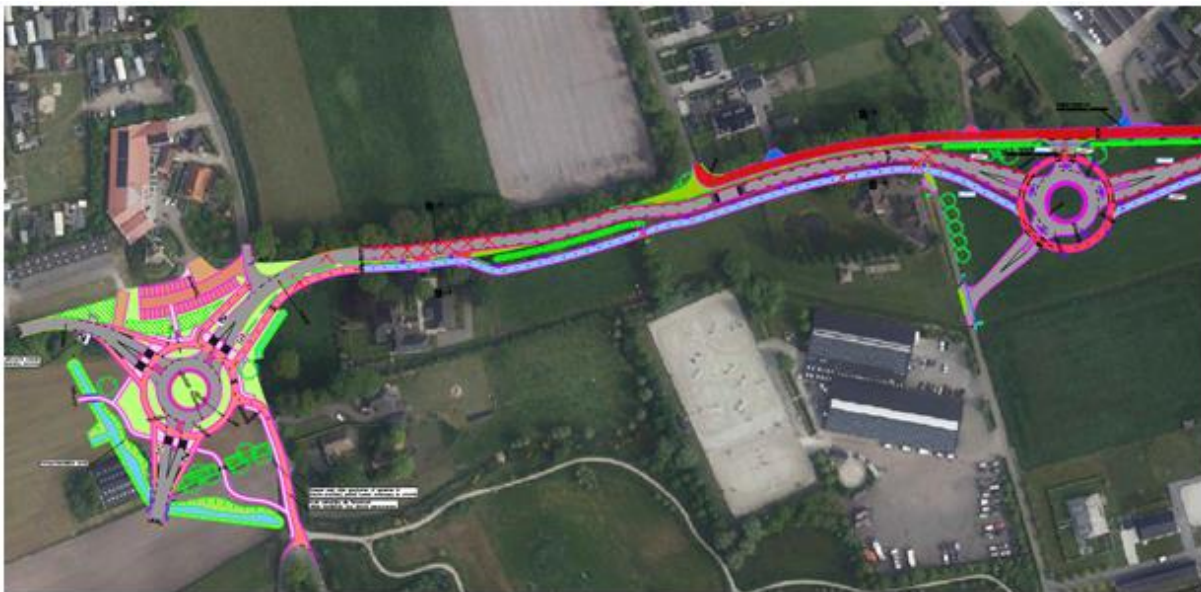
“Aan de oostzijde van Nunspeet is enkele jaren geleden langs bedrijventerrein De Kolk een nieuwe rondweg aangelegd. Dit vormt een goede ontsluiting voor het oostelijk deel van Nunspeet. Deze ontsluitingsweg heeft voldoende capaciteit om extra verkeer af te wikkelen. De rondweg zorgt ervoor dat het verkeer om Nunspeet wordt geleid en niet door het drukke centrum en de woonwijken hoeft te rijden. Deze rondweg loopt echter tot aan de Elburgerweg; via de relatief smalle Bovenweg kan dan het plangebied van 't Hul-Noord bereikt worden. Verbreding van de Bovenweg in combinatie met een veilige fietsvoorziening (gescheiden van de rijbaan) is noodzakelijk om deze als hoofdontsluitingsweg te gebruiken voor de nieuwbouwwijk.”

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het navolgende vermeld over de reconstructie van de Bovenweg.

“Herstructuring Bovenweg

Het plan voorziet in een verlegging van het tracé van de Bovenweg. Dit is nodig om het extra verkeer vanwege de nieuwe woonwijk goed te kunnen afwikkelen. De ligging van de weg verandert maar beperkt, waarmee er sprake blijft van een verwijzing naar de historische weg. Vanaf de westkant, bij de kruising van de Bovenweg met de Molenweg, ligt het nieuwe tracé iets zuidelijker dan het bestaande tracé. Ter hoogte van de Bovenweg 2 wordt ten zuiden van het nieuwe tracé een nieuw fietspad aangelegd. Dit fietspad loopt grotendeels parallel aan het nieuwe tracé van de Bovenweg tot aan de te realiseren rotonde ter hoogte van de Bovenweg 17. Het Plakkewegje (ten noorden van het oude tracé) en de Wezenland (ten zuiden van het huidige tracé) worden niet meer via de bestaande kruisingen aangesloten op de Bovenweg. Bij de te realiseren rotonde komen deze wegen samen met de Bovenweg. Het noordelijke deel van de Wezenland wordt afgesloten voor autoverkeer. Fietzers kunnen van dit stuk weg gebruik blijven maken. Het plan voorziet in diverse oversteekplaatsen voor fietsers bij de rotonde.

Onderstaande verbeeldingen zijn in de toelichting op het bestemmingsplan aangepast in relatie tot de gewijzigde vaststelling.



Impressie plangebied, west (concept ontwerp: Royal HaskoningDHV)



Impressie plangebied, oost (concept ontwerp: Royal HaskoningDHV)

Ter hoogte van de Bovenweg 24 loopt het fietspad over in een parallelweg langs het nieuwe tracé. Deze parallelweg wordt iets ten oosten van de Bovenweg 26a aangesloten op het nieuwe tracé. Vanaf dit punt gaat het fietspad in oostelijke richting verder. De Veelhorsterweg wordt niet meer op dezelfde locatie aangesloten op de Bovenweg. Deze wordt parallel aan het nieuwe tracé doorgetrokken. Het nieuwe tracé wordt aangesloten op de bestaande Noordelijke Randweg. Tussen de parallelweg en de rotonde komt een fietspad. Tussen het nieuwe tracé van de Bovenweg en de parallelwegen/fietspaden is ruimte voor groen en enkele solitaire bomen. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.

Op basis van de beschikbare informatie wordt uitgegaan van een ruimtelijke samenhang tussen enerzijds de woningbouwontwikkeling en anderzijds de reconstructie van de Bovenweg. Daarnaast is zowel het woningbouwplan alsmede de Bovenweg in één exploitatie opgenomen, waardoor er tevens sprake is van financiële samenhang. De toekomstige verbreding van de Bovenweg wordt gefinancierd binnen de exploitatie van het toekomstige woningbouwproject. Daarnaast is besloten dat allereerst de Bovenweg gerealiseerd dient te worden, alvorens gestart mag worden met de ontwikkeling van de woningbouw. Dit is tevens onderdeel van de koppelingsregeling in het exploitatieplan. Om deze reden wordt het gebied gewaardeerd als één complex (woningbouw inclusief Bovenweg) vanwege de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de verschillende delen binnen het plangebied conform de toepassing van afdeling 6.4 Wro.

4.4. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse³ 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.

Strengths	Weaknesses
- Groene en open omgeving; - Grenzend aan de noordzijde van Nunspeet; - Dagelijkse voorzieningen in de nabije omgeving.	- De gronden zijn nog niet positief bestemd voor woningbouw; - Versnipperd grondeigendom.
Opportunities	Threats
- Hoge woningbehoefte in de omgeving; - Vastgestelde structuurvisie 't Hul-Noord (d.d. 27 mei 2021) - Ontwerpbestemmingsplan en exploitatieplan.	Algemene economische ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de vraag naar woningen afneemt, de financiering lastiger wordt of dat de bouwkosten stijgen.

4.5. 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 transactieprizen, 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 en de residuele waardebepalingsmethode.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de omgeving van de onroerende zaak. 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.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebeoordeling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'.

³ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Door de productiekosten (stichtingskosten en indien van toepassing vervaardigingskosten voor bouwrijpe en uitgeefbare grond) in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal zou kunnen besteden bij verwerving van de grond in geval van een neutraal resultaat van deze marktwaarde minus deze productiekosten. Van belang bij de residuele waardebepalingsmethode is te onderscheiden voor welke staat van onbebouwde grond de waardebepaling van de gronden wordt uitgevoerd: in ruwe staat of in bouwrijpe staat. Dit komt tot uitdrukking in de geraamde productiekosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in bouwrijpe staat bestaan uit stichtingskosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in ruwe staat bestaan uit stichtingskosten en uit vervaardigingskosten voor onder andere het wijzigen van het bestemmingsplan, bouwrijp maken van de gronden en woonrijp maken van het openbaar gebied. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel van grond en opstellen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

4.6. Referentietransacties ruwe bouwgrond woningbouw

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreizen.

4.6.1. Referentietransacties binnen het plangebied

De volgende referenties hebben taxateurs gevonden binnen de gemeente Nunspeet. Ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan heeft er een aanvullende transactie plaatsgevonden binnen het plangebied.

#	Datum (levering)	Kadastraal	Metrage	Transactieprijs	Prijs per m ²
1.	03-08-2020	Nunspeet, B 6328	01.43.25 ha	€ 429.720,00	€ 30,00
2.	01-11-2022	Nunspeet, B, 31, 1490, 1810, 1812, 1814 en 1816	02.61.05 ha	€ 1.044.200,00	€ 40,00
3.	04-12-2023	Nunspeet, B, 5457	01.45.30 ha	€ 726.500,00	€ 50,00

Referentietransactie 1 (Hyp4 78700/170) is gelegen in het plangebied 't Hul-Noord en is tevens een nabetalingsverplichting (binnen 15 jaar) overeengekomen van € 10,00 per m². Hierbij uitgaande dat er een woningbouwontwikkeling plaatsvindt van minimaal 400 woningen.

Referentietransactie 2 ligt binnen het plangebied, waarbij een nabetalingsregeling is overeengekomen (Hyp4 85312/159). Het bedrag van de nabetaling wordt te zijner tijd conform de bepalingen in de koopovereenkomst door middel van een taxatie vastgesteld en verplicht koper zich tot een nabetaling aan verkoper indien uit de taxatie blijkt dat de complexwaarde (van het complex waartoe het verkochte behoort), per vierkante meter alsdan op een hogere waarde wordt gewaardeerd dan de overeengekomen veertig euro (€ 40,00) per vierkante meter.

Referentietransactie 3 betreft een ruiling (Hyp4 85312/159) waarin gronden binnen het plangebied (Nunspeet, B, 5457) worden geruild met gronden buiten het plangebied (Nunspeet, L, 5657). In deze ruiling dient de gemeente een bijbetaling te voldoen. De gronden binnen het plangebied worden aangekocht door de gemeente voor een prijs van € 50,00 per m², terwijl de ruilgronden worden overgedragen voor € 7,20 per m² kavel.

4.6.2. Referentietransacties buiten de gemeente

Uit onderzoek zijn de volgende referenties gevonden voor uitbreidingslocaties in de provincie Gelderland. Ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan, zijn geen aanvullende relevante referentietransacties gevonden in de provincie Gelderland in de laatste twee kwartalen van 2023.

#	Datum (levering)	Kadastraal	Metrage	Transactieprijs	Prijs per m ²
1.	08-11-2022	Putten, N 5280 en 5848	05.02.50 ha	€ 3.385.000,00	€ 67,36
2.	22-11-2022	Lunteren, C 2338	01.36.30 ha	€ 1.703.750,00	€ 125,00
3.	29-11-2022	Maasdriel, L 1538	00.69.67 ha	€ 210.510,00	€ 30,22 ⁴
4.	14-12-2022	Maasdriel, L 1364	00.70.40 ha	€ 212.700,00	€ 30,21 ⁵
5.	30-12-2022	Vaassen, H 2388, 2392 en 2394	01.35.00 ha	€ 742.500,00	€ 55,00
6.	30-05-2023	Barneveld, C, 10095	02.50.00 ha	€ 1.375.000,00	€ 55,00 ⁶

1. Putten, N 5280 en 5848

Deze referentietransactie omvat twee percelen cultuurgrond welke koper voornemens is te gaan ontwikkelen. De gronden zijn in het 4^e kwartaal van 2022 verkocht voor een bedrag van € 3.385.000,00 oftewel € 67,36 per m² kavel. In de akte van levering is vermeld dat de koopprijs in twee tranches zal worden voldaan. De eerste tranche bedraagt € 1.585.000,00 en de tweede tranche bedraagt € 1.800.000,00 en zal worden betaald uiterlijk op 1 januari 2028 of zoveel eerder als de bestemmingsplanwijziging definitief en onherroepelijk is vastgesteld. In de akte van levering zijn geen voorwaarden gekoppeld aan het al dan niet verkrijgen van de bestemmingswijziging. Zie akte van levering Hyp4 85364/124 voor meer informatie.

2. Lunteren, C 2338

Deze referentietransactie omvat een perceel cultuurgrond welke koper voornemens is te gaan ontwikkelen. De gronden zijn in het 4^e kwartaal van 2022 verkocht voor een bedrag van € 1.703.750,00 oftewel € 125,00 per m² kavel. Ten tijde van de verkrijging was de vigerende bestemming "Agrarisch". Zie akte van levering Hyp4 85439/68 voor meer informatie.

3. Maasdriel, L 1538

Deze referentietransactie omvat een perceel cultuurgrond welke koper voornemens is te gaan ontwikkelen. De gronden zijn in het 4^e kwartaal van 2022 verkocht (juridisch geleverd) voor een bedrag van € 210.510,00 (exclusief btw) oftewel € 30,22 per m² kavel. In de akte van levering is een nabetaling van € 278.680,00 (exclusief btw) oftewel € 40,00 per m² kavel vastgelegd welke koper dient te voldoen binnen 4 weken na onherroepelijke woningbouwbestemming. Indien deze nabetaling na 10 jaar contant wordt gemaakt met een percentage van 2,50% volgt een contante nabetaling van € 31,25 per m² kavel. Rekening houdend met deze contante nabetaling volgt een transactieprijs van € 30,22 + € 31,25 = € 61,47 per m² kavel. Zie akte van levering Hyp4 85469/141 voor meer informatie.

⁴ Nabetaling van toepassing van € 40,00 per m² (zonder rentevergoeding).

⁵ Nabetaling van toepassing van € 32,00 per m² (zonder rentevergoeding).

⁶ Nabetaling van toepassing van maximaal € 35,00 per m² (zie toelichting).

4. Maasdriel, L 1364

Deze referentietransactie omvat een perceel cultuurgrond welke koper voornemens is te gaan ontwikkelen. De gronden zijn in het 4^e kwartaal van 2022 verkocht (juridisch geleverd) voor een bedrag van € 212.700,00 (exclusief btw) oftewel € 30,21 per m² kavel. In de akte van levering is een nabetaling van € 225.280,00 (exclusief btw) oftewel € 32,00 per m² kavel vastgelegd welke koper dient te voldoen binnen 4 weken na onherroepelijke woningbouwbestemming. Indien deze nabetaling na 10 jaar contant wordt gemaakt met een percentage van 2,50% volgt een contante nabetaling van € 25,00 per m² kavel. Rekening houdend met deze contante nabetaling volgt een transactieprijs van € 30,21 + € 25,00 = € 55,21 per m² kavel. Zie akte van levering Hyp4 85593/155 voor meer informatie.

5. Vaassen, H 2388, 2392 en 2394

Deze referentietransactie omvat drie percelen cultuurgrond welke koper voornemens is te gaan ontwikkelen. De gronden zijn in het 4^e kwartaal van 2022 verkocht voor een bedrag van € 742.500,00 (kosten koper) oftewel € 55,00 per m² kavel. Ten tijde van de verkrijging was de vigerende bestemming "Agrarisch", wel is deze locatie opgenomen in de structuurvisie "Omgevingsvisie Epe" als beoogd woningbouwlocatie. Zie akte van levering Hyp4 85794/93 voor meer informatie.

6. Barneveld, C, 10095

Deze referentietransactie omvat een perceel cultuurgrond welke is aangekocht door KlokGrondexploitatie B.V. In aanvulling op de koopsom is daarnaast een nabetaling afgesproken: € 20,00 per m² indien het verkochte valt binnen een door de gemeente Barneveld aan te wijzen zoekgebied voor woningbouw en dit besluit onherroepelijk is geworden en derhalve niet meer vatbaar is voor bezwaar en beroep. Daarnaast nog een bedrag van € 15,00 per m² indien het verkochte een onherroepelijke bestemming Wonen heeft gekregen. Deze nabetalingsverplichting vervalt na 15 jaar. De genoemde koopprijs en nabetaling zijn gebaseerd op de realisatie van 25 grondgebonden woningen per hectare. Indien minder woningen kunnen worden gerealiseerd zal er een herberekening van de koopsom inclusief nabetaling plaatsvinden (gebaseerd op € 3,60 per woning per hectare). Ten tijde van de verkrijging was de vigerende bestemming "Agrarisch". Zie akte van levering Hyp4 86605/25 voor meer informatie.

Conclusie referenties ruwe bouwgrond

De voorgaande referentietransacties hebben deskundigen gevonden in de periode 1 januari 2022 t/m heden. De transacties hebben alle plaatsgevonden in het laatste kwartaal van 2022. Op basis van de hiervoor gevonden referentietransacties van ruwe bouwgrond is een bandbreedte zichtbaar (inclusief contante nabetaling) tussen de € 55,00 en € 125,00 per m² kavel. Het gewogen gemiddelde (inclusief contante nabetaling) bedraagt € 65,00 per m² kavel indien geen rekening wordt gehouden met de nabetalingen. Inclusief nabetaling bedraagt het gewogen gemiddelde € 77,00 per m² kavel.

4.7. Complexprijs

Het bestemmingsplan alsmede het exploitatieplan bevatten regels over woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop, middenhuur en particulier opdrachtgeverschap (instandhoudingstermijnen, doelgroepen, maximale aanvangshuren en maximale koopsommen).

Bij de vergelijking met de gevonden kooptransacties, wordt voor onderhavige ontwikkeling rekening gehouden met het hoge aandeel sociale en goedkope woningbouw. Er is sprake van een relatief laag percentage uitgeefbaar gebied. Daarnaast spelen de recente marktontwikkelingen een rol bij het bepalen van de complexwaarde, denk aan de oplopende rentepercentages alsmede de hoge bouwkosten.

Indien naar de comparatief gevonden referenties wordt gekeken blijkt dat deze een bandbreedte hebben van circa € 55,00 tot € 125,00 per m² met een gewogen gemiddelde van € 65,00 per m² kavel indien geen rekening wordt gehouden met de nabetalings. Inclusief nabetaling bedraagt het gewogen gemiddelde € 77,00 per m² kavel. Er valt uit deze referenties op te maken dat hoe meer planologische zekerheid er is hoe meer er wordt betaald voor ruwe bouwgrond.

Uit de openbare stukken blijkt dat, indien het plan tot ontwikkeling komt, er een ontwikkeling plaatsvindt waarbij sprake is van een lange looptijd van de gehele exploitatie. Wel geldt voor het gehele exploitatieplangebied een directe bouwtitel op grond van het bestemmingsplan. Het exploitatieplan bevat een koppelingsregeling voor de achtereenvolgens te ontwikkelen woonvelden. Er is geen sprake van een bindende fasering. De looptijd is tot en met eind 2036, waarbij het laatste jaar van uitgifte vooralsnog is voorzien in 2035. Het bestemmingsplan en het exploitatieplan gaat voorts uit van een integrale ontwikkeling van het gehele plangebied en derhalve één complexwaarde voor het gehele woningbouwgebied.

Vanwege de lage residuele grondwaarde op basis van de plankenmerken wordt een afslag gehanteerd ten opzichte van de gevonden referentietransacties van ruwe bouwgrond voor woningbouw buiten het plangebied, waarbij overigens in een aantal gevallen wel sprake is van een lagere basiswaarde met een nabetaling. Op basis van de huidige risico's in de woningmarkt, de lage uitkomst van de residuele waardebepaling, comparatieve referentietransacties van ruwe bouwgrond, de totale oppervlakte en fasering van de beoogde ontwikkeling, alsmede de laatste referentietransactie welke binnen het plangebied heeft plaatsgevonden, hanteren taxateurs een complexwaarde van **€ 52,50 per m²**. Deze waarde sluit ook aan bij de meest recente transactie in het plangebied. De inbrengwaarde is in onderhavige hertaxatie (met peildatum 1 januari 2024) niet gewijzigd ten opzichte van de taxatie inbrengwaarde zoals deze bij het ontwerpexploitatieplan ter inzage is gelegd.

Residuele waardebepaling

Deskundigen hebben de uitgangspunten uit de gemeentelijke grondexploitatie getoetst en geen aanleiding gezien om voor de kosten andere uitgangspunten te hanteren. De gemeentelijke grondexploitatie kent een tekort van circa 10 miljoen euro bij de door ons geraamde inbrengwaarde. De uitkomst van de residuele waarde ligt derhalve aanzienlijk lager in vergelijking met de gevonden referentietransacties van verkochte grondposities voor ruwe bouwgrond woningbouw.

Bij een residuele berekening dient te worden opgemerkt dat deze in het algemeen gevoelig is voor de input. Een kleine nuancering in de parameters kan grote gevolgen hebben voor de uitkomst. Dit is dan ook de reden dat bijvoorbeeld het Gerechtshof Den Haag in haar uitspraak van 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730) de uitkomst van deze methode niet geschikt vond om in de waardering te betrekken. Naar oordeel van taxateurs dient deze methode dan ook met de nodige voorzichtigheid te worden gehanteerd. De residuele grondwaardemethode resulteert voor onderhavige ontwikkeling echter in een veel lagere complexwaarde in vergelijking met de comparatieve waardebepaling. Gezien de onzekerheden aan de inputzijde van de residuele berekening, alsmede het feit dat veel hogere bedragen worden betaald voor ruwe bouwgrond van woningbouw, sluiten taxateurs aan de bij comparatief gevonden waarde.

4.8. Toelichting waardering

In bijlage 2 wordt een toelichting per eigenaar gegeven, met daarin de feiten en omstandigheden per eigenaar alsmede een toelichting op de waardering. In bijlage 3 zijn de rekenbladen opgenomen met de ramingen van de werkelijke waarde (en indien van toepassing bijkomende schaden) per eigenaar.

Voor de gronden benodigd voor de woningbouwontwikkeling wordt voornamelijk alleen uitgegaan van de werkelijke waarde per eigenaar. De eigendommen welke benodigd zijn voor de realisatie van de Bovenweg worden gewaardeerd op basis van een volledige schadeloosstelling. De gemeente heeft aangegeven dat de gemeente zal overgaan tot het nemen van een onteigeningsbesluit wanneer geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt. De gronden onder de toekomstige Bovenweg kunnen niet zelf worden ontwikkeld. Derhalve zullen deze op onteigeningsbasis worden verworven dan wel onteigend. Voor de gronden waar het woongebied wordt gerealiseerd is dit per peildatum niet het geval, omdat allereerst de Bovenweg moet worden gerealiseerd. Derhalve is de inbrengwaarde voor het overige gedeelte van het exploitatieplangebied geraamd met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b t/m 40f van de Onteigeningswet.

4.9. Raming sloopkosten

De sloopkosten van de nog aanwezige opstallen zijn geraamd door Nimas B.V. met prijspeil 1 januari 2024 en de datum van de raming betreft 26 februari 2024. De totale sloopkosten zijn hierin geraamd op een bedrag van € 200.801,23. Voor een totaal aan 3.576,48 m² bvo aan opstallen worden de totale sloopkosten (direct inclusief bijkomende kosten) derhalve geraamd op gemiddeld € 56,15 per m² bvo. Dit bedrag wordt door deskundigen als marktconform beoordeeld en zijn tevens opgenomen in de raming van de totale inbrengwaarde. De totale civieltechnische raming, inclusief de raming van de sloopkosten, is opgenomen in bijlage 11.2 van het exploitatieplan. De raming van de sloopkosten is bij deze rapportage gevoegd als bijlage 4.

4.10. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde eerder geraamd. In het voorgaande advies (behorende bij het in procedure gebrachte ontwerp bestemmingsplan en exploitatieplan), met als peildatum 1 juli 2023, is de complexwaarde geraamd op € 52,50 per m². Daarnaast is in 2021 een eerdere raming van de inbrengwaarde opgesteld, waarbij uit is gegaan van een ontwikkeling in twee fases. In deze raming is complexwaarde voor fase 1 geraamd op € 50,00 per m² en de complexwaarde voor fase 2 geraamd op € 37,50 per m². Dit verschil is naar het oordeel van deskundigen te verklaren als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden alsmede het feit dat onderhavige ontwikkeling verder is in de procesvorming en derhalve op een kortere termijn zal worden gerealiseerd.

4.11. Onzekerheden waardering

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden. De coronapandemie is op de peildatum op zijn retour en de verwachting is dat er de komende winter geen nieuwe beperkingen nodig zijn. Daarmee zijn de onzekerheden door de coronapandemie die er de afgelopen jaren waren ten einde gekomen. Hiervoor in de plaats zijn echter nieuwe onzekerheden gekomen zoals de sterk gestegen energiekosten door de oorlog in de Oekraïne. Deze gestegen kosten hebben een grote invloed op de inflatie en de rente en daarmee op het besteedbaar inkomen. Hiermee is er enerzijds sprake van een grote woningnood en is anderzijds een groot deel van de woningen niet bereikbaar voor de woningzoekende. Hierdoor heeft de woningmarkt na jaren van hoge stijgingen een omslagpunt bereikt. Naast woningen treft deze crisis ook andere typen vastgoed. Zo dalen de huurprijzen voor winkels en speelt duurzaamheid een steeds belangrijkere rol. De impact van deze veranderingen op de vastgoedmarkt zijn door gebrek aan referenties op dit moment nog slecht in te schatten en zullen mede afhankelijk zijn van de duur en heftigheid van de crisis.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting.

Voor het onderhavige object wordt door de deskundigen opgemerkt dat de schattingsonzekerheid als gevolg van onzekerheden met betrekking tot de toekomstige invulling van het plangebied en de te behalen opbrengsten alsmede de te maken kosten, bovengemiddeld is.

4.12. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.13. Finale waardering

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

Inbrengwaarde per eigenaar		Oppervlakte		Bedrag		Sloopkosten	Totaal
Nummering Eigendommenkaart	Eigenaar						
1.1 t/m 1.6	Gemeente Nunspeet	7.23.94 ha	complex	€	3.247.494		
2	Heer M. van de Brake	17.02.10 ha	complex	€	9.428.525	€	159.358
3	Mevrouw L. Rens	1.40.00 ha	complex	€	735.000		
4	Heer D. van Norel	3.35.10 ha	complex	€	1.759.275		
5	Heer H. Vos en Mevr. R. Eibrink	1.96.20 ha	complex	€	1.030.050		
6	Mevr. J. Vos	1.96.40 ha	complex	€	1.031.100		
7	Mevr. L. van Beekhuizen en Heer E. ten Brink	1.87.60 ha	complex	€	984.900	€	7.909
8	Mevr. C.R.H. Westerink, Mevr. J.A.N. Westerink en Mevr. A.H.J. Westerink	2.94.60 ha	complex	€	1.596.650	€	33.534
9	Liander N.V.	0.00.15 ha	complex	€	10.000		
10	Heer C.G.J. Willemsen	0.10.55 ha	complex	€	55.388		
12	Heer R. van Klompenburg en Mevr. M.F. Westhuis	1.54.47 ha	complex	€	810.968		
13	Mevr. B.J. den Besten	1.00.00 ha	complex	€	525.000		
14	Mevr. A. Rekers	0.46.80 ha	complex	€	245.700		
	Subtotaal						€ 21.660.850
	Inbrengwaarde totaal						
	Inbrengwaarde afgerond	40.87.91 ha					€ 21.660.850

Volledige schadeloosstelling per eigenaar		Oppervlakte		Bedrag		Totaal	
Verwerving t.b.v. Bovenweg							
	Eigenaar						
15	Waterschap Vallei en Veluwe	0.00.62 ha	complex	€	5.755		
16.1 en 16.2	Heer M. Kok en Mevr. M. Polinder	0.09.23 ha	complex	€	160.000		
17	Heer I.D. de Vrieze en Mevr. J. ter Horst	0.14.91 ha	complex	€	325.000		
19	Heer W. de Boer	0.03.60 ha	complex	€	28.900		
20	Heer R. Kroneman	0.02.46 ha	complex	€	22.915		
21	Heer J. Krooneman en Mevr. R.J. Polinder	0.27.26 ha	complex	€	159.591		
22	Heer G. Karsten en Mevr. A. Karsten	0.60.78 ha	complex	€	343.923		
	Subtotaal						€ 1.046.084
	Volledige schadeloosstelling totaal						
	Volledige schadeloosstelling afgerond	1.18.86 ha					€ 1.046.084

Nuland, 11 maart 2024

De deskundigen,


T.A. te Winkel


B.P. Joris

5. PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende,	
Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur
	RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en NVM
Adres	Postbus 5044
Woonplaats	5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: **"toetsend taxateur"**,

Verklaart:

1. Toetsend taxateur heeft onderhavig taxatierapport dat is opgesteld door ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT en B.P. Joris MSc met kenmerk 2930.1-T4d1/bj/s beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
2. Toetsend taxateur heeft het taxatierapport d.d. 11 maart 2024 beoordeeld.
3. Toetsend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
4. Toetsend taxateur heeft het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen.
5. Toetsend taxateur is niet of niet recent zelf betrokken geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
6. De onder 1 genoemde taxateur(s) is/zijn verantwoordelijk voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens.
7. Toetsend taxateur heeft zelf geen interne of externe inspectie van het object gedaan.
8. De in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst. Tevens is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden.
9. Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend taxateur van mening dat de getaxeerde waarde in het taxatierapport plausibel is en dat het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door toetsend taxateur,

Nuland, 11 maart 2024

F.C.L.G. Schavemaker

6. BIJLAGEN

1. Waarderingsoverzicht totaal
2. Toelichting per eigenaar
3. Rekenbladen per eigenaar
4. Raming sloopkosten Nimas

BIJLAGE 1

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde exploitatieplan 't Hul, gemeente Nunspeet

bewerkingsdatum: 26 februari 2024, peildatum eigendomsgegevens 1 januari 2024

Complexwaarde
 €
 =INVOERCEL
 52,50
 per m² grondoppervlak

Waardering gronden binnen het exploitatieplangebied													
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv	Waarde opstellen met grond (Bro 6.2.3.b)	Waarde ruwe bouwgrond (Bro 6.2.3.a)	Vrijmaken persoonlijke rechten CS (Bro 6.2.3.c)	bijkomende schadeloostelling	sloop (Bro 6.2.3.d)	Inbrengwaarde totaal
1.1	GEMEENTE NUNSPEET	NST01A 03303G0000	640	77	Nee	77							€ -
		NST01A 03601G0000	5.720	2.356	Nee	1.966	400	€ 102.890,00				€ 102.890,00	
		NST01A 03602G0000	1.010	64	Nee	64						€ -	
		NST01A 03603G0000	12.690	9.263	Nee	9.263						€ -	
		NST01A 05168G0000	425	77	Nee	77						€ -	
		NST01A 05169G0000	615	6	Nee	6						€ -	
		NST01A 05328G0000	655	40	Nee	40						€ -	
		NST01A 05706G0000	2.055	887	Nee	794	93	€ 41.685,00				€ 41.685,00	
		NST01A 06262G0000	8.439	374	Nee	374						€ -	
		NST01A 06838G0000	42.283	143	Nee	143	13.287	€ 1,00				€ 1,00	
1.2	GEMEENTE NUNSPEET	NST01B 06328G0000	14.325	14.022	Ja	14.325	14.325	€ 752.062,50				€ 752.062,50	
1.3	GEMEENTE NUNSPEET	NST01B 03927G0000	2.065	2.002	Ja	2.065		€ 108.412,50				€ 108.412,50	
		NST01B 09402G0000	1.850	1.916	Ja	1.850	3.915	€ 97.125,00				€ 97.125,00	
1.4	GEMEENTE NUNSPEET	NST01B 00031G0000	1.070	1.082	Ja	1.070		€ 56.175,00				€ 56.175,00	
		NST01B 01490G0000	1.080	1.082	Ja	1.080		€ 56.700,00				€ 56.700,00	
		NST01B 01810G0000	17.860	18.037	Ja	17.860		€ 937.650,00				€ 937.650,00	
		NST01B 01812G0000	205	178	Ja	205		€ 10.762,50				€ 10.762,50	
		NST01B 01814G0000	5.590	5.519	Ja	5.590		€ 293.475,00				€ 293.475,00	
		NST01B 01816G0000	300	331	Ja	300	26.105	€ 15.750,00				€ 15.750,00	
		NST01B 05456G0000	140	135	Ja	140		€ 7.350,00				€ 7.350,00	
		NST01B 05457G0000	14.530	14.205	Ja	14.530	14.670	€ 762.825,00				€ 762.825,00	
1.6	GEMEENTE NUNSPEET	NST01A 03303G0000	640	8	Nee	8		€ 4.410,00	€ -	€ -	€ -	€ 4.410,00	
		NST01A 06313G0000	1.570	8	Nee	8	92	€ 420,00	€ -	€ -	€ -	€ 420,00	
2	BRAKE, dhr. M. VAN DE	NST01B 03929G0000	24.265	24.612	Ja	24.265							€ -
		NST01B 05630G0000	12.510	12.694	Ja	12.510							€ -
		NST01B 05631G0000	24.460	24.193	Ja	24.460							€ -
		NST01B 05828G0000	50.800	50.798	Ja	50.800							€ -
		NST01B 06329G0000	13.395	13.218	Ja	13.395							€ -
		NST01B 06666G0000	10.490	10.316	Ja	10.490							€ -
		NST01B 06667G0000	29.290	29.160	Ja	29.290							€ -
		NST01B 07509G0000	5.000	4.866	Ja	5.000	170.210						€ -
		NST01B 03750G0000	14.000	13.738	Ja	14.000	14.000	€ 9.428.525,00				€ 159.358	€ 9.587.883,40
		NST01B 01487G0000	910	1.001	Ja	910		€ 665.000,00	€ 70.000,00				€ 735.000,00
4	NOREL, dhr. D. VAN	NST01B 01811G0000	19.110	19.147	Ja	19.110		€ 47.775,00					€ 47.775,00
		NST01B 01813G0000	4.990	4.984	Ja	4.990		€ 1.003.275,00					€ 1.003.275,00
		NST01B 01815G0000	6.490	6.499	Ja	6.490		€ 261.975,00					€ 261.975,00
		NST01B 01815G0000	6.490	6.499	Ja	6.490		€ 340.725,00					€ 340.725,00
		NST01B 01817G0000	2.010	2.077	Ja	2.010	33.510	€ 105.525,00					€ 105.525,00
5	EIBRINK, mevr. R.; VOS, dhr. H.	NST01B 06673G0000	19.620	19.976	Ja	19.620	19.620	€ 1.030.050,00					€ 1.030.050,00
		NST01B 06674G0000	19.640	19.735	Ja	19.640	19.640	€ 1.031.100,00					€ 1.031.100,00
7	BEEKHUIZEN, mevr. L. VAN; BRINK, dhr. E. TEN	NST01B 07686G0000	18.760	18.860	Ja	18.760	18.760	€ 984.900,00				€ 7.909	€ 992.809,14
		NST01B 04169G0000	29.460	29.306	Ja	29.460	29.460	€ 1.598.650,00				€ 33.534	€ 1.630.183,68
9	LIANDER N.V.	NST01B 06374G0000	15	17	Ja	15	15	€ 10.000,00					€ 10.000,00
		NST01B 06373G0000	8	9	Ja	8		€ 420,00					€ 420,00
12	KLOMPENBURG, dhr. R. VAN; WESTHUIS, mevr. M.F.	NST01B 06375G0000	1.047	1.224	Ja	1.047	1.055	€ 54.967,50					€ 54.967,50
		NST01B 03205G0000	9.180	9.213	Ja	9.180		€ 481.950,00					€ 481.950,00
		NST01B 09215G0000	4.620	4.650	Ja	4.620		€ 242.550,00					€ 242.550,00
		NST01B 09216G0000	6.320	1.647	Nee	1.647	15.447	€ 86.467,50					€ 86.467,50
13	BESTEN, mevr. B.J. DEN	NST01B 05829G0000	10.000	10.068	Ja	10.000	10.000	€ 525.000,00					€ 525.000,00
		NST01B 05830G0000	4.680	4.766	Ja	4.680	4.680	€ 245.700,00					€ 245.700,00
15	WATERSCHAP VALLEI EN VELLUWE	NST01A 05607G0000	145	62	Nee	62	62	€ 3.255,00			€ 2.500,00		€ 5.755,00
		NST01A 05608G0000	8.475	248	Nee	248	248	€ 40.303,36			€ -	€ -	€ 40.303,36
16.2	KOK, dhr. M.; POLINDER, mevr. M.	NST01A 05608G0000	8.475	675	Nee	675	675	€ 109.696,64			€ 10.000,00	€ -	€ 119.696,64
		NST01A 03304G0000	8.030	1.491	Nee	1.491	1.491	€ 300.000,00			€ 25.000,00	€ -	€ 325.000,00
17	HORST, mevr. J. TER; VRIEZE, dhr. I.D. DE	NST01A 05982G0000	1.058	1	Nee	1		€ 52,50			€ -	€ -	€ 52,50
		NST01A 05984G0000	4.075	359	Nee	359	360	€ 18.847,50			€ 10.000,00	€ -	€ 28.847,50
20	KRONEMAN, dhr. R.	NST01A 06536G0000	7.595	246	Nee	246	246	€ -	€ 12.915,00		€ 10.000,00	€ -	€ 22.915,00
		NST01A 06637G0000	25	11	Nee	11		€ 577,50			€ -	€ -	€ 577,50
21	KROONEMAN, dhr. J.; POLINDER, mevr. R.J.	NST01A 06639G0000	13.516	2.704	Nee	2.704		€ 141.960,00			€ -	€ -	€ 141.960,00
		NST01A 06641G0000	30	9	Nee	9		€ 472,50			€ -	€ -	€ 472,50
		NST01A 06923G0000	33.449	2	Nee	2	2.726	€ 105,00			€ 16.476,00	€ -	€ 16.581,00
		NST01A 05116G0000	10.710	6.078	Nee	6.078	6.078	€ 319.095,00	€ -		€ 24.828,00	€ -	€ 343.923,00
TOTAAL			572.410	420.548		420.677	420.677	€ 11.485.175	€ 10.852.154	€ 70.000	€ 98.804	€ 200.801	€ 22.706.934

BIJLAGE 2

Toelichting per perceel

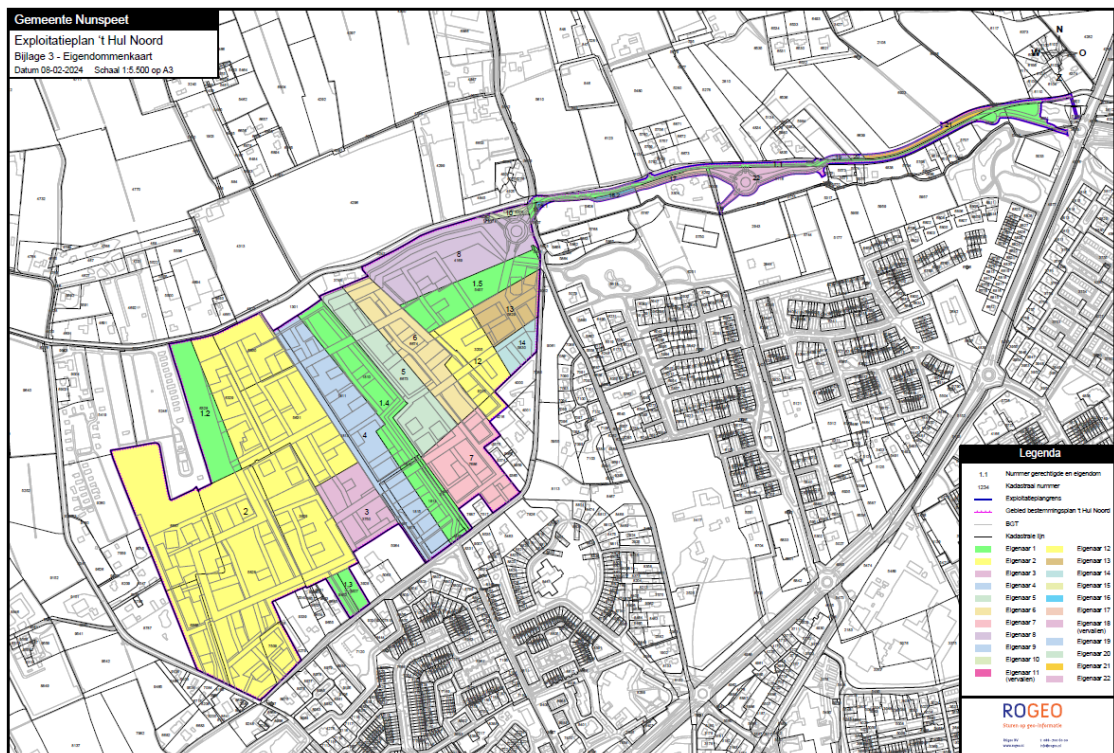
1.1. Eigenaar eigendommen 1.1 t/m 1.6

Eigendom:

Gemeente Nunspeet
Markt 1
8071 GJ NUNSPEET

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	A	3303	0.06.40 ha	0.01.61 ha
Nunspeet	A	3601	0.57.20 ha	0.23.56 ha
Nunspeet	A	3602	0.10.10 ha	0.00.64 ha
Nunspeet	A	3603	01.26.90 ha	0.92.63 ha
Nunspeet	A	5168	0.04.25 ha	0.00.77 ha
Nunspeet	A	5169	0.06.15 ha	0.00.06 ha
Nunspeet	A	5313	0.15.70 ha	0.00.08 ha
Nunspeet	A	5328	0.06.55 ha	0.00.40 ha
Nunspeet	A	5706	0.20.55 ha	0.08.87 ha
Nunspeet	A	6262	0.84.39 ha	0.03.74 ha
Nunspeet	A	6838	04.22.83 ha	0.01.43 ha
Nunspeet	B	31	0.10.70 ha	0.10.70 ha
Nunspeet	B	1490	0.10.80 ha	0.10.80 ha
Nunspeet	B	1810	01.78.60 ha	01.78.60 ha
Nunspeet	B	1812	0.02.05 ha	0.02.05 ha
Nunspeet	B	1814	0.55.90 ha	0.55.90 ha
Nunspeet	B	1816	0.03.00 ha	0.03.00 ha
Nunspeet	B	3927	0.20.65 ha	0.20.65 ha
Nunspeet	B	5456	0.01.40 ha	0.01.40 ha
Nunspeet	B	5457	01.45.30 ha	01.45.30 ha
Nunspeet	B	6328	01.43.25 ha	01.43.25 ha
Nunspeet	B	9402	0.18.50 ha	0.18.50 ha
Totaal				07.23.94 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

1.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak
De onroerende zaak omvat diverse percelen grasland.



Foto's van onroerende zaak

1.4. Zakelijke rechten
Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak de volgende beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

1.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2018” is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen “Agrarisch” en “Natuur – Landschap” en dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 3”, “Waarde – Randmeerkust” en “Waarde – Overgangszone”. De volgende gebiedsaanduidingen zijn van kracht namelijk “reconstructiewetzone – verweingsgebied” en “vrijwaringszone – molenbiotoop”.

1.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in woningbouw met landschappelijke waarden alsmede de realisatie van de Bovenweg.

1.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen zijn gunstig gelegen in een landelijke omgeving. De ontsluiting is geregeld via de Hullerweg, Molenweg, Bovenweg en vervolgens de provinciale weg N310.

Objectbeoordeling

De onroerende zaak omvat onbebouwde percelen grasland. Zowel voor het huidige gebruik alsmede voor het toekomstige gebruik als woningbouw, worden de percelen als courant beoordeeld.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Taxateurs schatten de verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik als goed.

1.9. Voorgaande verkrijging

Nunspeet, B, 5457

De gemeente heeft deze grond op 4 december 2023 in eigendom verkregen middels een ruiling van gronden. Het betreft een ruiling (Hyp4 85312/159) waarin gronden binnen het plangebied (Nunspeet, B, 5457) worden geruild met gronden buiten het plangebied (Nunspeet, L, 5657). In deze ruiling dient de gemeente een bijbetaling te voldoen. De gronden binnen het plangebied worden aangekocht door de gemeente voor een prijs van € 50,00 per m², terwijl de ruilgronden worden overgedragen voor € 7,20 per m² kavel.

Nunspeet, B, 31, 1490, 1810, 1812, 1814 en 1816

De gemeente heeft de percelen kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie B, nummers 31, 1490, 1810, 1812, 1814 en 1816 (totaal 02.61.05 ha) aangekocht op 1 november 2022. De totale koopsom bedraagt € 1.044.200,00, derhalve € 40,00 per m² kavel. Daarnaast is een nabetalingsregeling overeengekomen:

“Het bedrag van de nabetaling wordt te zijner tijd conform de bepalingen in de koopovereenkomst door middel van een taxatie vastgesteld en verplicht koper zich tot een nabetaling aan verkoper indien uit de taxatie blijkt dat de complexwaarde (van het complex waartoe het verkochte behoort), per vierkante meter alsdan op een hogere waarde wordt gewaardeerd dan de overeengekomen veertig euro (€ 40,00) per vierkante meter.”

Voor de voorwaarden en bedingen met betrekking tot deze nabetalingsregeling wordt te dezen verwezen naar artikel 9 van de koopovereenkomst

Nunspeet, B, 6328

De gemeente heeft het perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie B, nummer 6328 (groot 01.43.25 ha) aangekocht op 3 augustus 2020. De koopsom bedraagt € 429.750,00, derhalve € 30,00 per m² kavel. Daarnaast is een nabetalingsregeling overeengekomen van € 10,00 per m² indien de bouw van ten minste 400 woningen in plangebied 't Hul-Noord wordt toegestaan.

Nunspeet, B, 3927

De gemeente heeft het perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie B, nummer 3927 (groot 0.20.65 ha) verkregen op 21 december 2020 middels een ruiling. De waarde wordt gesteld op € 60.000,00, derhalve € 29,06 per m² kavel. De koopsom bedraagt € 429.750,00, derhalve € 30,00 per m² kavel. Daarnaast is een nabetalingsregeling overeengekomen van € 10,00 per m² indien de bouw van ten minste 400 woningen in plangebied 't Hul-Noord wordt toegestaan.

1.10. Toelichting waardebepaling

De gronden worden gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde. Bij het eigendom van de gemeente wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende onderdelen:

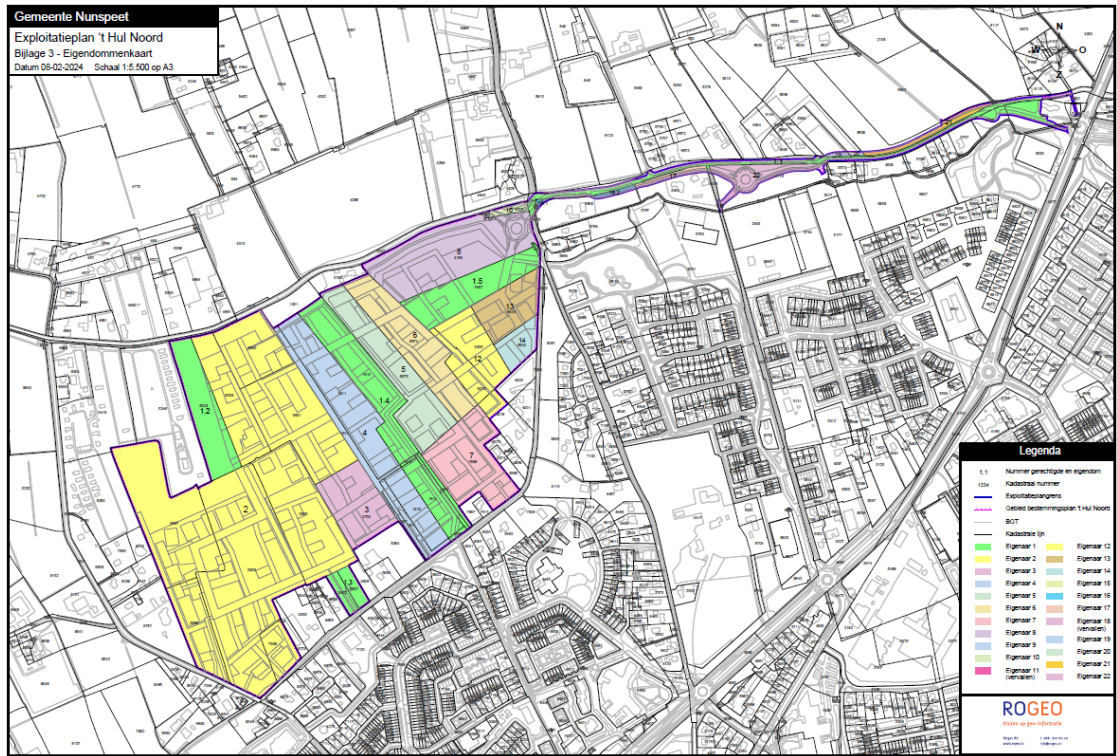
- gronden behorend tot de woningbouwontwikkeling;
- gronden behorend tot de Bovenweg (reeds bestaande infrastructuur);
- gronden behorend tot de Bovenweg (nog geen bestaande infrastructuur).

2.1. Eigenaar eigendom 2

Eigendom:
De heer M. van de Brake
Oude Zeeweg 4
8071 TM NUNSPEET

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	B	3929	02.42.65 ha	02.42.65 ha
Nunspeet	B	5630	01.25.10 ha	01.25.10 ha
Nunspeet	B	5631	02.44.60 ha	02.44.60 ha
Nunspeet	B	5828	05.08.00 ha	05.08.00 ha
Nunspeet	B	6329	01.33.95 ha	01.33.95 ha
Nunspeet	B	6666	01.04.90 ha	01.04.90 ha
Nunspeet	B	6667	02.92.90 ha	02.92.90 ha
Nunspeet	B	7509	0.50.00 ha	0.50.00 ha
Totaal				17.02.10 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

Het perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie B, nummer 5828 is belast met gebruik en bewoning. Rechthebbenden zijn:

De heer K. van de Brake
Oude Zeeweg 4
8071 TM NUNSPEET

Mevrouw H. van Loo
Oude Zeeweg 4
8071 TM NUNSPEET

2.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een melkveehouderij inclusief bijbehorende cultuurgrond. De melkveehouderij omvat onder andere een bedrijfswoning welke geschikt is voor dubbele bewoning (Oude Zeeweg 2 en 4) met een totale oppervlakte van 148 m² GBO en bouwjaar 1970 (cf. de BAG-Viewer).

Op het agrarisch erf is daarnaast een ligboxenstal gesitueerd uit 1996 met een totale oppervlakte van circa 2.000 m² bvo. Ook is er een jongveeststal gesitueerd (bouwjaar 2011) met een oppervlakte van circa 750 m² bvo. Daarnaast zijn er twee schuren op het perceel gesitueerd (bouwjaren 1970 en 1977).



Foto's van onroerende zaak

Uit het WOZ-waardeloket blijkt informatie over het woongedeelte aan de Oude Zeeweg 4. Dit betreft de WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2022:

Adres
Oude Zeeweg 4
8071TM
Nunspeet

WOZ-waarde

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2022	196.000 euro
01-01-2021	170.000 euro
01-01-2020	157.000 euro

[> Alles weergeven](#)

WOZ-gegevens

Identificatie:	030200006032
Grondoppervlakte:	225m ²

Kenmerken

Bouwjaar:	1935
Gebruiksdoel:	woonfunctie
Oppervlakte:	54m ²
Adresseerbaar object:	0302010000008573
Nummeraanduiding:	0302200000193841

Uit het KRD Gelderland / Twente blijkt het volgende met betrekking tot de vergunning van de melkveehouderij van Van de Brake:



KRD Gelderland/Twente

Veehouderijen

Stallen/diergroepen

V-Stacks gebied

V-Stacks vergunning

ISL3A

CIMLK

Totaaloverzicht veehouderij

Totaaloverzicht stallen

Totaaloverzicht dieren

Geselecteerde inrichting: 8071TM 2 - ODNVL-002637 - Oude Zeeweg 2 8071TM Nunspeet

Stallen

Stalid	Omschrijving	Lengte	Breedte	Gem. geb. hoogte	Oriëntatie	Emissiepunt hoogte	Emissiepunt diameter	NH3 emissie (kg/j)	Geur emissie (ouE/s)	Fijnstof emissie(g/j)	Zaak	Bestuiddat
ODNV81687	Stal							3.198,4	0	34.768	ODNV81687	7-jul-200

Diergroepen geselecteerd voor ODNVL-002637

Aantal dieren	RAV-code vergund	RAV-code actueel	Diercategorie omschrijving	Omschrijving RAV	RAV-versie vergund	RAV-versie actueel	NH3 emissie (kg/j)	Geur
79	A3	HA2.100	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	2009-1	2024-1	347,6	0
32	A3	HA2.100	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	2009-1	2024-1	140,8	0
25	A3	HA2.100	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	2009-1	2024-1	110	0
200	A1.100.2	HA1.100	meik- en kaifkoelen ouder dan 2 jaar	overige huisvestingssystemen; permanent opstallen	2009-1	2024-1	2.600	0

2.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen. Perceel kadastraal bekend als gemeente Nunspeet, sectie B nummer 5828, is belast met een recht van "Gebruik en bewoning".

2.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak de volgende beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

2.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied 2018" is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" en dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2" en "Waarde – Randmeerkust". De volgende gebiedsaanduiding is van kracht namelijk "reconstructiewetzone – verwevingsgebied".

2.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in woningbouw met aan de noordzijde een landschapszone.

2.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het is gunstig gelegen in een landelijke omgeving. De ontsluiting is geregeld via de Noordzijde via de Kolmansweg, Bovenweg en vervolgens de provinciale weg N310. Via de Zuidzijde is de ontsluiting geregeld via de Hullerweg, Molenweg, Bovenweg en vervolgens de provinciale weg N310.

Voor het huidige agrarische gebruik is de melkveehouderij gesitueerd in de buurt van twee Natura 2000-gebieden. Aan de zuidzijde, op circa 1,5 kilometer ligt de Veluwe. Aan de noordzijde, op circa 2,5 kilometer afstand ligt het natuurgebied Veluwerandmeren.

Objectbeoordeling

De melkveehouderij is, vanwege de ligging nabij Natura 2000-gebieden, matig courant voor het voortgezet gebruik en mogelijke marktpartijen die het object als melkveehouderij willen gebruiken. Gezien de ligging in het woningbouwplan alsmede de omvang van het totale object is de locatie wel courant voor mogelijke ontwikkelaars.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Taxateurs schatten de verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik als redelijk tot goed.

2.9. Referentietransacties agrarische bedrijfsobjecten

Bandijk 49-51, Lathum (Hyp4 deel 84679 nummer 112)

Op 1 juli 2022 heeft een particulier de boerderij met schuren, ondergrond, toebehoren en weiland aan de Bandijk aangekocht. Het totaal omvat 03.01.29 hectare. Het object omvat een boerderij welke dubbel wordt bewoond en een melkveehouderij welke tot voor kort in gebruik is geweest.



Het melkveebedrijf bestaat uit de volgende opstallen:

- Woning nummer 49 (1997);
- Woning nummer 51 (oorspronkelijk 1700);
- Aan de woning (nummer 51) is een deel aangebouwd, in gebruik geweest als kalverstalling (van 22 x 11 meter);
- Oude stal van 22 x 9 meter met betonvloeren, betonroosters en mestput;
- Ligboxenstal (1972) van 35 x 25 meter met twee schuifdeuren, twee keer twee-rijige libxoen, voergang en melkstal, melkkamer en afkalfstal. De melkstal is in 1990 gerenoveerd en de betonroosters zijn in 2011 vervangen;
- Drie sleufsilo's, circa 1.500 m² verharding.

Het object heeft een agrarische bestemming, maar bij sloop van de agrarische bebouwing staat het bestemmingsplan 2 nieuwe woongebouwen toe.

De koopsom bedraagt € 1.455.000,00 en is als volgt opgesplitst:

- voor de woningen: € 535.000,00;
- voor de ondergrond woningen circa 0.14.00 ha à € 210.000,00 (€ 150,00 per m² kavel);
- voor de bedrijfsgebouwen met aanhorigheden: € 200.000,00;
- ondergrond en erf: € 310.000,00 (voor 0.77.50 ha komt dit neer op € 40,00 per m² kavel);
- cultuurgronden 02.09.79 ha: € 200.000,00 (€ 9,53 per m² kavel).

ZaaiBroek 2, Hall (Hyp4 deel 84123 nummer 92)

Op 29 april 2022 hebben twee particulieren (met reeds een boerderij in eigendom in Stoutenburg-Noord) de woning met bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf en cultuurgronden aangekocht. Het totaal omvat 40.05.72 hectare. Het object omvat een modern melkveebedrijf, op circa 3,5 kilometer afstand van het centrum van Eerbeek en op circa 5 km afstand van het centrum van Brummen.



Het melkveebedrijf bestaat uit de volgende opstallen:

- Woonboerderij uit 1887 (in 1951 gerenoveerd en daarna meermaals gemoderniseerd) met een woonoppervlakte van 143 m² gbo en een inhoud van circa 395 m³;
- Ligboxenstal (1972 en 2015) bestaande uit twee delen. Het nieuwe deel heeft 100 diepstrooiselboxen en 100 voerplekken, volledig onderkelderd. Het bijgebouw met de 2 x 10 visgraat rapid-exit melkstal (WestfaliaSurge) met automatisch afnamesysteem. In het bijgebouw bevindt zich onder andere de (huur)melktank van circa 15.000 liter. Het oorspronkelijke deel uit 1972 heeft 51 ligboxen met rubbermatten en 50 voerplekken;
- Jongveestal (1991) met een oppervlakte van circa 750 m² bvo bestaande uit een machineberging en autogarage en 2 inpandige sleufsilo's;
- 5 sleufsilo's, voersilo, jongvee voersilo, natte bijproducten silo en kunstmest silo;
- Mestopslag van in totaal 2.350 m³ (1.000 m³ in mestsilo, 1.150 m³ onder de ligboxenstal en 200 m³ onder de jongveestal.

De cultuurgrond omvat veldpodzolgronden; grof zand en beekeerdgronden; lemig fijn zand. Er is een NB-vergunning en milieuvergunning aanwezig. Bij de koop zijn geen fosfaatrechten inbegrepen.

De koopsom bedraagt € 3.600.000,00 en is als volgt opgesplitst:

- voor de woning met 325 m² ondergrond: € 300.000,00;
- voor de bedrijfsgebouwen met aanhorigheden: € 400.000,00;
- ondergrond en erf: € 150.000,00 (voor 01.05.37 ha komt dit neer op € 14,24 per m² kavel);
- cultuurgronden 38.97.10 ha: € 2.750.000,00 (€ 7,06 per m² kavel).

Middenweg 4, Dalfsen (€ 3.282.500,00 k.k.) – d.d. 30 april 2021

Op 30 april 2021 is het navolgende agrarische bedrijf verkocht. Melkveehouderij bestaande uit een woonhuis, melkveehouderij, zorgboerderij, machines en inventaris, ondergrond en cultuurgrond met in totaal 32.62.70 ha.



De woning is gerealiseerd in 1955 en in 1998 is de woning aangebouwd. De woning heeft een inhoud van circa 630 m³. Naast de woning omvat het agrarisch bedrijf de volgende opstallen:

- Zorgboerderij (2006, met uitbreiding in 2010) voor circa 20 zorgcliënten;
- Ligboxenstal (1992, verlengd in 2000): 2+1-rijige stal is ingericht voor de huisvesting van 23 stuks jongvee en 40 stuks melkkoeien met inpandig 2x6 visgraat melkstal, tanklokaal en afkalf-/ziekenstal. De mestkelder heeft een inhoud van 800 m³. Op het dak zijn in 2014 zonnepanelen geplaatst. Stal heeft een oppervlakte van circa 39 x 20 m¹;
- Potstal (2016) biedt samen met de ligboxenstal huisvesting voor circa 80 melkkoeien. Stal heeft een oppervlakte van 39 x 24 m¹;
- Jongveestal (2008) met een oppervlakte van 21,5 x 12,5 m¹ en is ingericht met een groepshok met 8 ligboxen en twee strohokken voor de huisvesting van jongvee;
- Werktuigenberging (2016) van 19 x 16 m¹;
- Werktuigenberging met plattelandskamer (2018) van 19 x 16 m¹;
- Twee sleufsilo's van 40 x 9 m¹ (2019);
- Tuinderij van circa 5.000 – 6.000 m² met twee tunnelkassen.

De onroerende zaak is bestemd tot “Agrarisch” met de specifieke aanduiding – agrarisch bedrijf - a waardoor de oppervlakte van het bouwperceel niet meer dan 15.000 m² mag bedragen.

De koopsom is in de akte van levering als volgt opgesplitst:

- Woonhuis met 0.10.13 ha ondergrond: € 250.000,00;
- Agrarische bedrijfsgebouwen: € 285.750,00 (circa € 105,00 per m² opstal);
- Erf en ondergrond bedrijfsgebouwen ca. 0.80.00 ha: € 120.000,00 (€ 15,00 /m² kavel);
- Bedrijfsgebouwen zorgboerderij: € 31.750,00;
- Erf en ondergrond zorgboerderij ca. 0.21.60 ha: € 32.500,00 (€ 15,05 /m² kavel);
- Cultuurgrond ca. 31.50.00 ha: € 2.140.000,00 (€ 6,79 /m² kavel);
- Machines en werktuigen: € 75.000,00;
- Inventaris en installaties: € 15.000,00;
- Meeverkochte vee: € 75.000,00;
- Fosfaatrechten: € 250.000,00;
- Betalingsrechten: € 7.500,00.

Sieverdinkweg 14, Winterswijk Kotten (€ 801.000,00) – d.d. 20 januari 2021

Voormalige pachthoeve met een oppervlakte van in totaal 07.25.43 ha. De voormalige hoeve bestaat uit een karakteristiek voor- en achterhuis, bedrijfsgebouwen, erf, ondergrond en cultuurgrond. De meeste gebouwen zijn verouderd en beperkt functioneel voor de landbouw. De locatie beschikt niet over een Nb-vergunning.



Op de locatie zijn de volgende opstallen gesitueerd:

- Woonhuis (1900) met een inhoud van 500 m³;
- Achterhuis;
- Rundveeststal (1979): geïsoleerd met Dupanel platen en in gebruik geweest als grupstal voor melkvee en jongvee, 40 stuks;
- Paardenschuur (1985) met 2 paardenboxen en aangebouwde machineberging;
- Wagenberging;
- Jongveeststal, thans niet meer in gebruik;
- Erfverharding bestaande uit betonklinkers;
- Vaste mestopslag.

De onroerende zaak is bestemd tot “Agrarisch - Cultuurlandschap” en is aangeduid als bouwvlak (circa 8.500 m²) met de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen” en de gebiedsaanduidingen “waardevol landschap” en “reconstructiewetzone - verwevingsgebied”.

De koopsom is als volgt opgesplitst:

- Opstallen bedrijfswoning à € 120.000,00;
- Ondergrond bedrijfswoning circa 1.000 m² à € 72.000,00 (€ 72,00 per m² kavel);
- Opstallen voormalig bedrijf à € 24.000,00;
- Ondergrond bedrijfsopstallen circa 7.500 m² à € 125.000,00 (€ 16,67 per m² kavel);
- Percelen cultuurgrond circa 06.40.00 ha à € 431.000,00 (± € 6,73 /m²).

Het referentieobject is niet vergelijkbaar, veel minder centraal gelegen en betreft een andere regio.

#	datum	plaatselijk bekend	oppervlakte (ha)	transactieprijs	prijs bouwblok gecorrigeerd (€)
1	01-07-22	Bandijk 49-51, Lathum	03.01.29 ha	€ 1.455.000,00	€ 1.255.000,00 met 0.91.50 ha*
2	29-04-22	Zaaihoek 2, Hall	40.05.72 ha	€ 3.600.000,00	€ 850.000,00 met 01.08.62 ha
3	30-04-21	Middenweg 4, Dalfsen	32.62.70 ha	€ 3.282.500,00	€ 720.000,00 met 01.11.73 ha
4	20-01-21	Sieverdinkweg 14, Winterswijk Kotten	07.25.43 ha	€ 801.000,00	€ 341.000,00 met 0.85.00 ha

* Met twee wooneenheden

2.10. Toelichting waardebeoordeling

Onderhavig te taxeren object is voor wat betreft het agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning en bedrijfsopstallen vergeleken met bovenstaande referentietransacties. Taxateurs hebben het object vervolgens gecorrigeerd op basis van onder andere ligging, bedrijfscapaciteit, doelmatigheid, functionaliteit, leeftijd, (bouwkundige) kwaliteit en gebruiksmogelijkheden.

In onderhavig geval is sprake van een melkveehouderij welke in gebruik is. Een eventuele koper zou rekening houden met de ligging van de huidige bedrijfslocatie, nabij een Natura-2000 gebied. De huidige bedrijfsopzet is efficiënt.

Bij de waardering van de bedrijfswoning wordt rekening gehouden met de uitstraling, met de grootte van het woonoppervlakte en de inhoud van de woning alsmede de ligging. Daarnaast is sprake van de mogelijkheid tot dubbele bewoning. Wel is de bedrijfswoning relatief klein in vergelijking met de verkochte woningen. De waarde van de agrarische bedrijfslocatie, inclusief bedrijfswoning en agrarisch bouwvlak van 1,5 hectare wordt gewaardeerd aan de bovenkant van de betaalde prijzen voor agrarische bedrijfslocaties zoals in bovenstaande tabel weergegeven. Deze waarde is daarnaast getoetst in vergelijking met de geraamde complexwaarde. Het totale bouwvlak van 1,5 hectare inclusief bedrijfswoning en bedrijfsmatige opstallen wordt gewaardeerd op € 1.280.000,00. Voor 1,5 hectare komt dit neer op een bedrag van € 85,00 per m² kavel.

De overige cultuurgronden binnen de huiskavel (exclusief agrarisch bouwvlak) worden gewaardeerd op basis van de complexwaarde zoals deze is vastgesteld.

De sloopkosten van de nog aanwezige opstallen zijn geraamd door Nimas B.V. met prijspeil 1 januari 2024 en de datum van de raming betreft 26 februari 2024. De sloopkosten voor de eigendommen van de heer Van de Brake zijn geraamd op een bedrag van € 159.358,00.

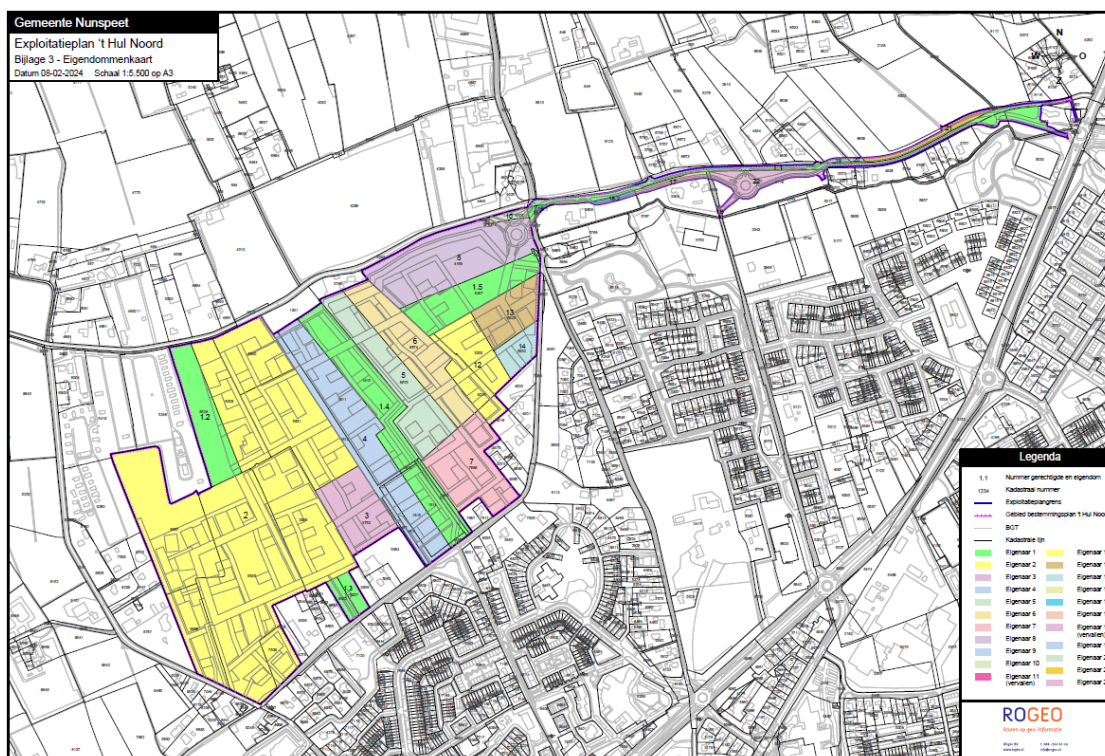
3.1. Eigenaar eigendom 3

Eigendom:

Mevrouw L. Rens
Hullerweg 13
8071 RM NUNSPEET

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	B	3750	01.40.00 ha	01.40.00 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

3.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een stuk grasland. Conform opgave van de gemeente worden deze gronden momenteel verpacht.

3.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

3.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak de volgende beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

3.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2018” is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen “Agrarisch” en “Natuur – Landschap” en dubbelbestemming “Waarde – Overgangszone”. De volgende gebiedsaanduiding is van kracht namelijk “reconstructiewetzone – verwevingsgebied”.

3.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in woningbouw met landschappelijke waarden.

3.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het perceel is niet bereikbaar zonder andermans perceel te betreden

Objectbeoordeling

Het betreft een onbebouwd perceel.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Taxateurs schatten de verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik als redelijk tot goed.

3.9. Toelichting waardebepaling

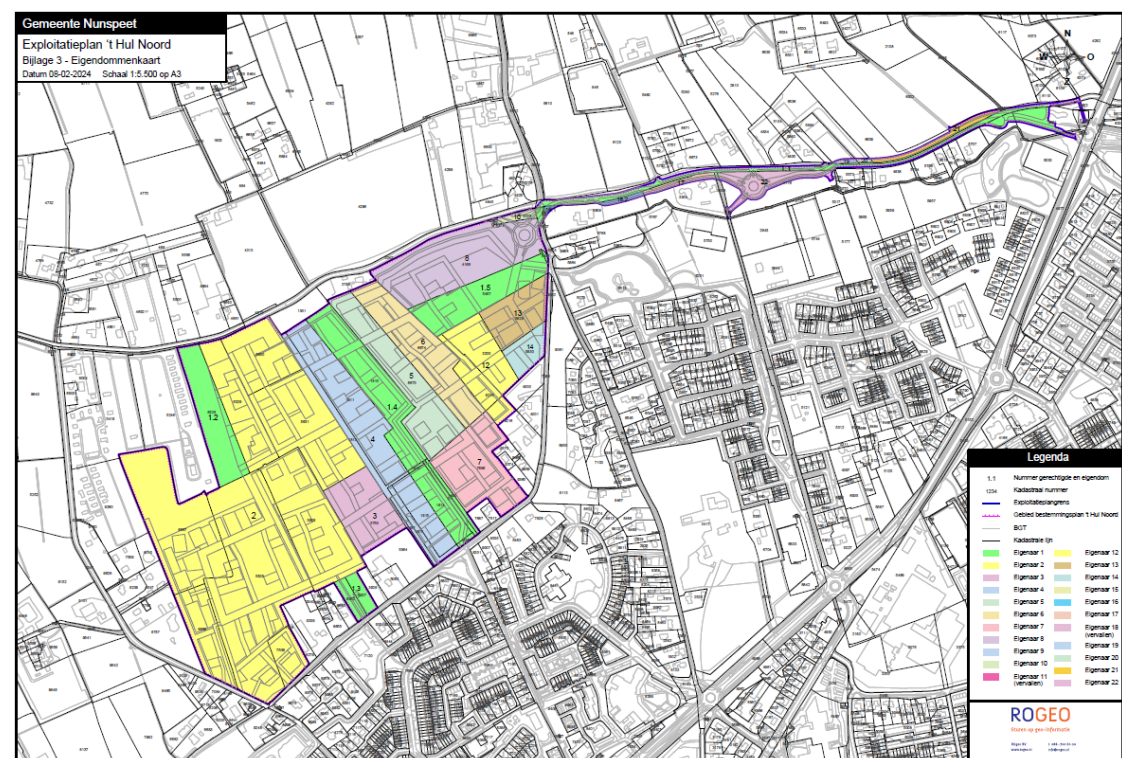
De gronden derhalve gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde. Bij het waarderen van de werkelijke waarde wordt een afslag gehanteerd vanwege het feit dat de gronden momenteel worden verpacht. Deze kosten maken wel onderdeel uit van de inbrengwaarde onder de post vrijmaken van de gronden van persoonlijke rechten en lasten.

4.1. Eigenaar eigendom 4

Eigendom:
De heer D. van Norel
Mezenbergerweg 32
8085 SV DOORNSPIJK

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	B	1487	0.09.10 ha	0.09.10 ha
Nunspeet	B	1811	01.91.10 ha	01.91.10 ha
Nunspeet	B	1813	0.49.90 ha	0.49.90 ha
Nunspeet	B	1815	0.64.90 ha	0.64.90 ha
Nunspeet	B	1817	0.20.10 ha	0.20.10 ha
Totaal				03.35.10 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

4.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een stuk grasland.



Foto's van onroerende zaak

4.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

4.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak de volgende beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

4.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2018” is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen “Agrarisch” en “Natuur – Landschap” en dubbelbestemmingen “Waarde – Randmeerkust”, “Waarde – Overgangszone” en “Waarde – Archeologie 3”. De volgende gebiedsaanduidingen zijn van kracht namelijk “reconstructiewetzone – verweingsgebied” en “vrijwaringszone – molenbiotoop”.

4.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in woningbouw.

4.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het is gunstig gelegen in een landelijke omgeving. De ontsluiting is geregeld via de Hullerweg, Molenweg, Bovenweg en vervolgens de provinciale weg N310.

Objectbeoordeling

Het betreft een onbebouwd perceel.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Taxateurs schatten de verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik als redelijk tot goed.

4.9. Toelichting waardebeoordeling

De gronden derhalve gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde.

5.1. Eigenaar eigendom 5

Eigendom (1/2^e):

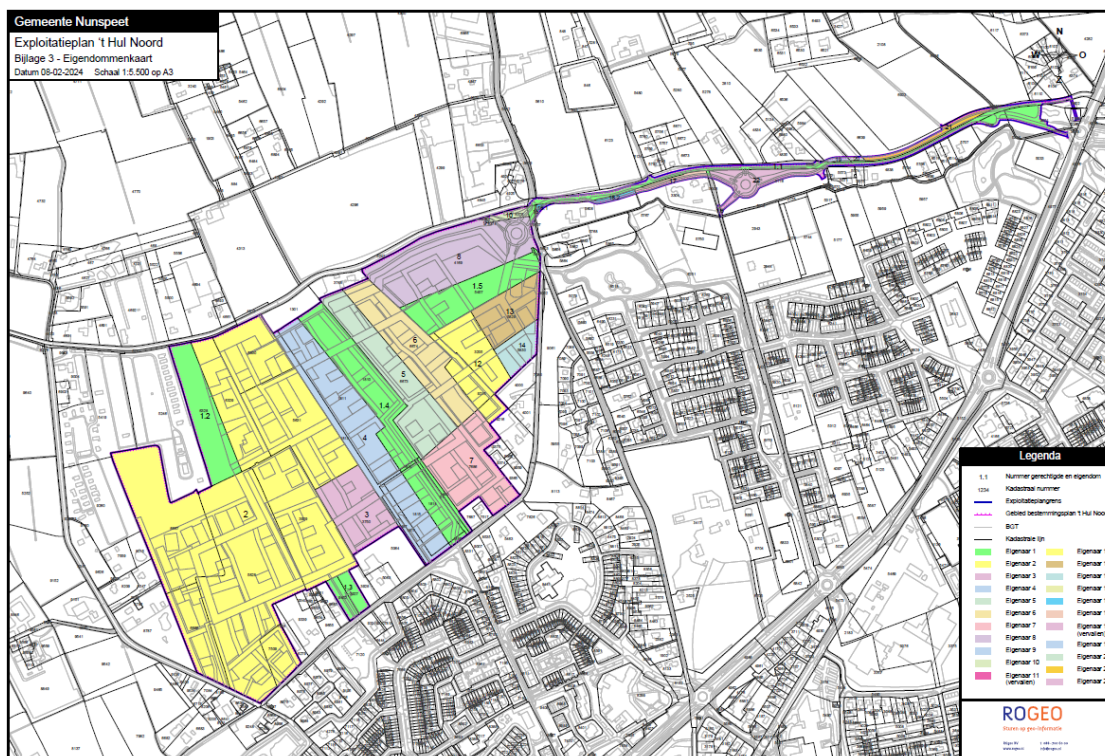
De heer H. Vos
Zwolsewegje 74
8071 RX NUNSPEET

Eigendom (1/2^e):

Mevrouw R. Eibrink
Zwolsewegje 74
8071 RX NUNSPEET

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	B	6673	01.96.20 ha	01.96.20 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

5.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een stuk grasland.

5.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

5.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak de volgende beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

5.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2018” is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming “Agrarisch” en dubbelbestemming “Waarde – Randmeerkust”. De volgende gebiedsaanduidingen zijn van kracht namelijk “reconstructiewetzone – verweingsgebied” en “vrijwaringszone – molenbiotoop”.

5.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in woningbouw.

5.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het perceel is niet bereikbaar zonder andermans perceel te betreden.

Objectbeoordeling

Het betreft een onbebouwd perceel.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Taxateurs schatten de verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik als redelijk tot goed.

5.9. Toelichting waardebepaling

De gronden derhalve gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde.

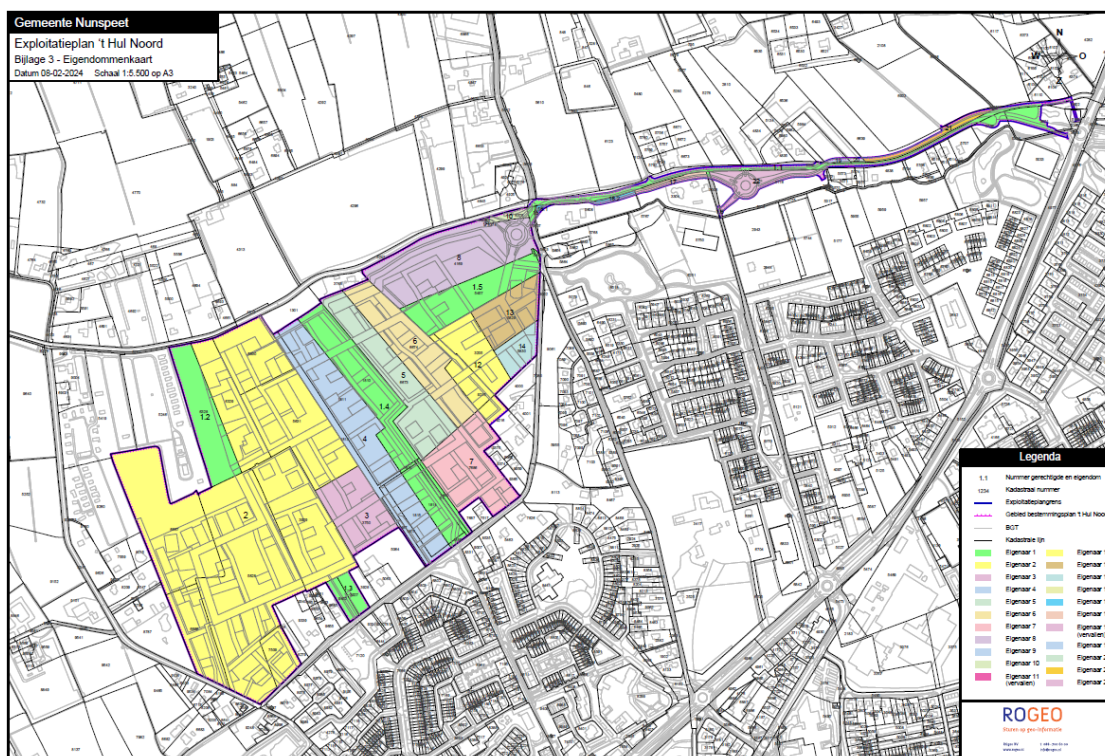
6.1. Eigenaar eigendom 6

Eigendom:

Mevrouw J. Vos
Oosteinderweg 114
8072 PD NUNSPEET

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	B	6674	01.96.40 ha	01.96.40 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

6.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een stuk grasland. Gelet op de ligging was het voor taxateurs niet mogelijk foto's te maken van de onroerende zaak.

6.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

6.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak de volgende beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

6.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2018” is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen “Agrarisch” en “Natuur – Landschap” en dubbelbestemmingen “Waarde – Randmeerkust”, “Waarde – Overgangszone”, “Waarde – Archeologie 2” en “Waarde – Archeologie 3”. De volgende gebiedsaanduidingen zijn van kracht namelijk “reconstructiewetzone – verwevingsgebied” en “vrijwaringszone – molenbiotoop”.

6.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in woningbouw.

6.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het perceel is niet bereikbaar zonder andermans perceel te betreden.

Objectbeoordeling

Het betreft een onbebouwd perceel.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Taxateurs schatten de verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik als redelijk tot goed.

6.9. Toelichting waardebepaling

De gronden derhalve gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde.

7.1. Eigenaar eigendom 7

Eigendom (1/2^e):

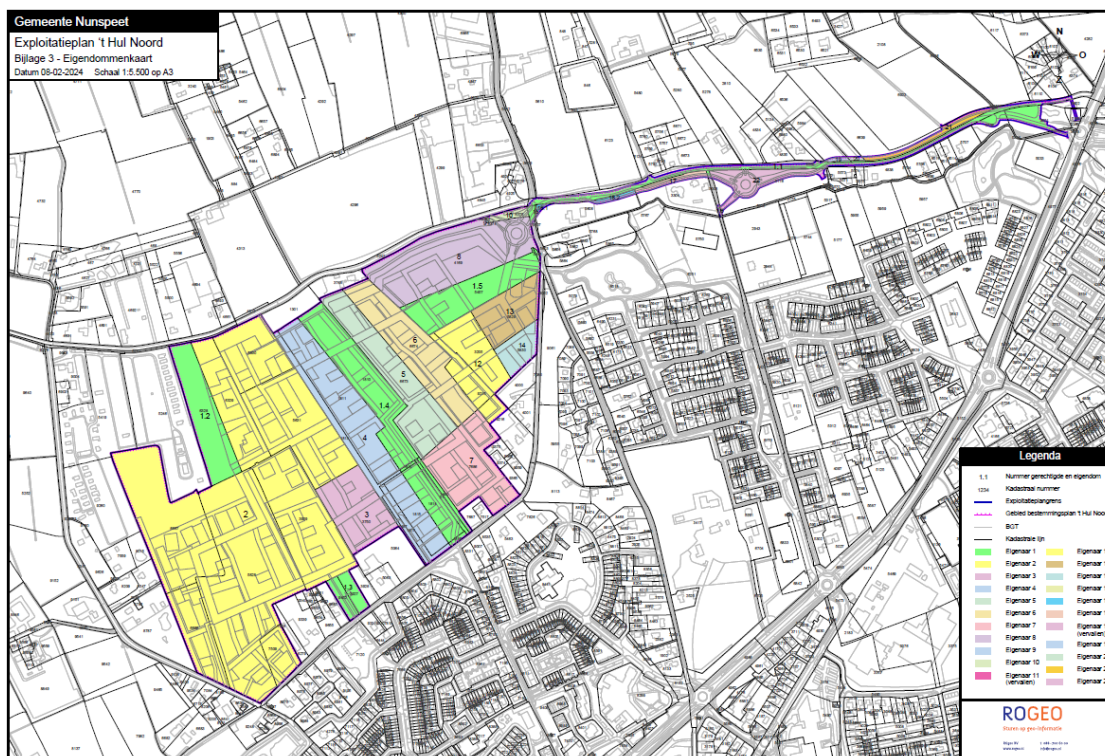
Mevrouw L. van Beekhuizen
Zuiderzeestraatweg West 160A
8085 AK DOORNSPIJK

Eigendom (1/2^e):

De heer E. ten Brink
Zuiderzeestraatweg West 160A
8085 AK DOORNSPIJK

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	B	7686	01.87.60 ha	01.87.60 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

7.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een stuk grasland. Aan de achterzijde van de woning aan de Hullerweg 22 is nog een schuur gesitueerd (bouwjaar 1960).



Foto's van onroerende zaak

7.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

7.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak de volgende beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

7.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2018” is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming “Agrarisch” en dubbelbestemming “Waarde – overgangszone”. De volgende gebiedsaanduiding is van kracht namelijk “reconstructiewetzone – verweingsgebied”.

7.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in woningbouw.

7.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het is gunstig gelegen in een landelijke omgeving. De ontsluiting is geregeld via de Hullerweg, Molenweg, Bovenweg en vervolgens de provinciale weg N310.

Objectbeoordeling

Het betreft een onbebouwd perceel.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Taxateurs schatten de verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik als redelijk tot goed.

7.9. Toelichting waardebeoordeling

De gronden derhalve gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde.

Voor de schuur wordt aangenomen dat de waarde van deze schuur door “de grond zakt”.

De sloopkosten voor de eigendommen van mevrouw Van Beekhuizen en de heer Ten Brink zijn geraamd op een bedrag van € 7.909,00.

8.1. Eigenaar eigendom 8

Eigendom (1/3^e):

Mevrouw C.R. Harriet Westerink
Burg. de Millylaan 1
7231 DP WARNSVELD

Eigendom (1/3^e):

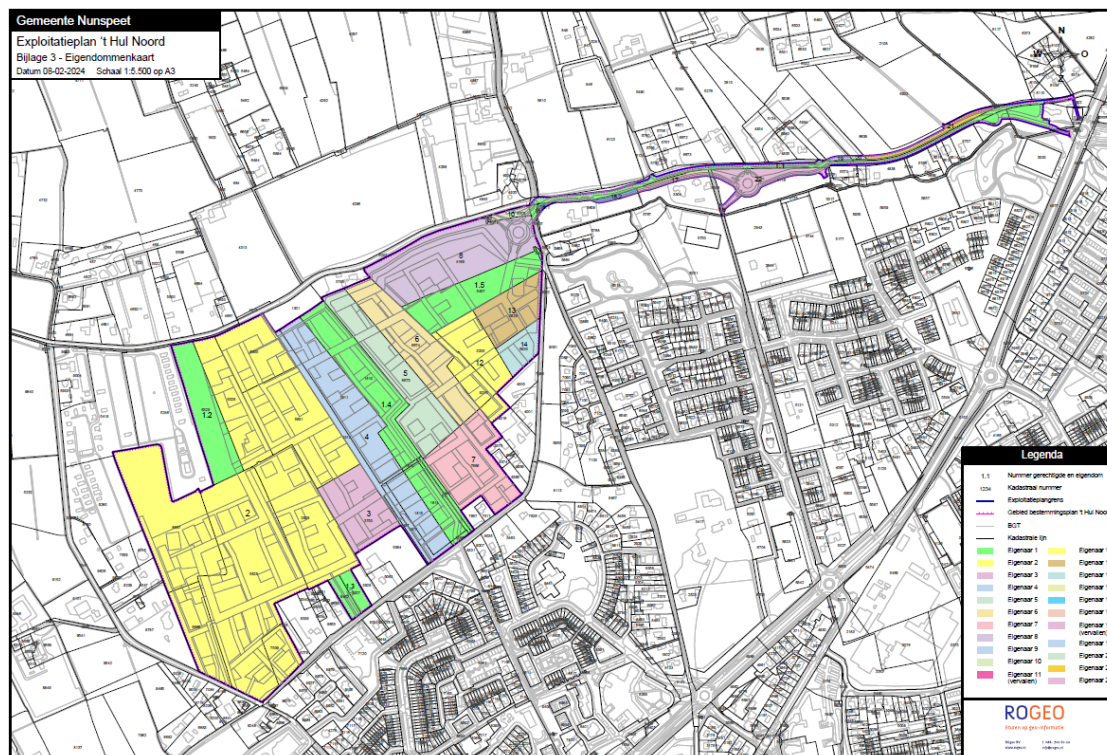
Mevrouw J.A.N. Westerink
Hollewand 65
8051 HE HATTEM

Eigendom (1/3^e):

Mevrouw A.H.J. Westerink
Kamperstraat 21C
8011 LJ ZWOLLE

8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	B	4169	02.94.60 ha	02.94.60 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

8.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een stuk grasland. Daarnaast is op het perceel een schuur gesitueerd, opgetrokken in damwandpanelen, gedekt met een zadeldak en voorzien van een overheaddeur. Conform de BAG-Viewer is de loods gerealiseerd in 2002, er is een bouwtekening verstrekt welke dateert uit maart 1999.

De schuur heeft een oppervlakte van 30 x 20 m¹ en is opgetrokken in gemetselde borstweringen met daarboven stalen damwanden. De schuur is aan de voor- en achterzijde voorzien van stalen overheaddeuren en gedekt met een zadeldak voorzien van golfplaten.



Foto's van onroerende zaak

8.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

8.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak de volgende beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

8.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied 2018" is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen "Agrarisch" en "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" en dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2" en "Waarde – Randmeerkust". De volgende gebiedsaanduidingen zijn van kracht namelijk "reconstructiewetzone – verwevingsgebied" en "vrijwaringszone – molenbiotoop".

8.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in woningbouw.

8.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het is gunstig gelegen in een landelijke omgeving. De ontsluiting is geregeld via de Molenweg, Bovenweg en vervolgens de provinciale weg N310.

Objectbeoordeling

Het betreft een perceel cultuurgrond met een potstal.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Taxateurs schatten de verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik als redelijk tot goed.

8.9. Toelichting waardebeoordeling

De gronden derhalve gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde.

Voor de agrarische loods wordt een stelpost aangehouden, gebaseerd op de gevonden referentietransacties van agrarische bedrijfslocaties zoals opgesomd in paragraaf 2.9 van deze bijlage.

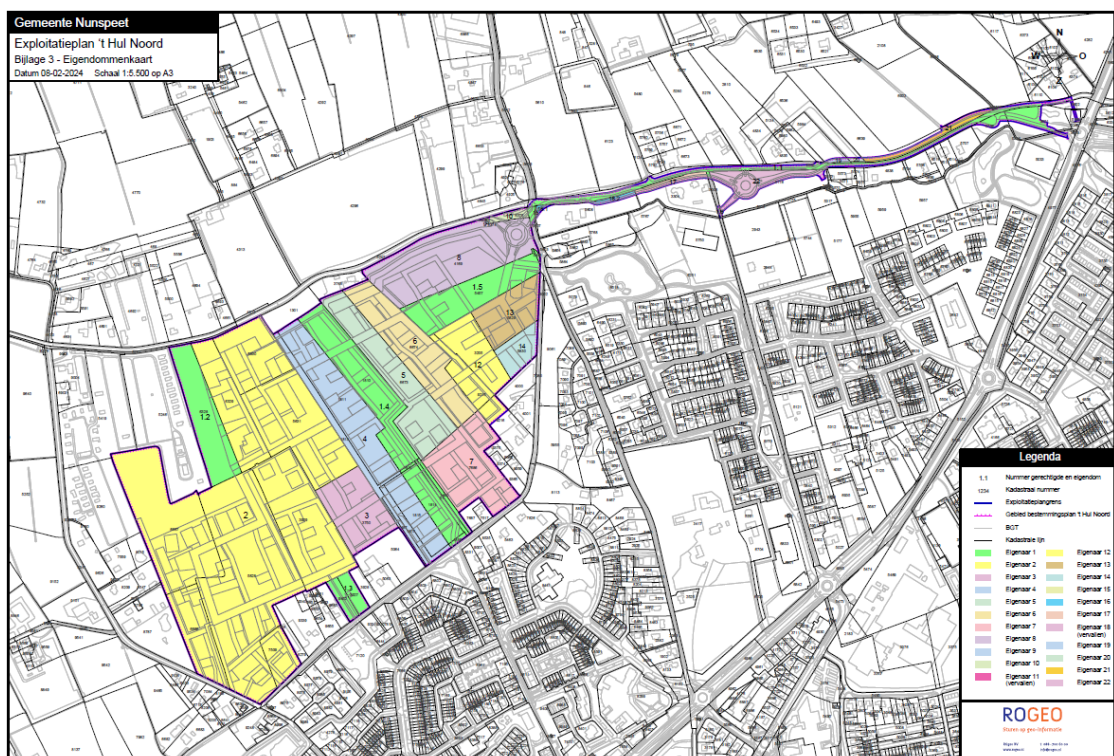
De sloopkosten voor de eigendommen van Westerink zijn geraamd op een bedrag van € 33.534,00.

9.1. Eigenaar eigendom 9

Eigendom:
Liander N.V.
Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM

9.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	B	6374	0.00.15 ha	0.00.15 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

9.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een transformatorhuisje met bijbehorende ondergrond.



Foto's van onroerende zaak

9.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

9.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

9.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2018” is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen “Agrarisch” en “Natuur – Landschap” en dubbelbestemming “Waarde – Overgangszone”. De volgende gebiedsaanduiding is van kracht namelijk “reconstructiewetzone – verwevingsgebied”.

9.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in woningbouw.

9.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het perceel is niet bereikbaar zonder andermans perceel te betreden

Objectbeoordeling

Het betreft een transformatorhuisje, derhalve is het object incourant.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Taxateurs schatten de verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik als slecht.

9.9. Toelichting waardebepaling

Voor de waarde van het transformatorhuis wordt een stelpost van € 10.000,00 gehanteerd.

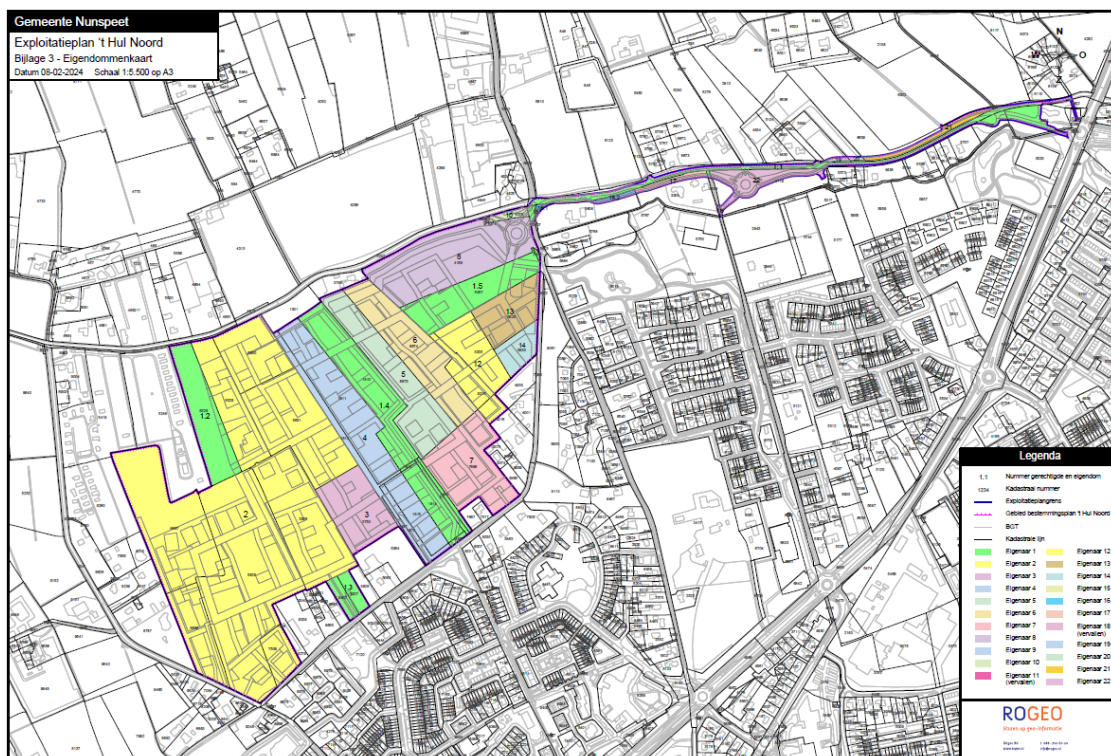
10.1. Eigenaar eigendom 10

Eigendom:

De heer C.G.J. Willemsen
Molenweg 93
8071 TJ NUNSPEET

10.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	B	6373	0.00.08 ha	0.00.08 ha
Nunspeet	B	6375	0.10.47 ha	0.10.47 ha
Totaal				0.10.55 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

10.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een verhard parkeerterrein (verharding bestaat uit grasbetonblokken) voor de tegenover gelegen Landwinkel “Molen De Druif” en dierenwinkel “Agro” en een stuk grasland.



Foto's van onroerende zaak

10.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie B, nummer 6373 belast met het zakelijke recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Liander Infra N.V., gevestigd aan de Utrechtseweg 68 te Arnhem. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 deel 7624 nummer 76 reeks Arnhem.

10.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak de volgende beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

10.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaak

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied 2018" is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen "Agrarisch" en "Natuur – Landschap" en dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2" en "Waarde – Randmeerkust". De volgende gebiedsaanduidingen zijn van kracht namelijk "reconstructiewetzone – verweingsgebied" en "vrijwaringszone – molenbiotoop".

10.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in een verkeersbestemming en groen.

10.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het is gunstig gelegen in een landelijke omgeving. De ontsluiting is geregeld via de Kolmansweg, de Bovenweg en vervolgens de provinciale weg N310.

Objectbeoordeling

Het betreft een onbebouwd perceel met parkeervoorzieningen.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Taxateurs schatten de verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik als redelijk tot goed.

10.9. Toelichting waardebeoordeling

De gronden derhalve gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde.

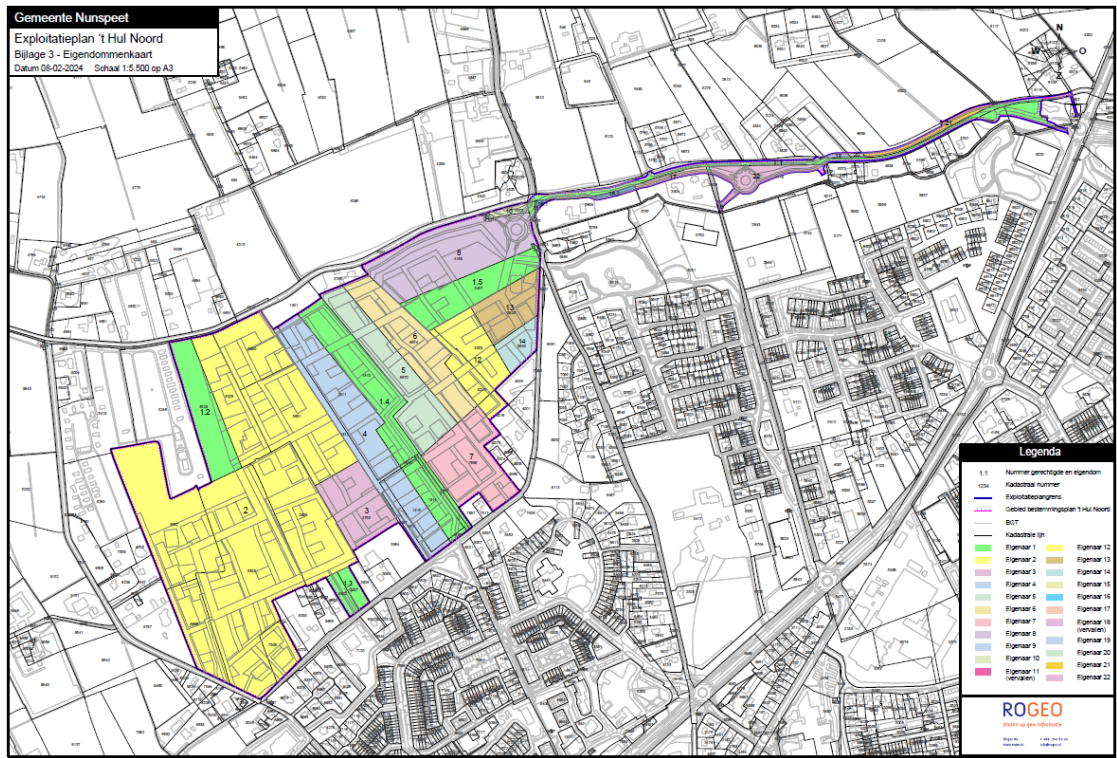
12.1. Eigenaar eigendom 12

Eigendom (1/2^e):
De heer R. van Klompenburg
Hullerweg 18
8071 RN NUNSPEET

Eigendom (1/2^e):
Mevrouw M.F. Westhuis
Hullerweg 18
8071 RN NUNSPEET

12.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	B	3205	0.91.80 ha	0.91.80 ha
Nunspeet	B	9215	0.46.20 ha	0.46.20 ha
Nunspeet	B	9216	0.63.20 ha	0.16.47 ha
Totaal			02.01.20 ha	01.54.47 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

12.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een stuk grasland. Gelet op de ligging was het vanaf de openbare weg niet geheel mogelijk het perceel waar te nemen.

12.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

12.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak de volgende beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

12.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2018” is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming “Agrarisch” en dubbelbestemmingen “Waarde – Randmeerkust” en “Waarde – overgangszone”. De volgende gebiedsaanduidingen zijn van kracht namelijk “reconstructiewetzone – verwevingsgebied” en “vrijwaringszone – molenbiotoop”.

12.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in woningbouw.

12.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het is gunstig gelegen in een landelijke omgeving. De ontsluiting is geregeld via de Molenweg, Bovenweg en vervolgens de provinciale weg N310.

Objectbeoordeling

Het betreft een onbebouwd perceel.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Taxateurs schatten de verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik als redelijk tot goed.

12.9. Toelichting waardebepaling

De gronden derhalve gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde.

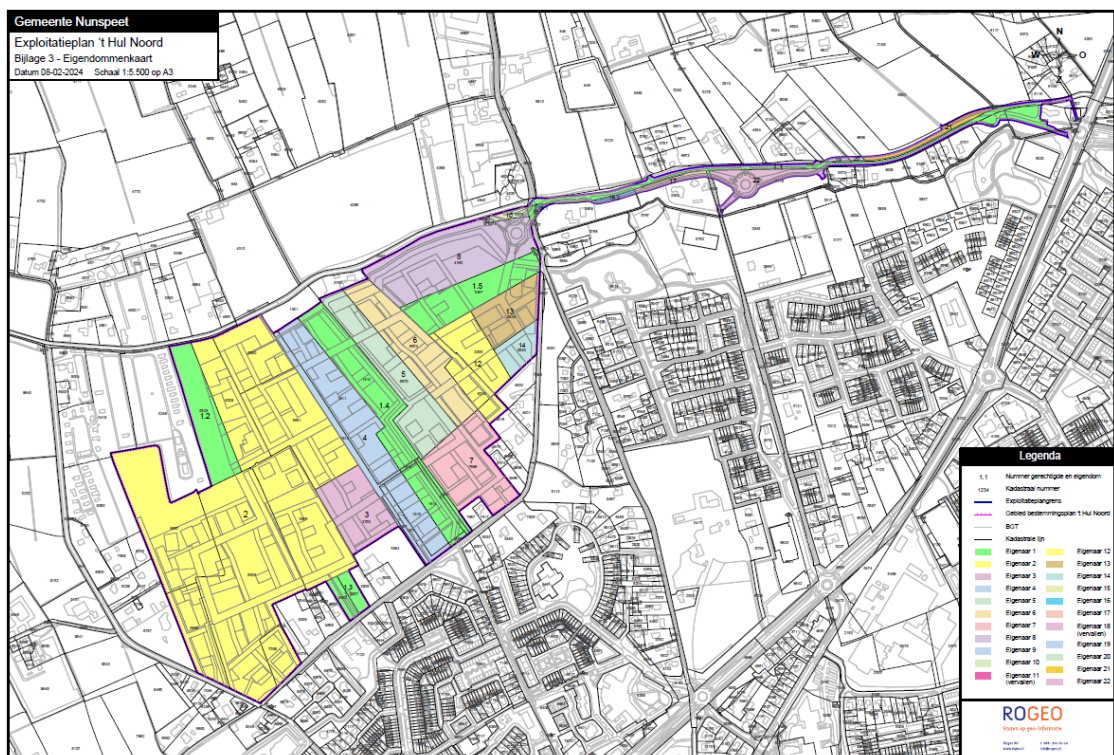
13.1. Eigenaar eigendom 13

Eigendom:

Mevrouw B.J. den Besten
Bovenweg 17
8071 ST NUNSPEET

13.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	B	5829	01.00.00 ha	01.00.00 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

13.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een stuk grasland.



Foto's van onroerende zaak

13.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Liander Infra N.V., gevestigd aan de Utrechtseweg 68 te Arnhem. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 deel 10831 nummer 20 reeks Arnhem.

13.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak de volgende beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

13.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied 2018" is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming "Agrarisch" en dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3" en "Waarde – Randmeerkust". De volgende gebiedsaanduidingen zijn van kracht namelijk "reconstructiewetzone – verwevingsgebied" en "vrijwaringszone – molenbiotoop".

13.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in woningbouw.

13.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het is gunstig gelegen in een landelijke omgeving. De ontsluiting is geregeld via de Molenweg, Bovenweg en vervolgens de provinciale weg N310.

Objectbeoordeling

Het betreft een onbebouwd perceel.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Taxateurs schatten de verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik als redelijk tot goed.

13.9. Toelichting waardebepaling

De gronden derhalve gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde.

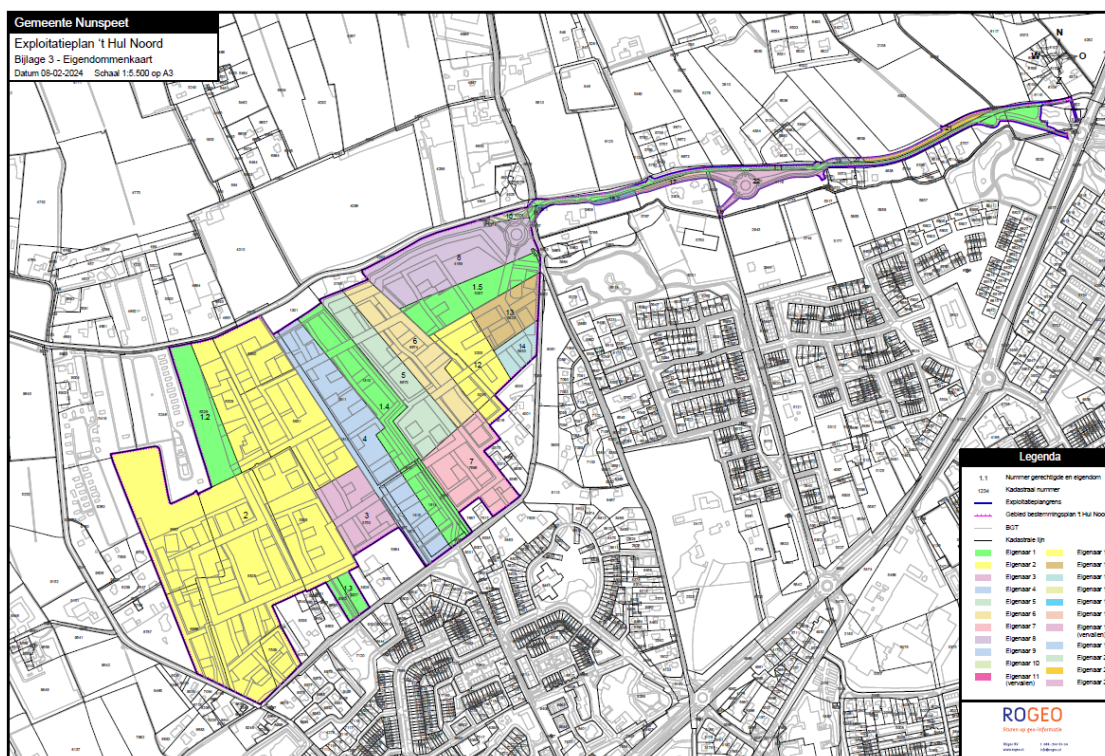
14.1. Eigenaar eigendom 14

Eigendom:

Mevrouw A. Rekers¹
Molenweg 33
8071 TH NUNSPEET

14.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	B	5830	0.46.80 ha	0.46.80 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

14.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een stuk grasland.

14.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

¹ Mevrouw Aartje Rekers is overleden op 28 maart 2020.

14.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak de volgende beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

14.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2018” is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming “Agrarisch” en dubbelbestemmingen “Waarde – Randmeerkust” en “Waarde – overgangszone”. De volgende gebiedsaanduidingen zijn van kracht namelijk “reconstructiewetzone – verwevingsgebied” en “vrijwaringszone – molenbiotoop”.

14.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in woningbouw..

14.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het is gunstig gelegen in een landelijke omgeving. De ontsluiting is geregeld via de Molenweg, Bovenweg en vervolgens de provinciale weg N310.

Objectbeoordeling

Het betreft een onbebouwd perceel.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Taxateurs schatten de verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik als redelijk tot goed.

14.9. Toelichting waardebepaling

De gronden derhalve gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde.

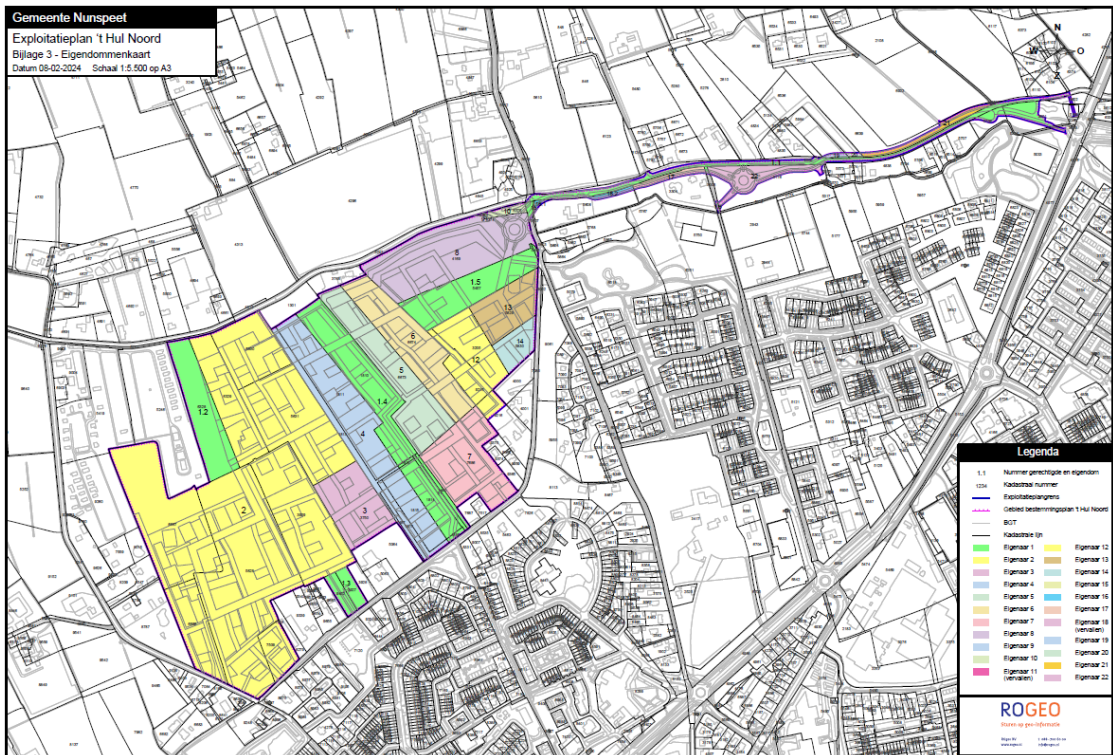
15.1. Eigenaar eigendom 15

Eigendom:

Waterschap Vallei en Veluwe
Steenbokstraat 10
7324 AX APELDOORN

15.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	A	5607	0.01.45 ha	0.00.62 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

15.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een sloot met bijbehorend grasland.



Foto's van onroerende zaak

15.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met de volgende zakelijke rechten:

- a. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van gemeente Nunspeet, gevestigd aan de Markt 1 in Nunspeet. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 deel 8769 nummer 17 reeks Arnhem.
- b. Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van het perceel ten behoeve van Liander N.V., gevestigd aan de Utrechtseweg 68 in Arnhem. Het recht is afkomstig uit Hyp4 deel 15435 nummer 39 reeks Arnhem.

15.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

15.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan "Molenbeek" is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming "Agrarisch". De volgende gebiedsaanduiding is van kracht namelijk "vrijwaringszone – molenbiotoop".

15.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de ontsluiting van het toekomstige woningbouwgebied.

15.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het perceel is goed ontsloten aan de openbare weg, zowel aan de noordzijde als de westzijde.

Objectbeoordeling

Het object betreft een sloot. Op basis van het huidige gebruik is de onroerende zaak derhalve incurant. Voor het beoogd gebruik in de toekomstige woningbouwsituatie wordt het object als courant beoordeeld, aangezien hiermee de ontsluiting van de woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is beperkt. De verkoopbaarheid als onderdeel van de toekomstige ontsluiting van het woningbouwproject is goed.

15.9. Toelichting waardebeoordeling

De gronden derhalve gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde.

Naast de complexwaarde wordt rekening gehouden met een beperkte post aanpassingskosten van het overblijvende.

16.1. Eigenaar eigendommen 16.1 en 16.2

Eigendom (1/2):

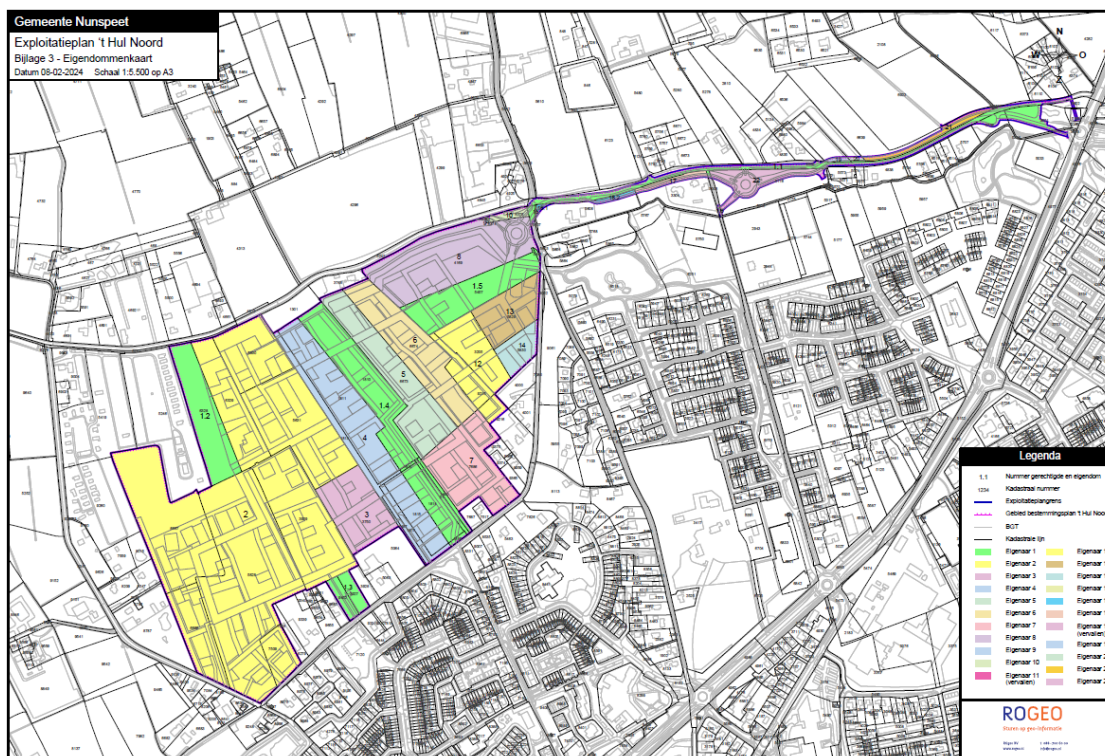
De heer M. Kok
Bovenweg 2
8071 ST NUNSPEET

Eigendom (1/2):

Mevrouw M. Polinder
Bovenweg 2
8071 ST NUNSPEET

16.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	A	5608	0.84.75 ha	0.09.23 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

16.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een weide (gedeeltelijk met fruitbomen) en een gedeelte van de voortuin / oprit behorende bij de woning aan de Bovenweg 2.



Foto's van onroerende zaak

16.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met de volgende zakelijke rechten:

- a. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van gemeente Nunspeet, gevestigd aan de Markt 1 in Nunspeet. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 deel 8769 nummer 17 reeks Arnhem.
- b. Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van het perceel ten behoeve van Liander N.V., gevestigd aan de Utrechtseweg 68 in Arnhem. Het recht is afkomstig uit Hyp4 deel 15435 nummer 39 reeks Arnhem.

16.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

16.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan "Molenbeek" is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen "Agrarisch" en "Tuin". De volgende gebiedsaanduiding is van kracht namelijk "vrijwaringszone – molenbiotoop".

16.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de ontsluiting van het toekomstige woningbouwgebied.

16.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het perceel is goed ontsloten aan de openbare weg, zowel aan de noordzijde als de westzijde.

Objectbeoordeling

Het object betreft een weiland alsmede tuin behorende bij het woonobject aan de Bovenweg 2 te Nunspeet. De gronden hebben een aanzienlijke meerwaarde als onderdeel van het woonobject. Op basis van het huidige gebruik alsmede het beoogd gebruik in de toekomstige woningbouwsituatie wordt het object als courant beoordeeld, aangezien hiermee de ontsluiting van de woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is beperkt. De verkoopbaarheid als onderdeel van het woonobject alsmede de toekomstige ontsluiting van het woningbouwproject is goed.

16.9. Toelichting waardebepaling

De tuin bij de woning wordt gewaardeerd op basis van het huidig gebruik als tuin bij de woning. De overige gronden worden gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde.

Naast de complexwaarde wordt rekening gehouden met een beperkte post aanpassingskosten van het overblijvende. Alsmede een waardevermindering van het overblijvende. Deskundigen hebben de woning enkel opgenomen middels een gevelopname en hebben derhalve diverse aannames moeten doen over de inrichting, het afwerkingsniveau en de invloed van de huidige weg alsmede de toekomstige weg op het woongenot van de te taxeren onroerende zaak.

Bovengenoemde opinie van de waarde is voorlopig en is afhankelijk van de voltooiing van het definitieve rapport.

17.1. Eigenaar eigendom 17

Eigendom (1/2):

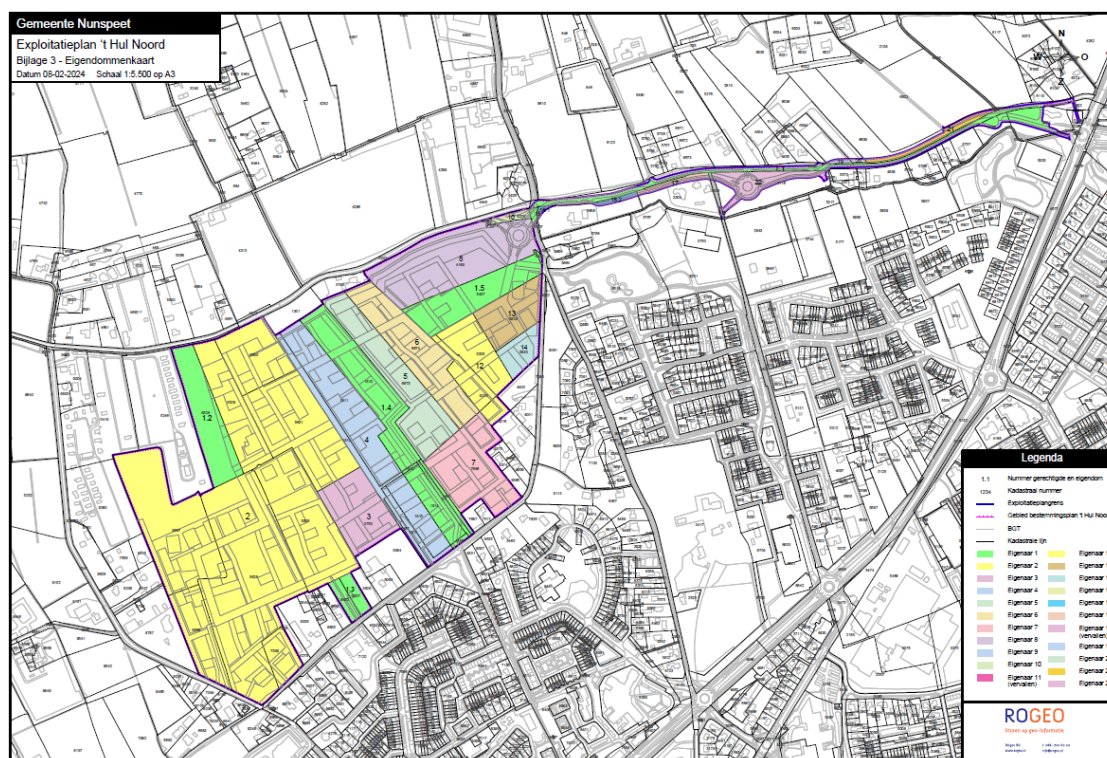
De heer I.D. de Vrieze
Bovenweg 14
8071 ST NUNSPEET

Eigendom (1/2):

Mevrouw J. ter Horst
Bovenweg 14
8071 ST NUNSPEET

17.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	A	3304	0.80.30 ha	0.14.91 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

17.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een weiland den een gedeelte van de voortuin en oprit behorende bij de woning aan de Bovenweg 14. Daarnaast is een overkapping op de gronden gesitueerd.



Foto's van onroerende zaak

17.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

17.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

17.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan "Molenbeek" is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen "Agrarisch", "Tuin" en "Wonen". De volgende gebiedsaanduiding is van kracht namelijk "vrijwaringszone - molenbiotoop".

17.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de ontsluiting van het toekomstige woningbouwgebied.

17.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het perceel is goed ontsloten aan de openbare weg, zowel aan de noordzijde als de oostzijde.

Objectbeoordeling

Het object betreft een weiland alsmede tuin behorende bij het woonobject aan de Bovenweg 14 te Nunspeet. De gronden hebben een aanzienlijke meerwaarde als onderdeel van het woonobject. Op basis van het huidige gebruik alsmede het beoogd gebruik in de toekomstige woningbouwsituatie wordt het object als courant beoordeeld, aangezien hiermee de ontsluiting van de woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is beperkt. De verkoopbaarheid als onderdeel van het woonobject alsmede de toekomstige ontsluiting van het woningbouwproject is goed.

17.9. Toelichting waardebepaling

De gronden derhalve gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde.

Naast de complexwaarde wordt rekening gehouden met een beperkte post aanpassingskosten van het overblijvende. Alsmede een waardevermindering van het overblijvende. Deskundigen hebben de woning enkel opgenomen middels een gevelopname en hebben derhalve diverse aannames moeten doen over de inrichting, het afwerkingsniveau en de invloed van de huidige weg alsmede de toekomstige weg op het woongenot van de te taxeren onroerende zaak.

Bovengenoemde opinie van de waarde is voorlopig en is afhankelijk van de voltooiing van het definitieve rapport.

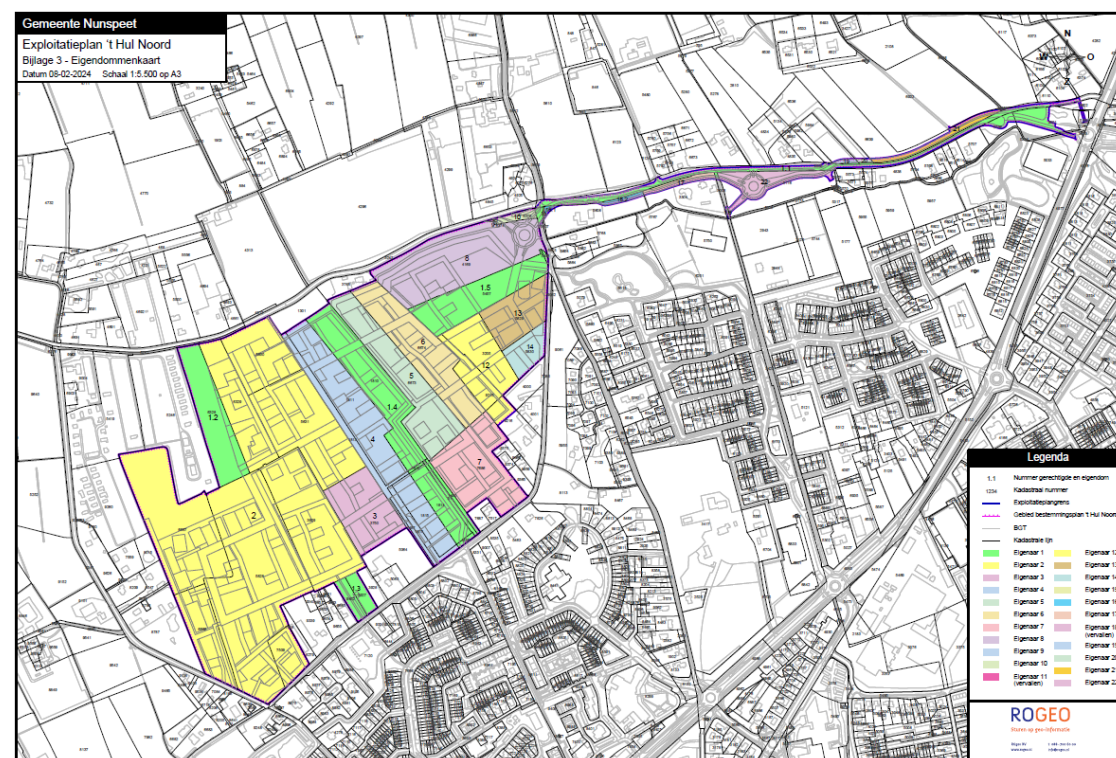
19.1. Eigenaar eigendom 19

Eigendom:

De heer W. de Boer
Bovenweg 21
8071 ST NUNSPEET

19.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	A	5982	0.10.58 ha	0.00.01 ha
Nunspeet	A	5984	0.40.75 ha	0.03.59 ha
Totaal			0.51.33 ha	0.03.60 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

Ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan is het te taxeren eigendom van de heer De Boer binnen het plangebied verkleind.

19.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een weiland inclusief een gedeelte van de voortuin behorende bij het woonobject aan de Bovenweg 21. Het weiland omvat deels fruitbomen.



Foto's van onroerende zaak

19.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

19.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

19.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied 2019" is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming "Agrarisch" en dubbelbestemmingen "Waarde - Dekzandrug" en "Waarde – Archeologie 2". De volgende gebiedsaanduiding is van kracht namelijk "reconstructiewetzone – verweavingsgebied".

19.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de ontsluiting van het toekomstige woningbouwgebied.

19.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen zijn aan de zuidzijde goed ontsloten aan de openbare weg.

Objectbeoordeling

Het object betreft een perceel grasland van circa 0,5 hectare. Het object wordt als courant beoordeeld, zowel voor het huidige gebruik alsmede voor het toekomstig gebruik.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is goed, de gronden zijn prima te verpachten aan agrariërs in de nabije omgeving. De verkoopbaarheid als onderdeel van het woonobject alsmede de toekomstige ontsluiting van het woningbouwproject is goed.

19.9. Toelichting waardebepaling

De gronden derhalve gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde.

Naast de complexwaarde wordt rekening gehouden met een beperkte post aanpassingskosten van het overblijvende.

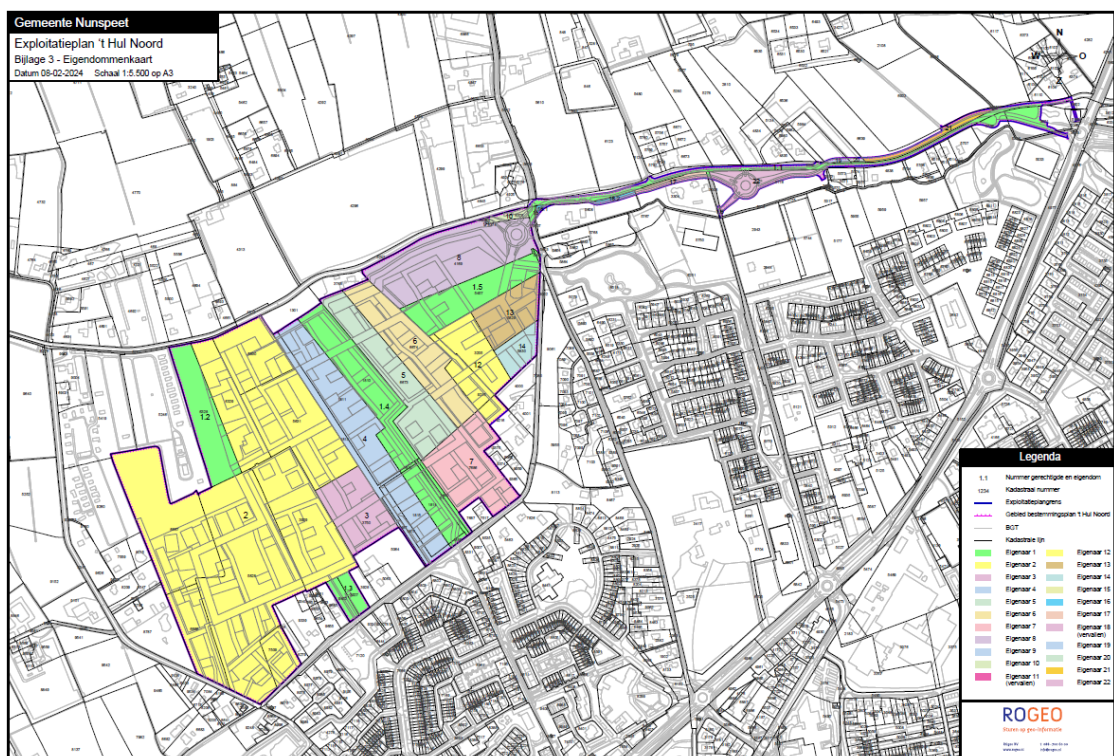
20.1. Eigenaar eigendom 20

Eigendom:

De heer R. Kroneman
Bovenweg 19
8071 ST NUNSPEET

20.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	A	6536	0.75.95 ha	0.02.46 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

20.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een strook onbebouwde grond als onderdeel van een agrarische bedrijfslocatie.



Foto's van onroerende zaak

20.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

20.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

20.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2018” is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen “Agrarisch” en “Natuur – Landschap” en dubbelbestemming “Waarde – Overgangszone”. De volgende gebiedsaanduiding is van kracht namelijk “reconstructiewetzone – verwevingsgebied”.

20.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de ontsluiting van het toekomstige woningbouwgebied.

20.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het perceel is aan de noordzijde ontsloten aan de openbare weg.

Objectbeoordeling

Het perceel omvat grasland met aan de zuidzijde een gedeelte van een schuur. Het perceel als geheel, inclusief de opstal, wordt als courant beoordeeld.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is beperkt. De mate van verkoopbaarheid, als onderdeel van het gehele object, wordt als goed beoordeeld.

20.9. Toelichting waardebepaling

De gronden derhalve gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde.

Naast de complexwaarde wordt rekening gehouden met een beperkte post aanpassingskosten van het overblijvende.

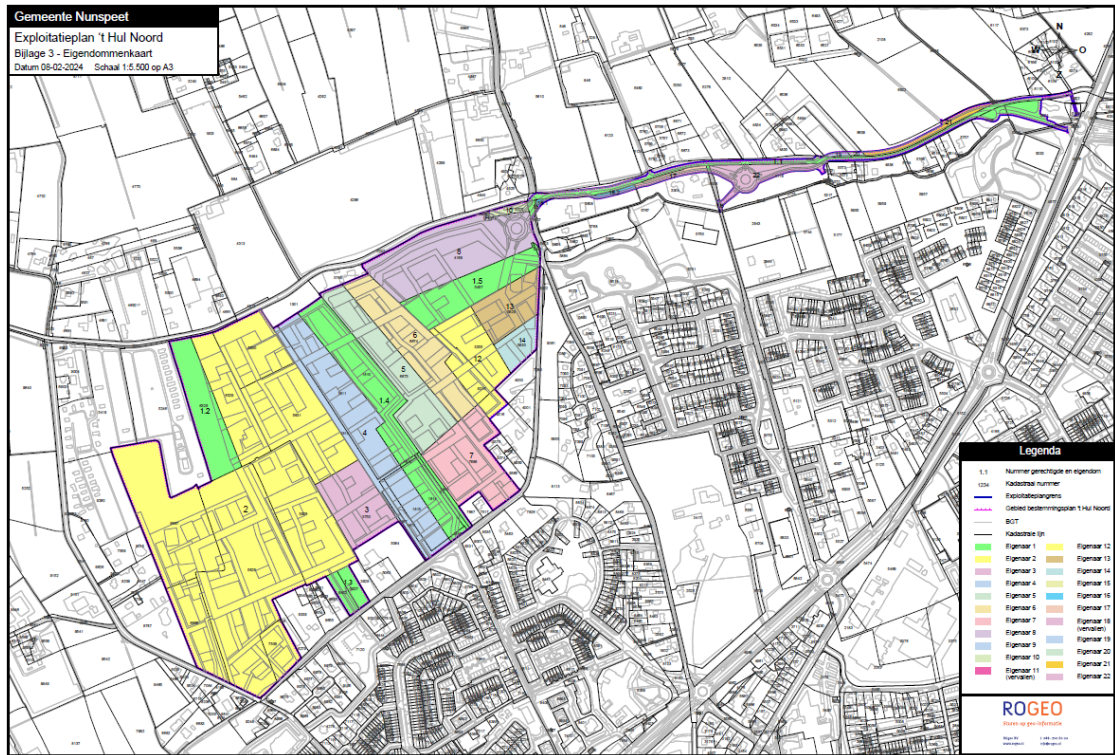
21.1. Eigenaar eigendom 21

Eigendom (1/2):
De heer J. Krooneman
Veelhorsterweg 29
8071 SX NUNSPEET

Eigendom (1/2):
Mevrouw R.J. Polinder
Veelhorsterweg 29
8071 SX NUNSPEET

21.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	A	6637	0.00.25 ha	0.00.11 ha
Nunspeet	A	6639	01.35.16 ha	0.27.04 ha
Nunspeet	A	6641	0.00.30 ha	0.00.09 ha
Nunspeet	A	6923	03.34.49 ha	0.00.02 ha
Totaal			01.35.71 ha	0.27.26 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

21.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat diverse percelen grasland.



Foto's van onroerende zaak

21.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie A, nummers 6637 en 6641 belast met het volgende zakelijke recht:

- a. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van gemeente Nunspeet, gevestigd aan de Markt 1 in Nunspeet. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 deel 9769 nummer 17 reeks Arnhem.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie A, nummer 6639 belast met de volgende zakelijke rechten:

- a. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van gemeente Nunspeet, gevestigd aan de Markt 1 in Nunspeet. Het recht is afkomstig uit stukken Hyp4 deel 9769 nummer 17 reeks Arnhem en 84 NST01/17287 AHM.
- b. Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van het perceel ten behoeve van Liander N.V., gevestigd aan de Utrechtseweg 68 in Arnhem. Het recht is afkomstig uit Hyp4 deel 86736 nummer 127 reeks Arnhem.

21.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

21.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied 2018" is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen "Agrarisch" en "Natuur – Landschap" en dubbelbestemming "Waarde – Overgangszone". De volgende gebiedsaanduiding is van kracht namelijk "reconstructiewetzone – verwevingsgebied".

21.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de ontsluiting van het toekomstige woningbouwgebied.

21.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het perceel is aan de zuidzijde goed ontsloten aan de openbare weg.

Objectbeoordeling

Het object betreft een perceel grasland van circa 1,3 hectare. Het object wordt als courant beoordeeld, zowel voor het huidig gebruik alsmede voor het toekomstig gebruik. Wel is de vorm van het perceel matig.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is goed, de gronden zijn prima te verpachten aan agrariërs in de nabije omgeving. De verkoopbaarheid als onderdeel van het woonobject alsmede de toekomstige ontsluiting van het woningbouwproject is goed.

21.9. Toelichting waardebepaling

De gronden derhalve gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde.

Naast de complexwaarde wordt rekening gehouden met de aankoop van vervangende cultuurgronden inclusief een premie uit handen breken. De werkelijke waarde van de te verkopen gronden is hoger dan de aankoop van een vervangend perceel, waardoor er geen sprake is van investeringsschade. Daarnaast wordt rekening gehouden met aankoop- en financieringskosten alsmede aanpassingskosten van de vervangende cultuurgronden en aanpassingskosten van het resterende perceelsgedeelte.

22.1. Eigenaar eigendom 22

Eigendom (3071/4284):

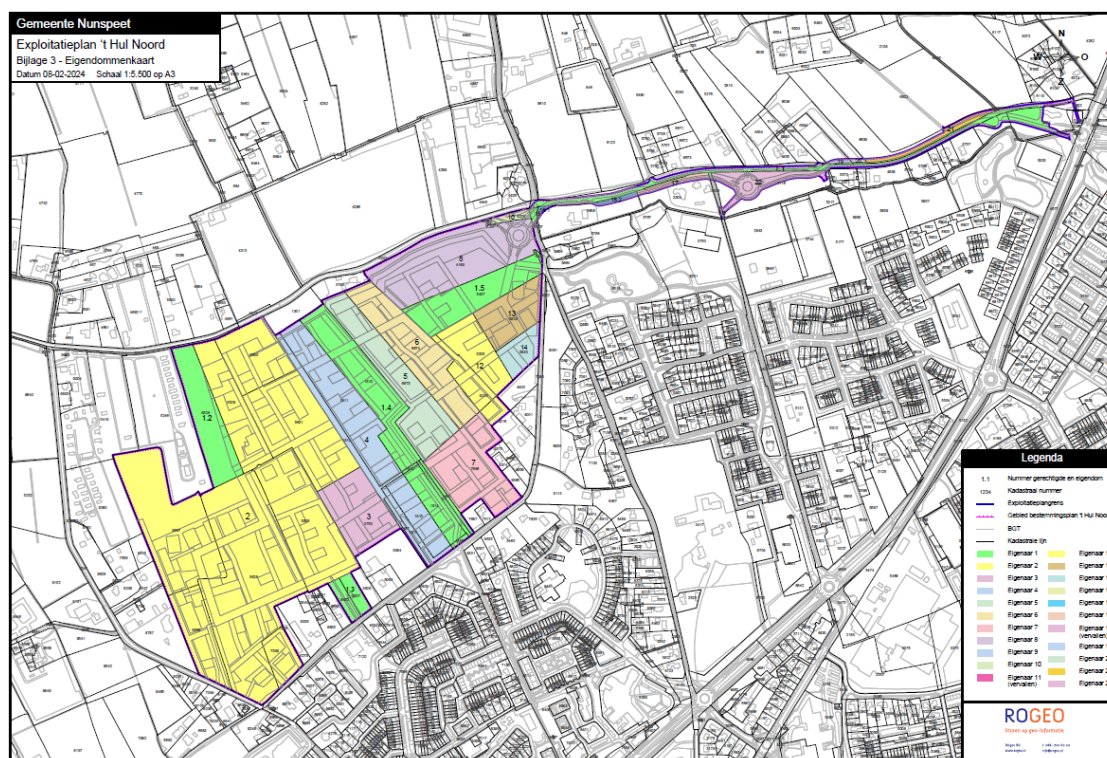
De heer G. Karsten
Energieweg 2
8071 DA NUNSPEET

Eigendom (1213/4284):

De heer A. Karsten
Beethovenlaan 74
8071 VL NUNSPEET

22.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het exploitatieplangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Nunspeet	A	5116	01.07.10 ha	0.60.78 ha



Uitsnede Eigendommenkaart

22.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een perceel grasland. De eigenaren wonen respectievelijk in Nunspeet en Zwitserland, waardoor het perceel geen onderdeel uitmaakt van de huiskavel van de eigenaren.



Foto's van onroerende zaak

22.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten die een wezenlijk zware belasting betekenen.

22.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

22.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2019” is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming “Agrarisch” en dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 2” en “Waarde - Randmeerkust”. De volgende gebiedsaanduiding is van kracht namelijk “reconstructiewetzone – verwevingsgebied”.

22.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het toebedachte bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de ontsluiting van het toekomstige woningbouwgebied.

22.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het perceel is goed ontsloten aan de openbare weg, zowel aan de noordzijde als de westzijde.

Objectbeoordeling

Het object betreft een perceel grasland van circa 1 hectare. Het object wordt als courant beoordeeld, zowel voor het huidige gebruik alsmede voor het toekomstig gebruik.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is goed, de gronden zijn prima te verpachten aan agrariërs in de nabije omgeving. De verkoopbaarheid als onderdeel van het woonobject alsmede de toekomstige ontsluiting van het woningbouwproject is goed.

22.9. Toelichting waardebepaling

De gronden derhalve gewaardeerd op basis van de in het hoofdrapport geraamde complexwaarde.

Naast de complexwaarde wordt rekening gehouden met de aankoop van vervangende cultuurgronden inclusief een premie uit handen breken. De werkelijke waarde van de te verkopen gronden is hoger dan de aankoop van een vervangend perceel, waardoor er geen sprake is van investeringsschade. Daarnaast wordt rekening gehouden met aankoop- en financieringskosten alsmede aanpassingskosten van de vervangende cultuurgronden en aanpassingskosten van het resterende perceelsgedeelte.

BIJLAGE 3

Inbrengwaarde

Algemeen

Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief

Inbrengwaarde per eigenaar		Oppervlakte		Bedrag	Sloopkosten	Totaal
Nummering Eigendommenkaart	Eigenaar					
1.1 t/m 1.6	Gemeente Nunspeet	7.23.94 ha	complex	€ 3.247.494		
2	Heer M. van de Brake	17.02.10 ha	complex	€ 9.428.525	€ 159.358	
3	Mevrouw L. Rens	1.40.00 ha	complex	€ 735.000		
4	Heer D. van Norel	3.35.10 ha	complex	€ 1.759.275		
5	Heer H. Vos en Mevr. R. Eibrink	1.96.20 ha	complex	€ 1.030.050		
6	Mevr. J. Vos	1.96.40 ha	complex	€ 1.031.100		
7	Mevr. L. van Beekhuizen en Heer E. ten Brink	1.87.60 ha	complex	€ 984.900	€ 7.909	
8	Mevr. C.R.H. Westerink, Mevr. J.A.N. Westerink en Mevr. A.H.J. Westerink	2.94.60 ha	complex	€ 1.596.650	€ 33.534	
9	Liander N.V.	0.00.15 ha	complex	€ 10.000		
10	Heer C.G.J. Willemsen	0.10.55 ha	complex	€ 55.388		
12	Heer R. van Klompenburg en Mevr. M.F. Westhuis	1.54.47 ha	complex	€ 810.968		
13	Mevr. B.J. den Besten	1.00.00 ha	complex	€ 525.000		
14	Mevr. A. Rekers	0.46.80 ha	complex	€ 245.700		
	Subtotaal					€ 21.660.850
	Inbrengwaarde totaal					
	Inbrengwaarde afgerond	40.87.91 ha				€ 21.660.850

Volledige schadeloosstelling per eigenaar		Oppervlakte		Bedrag	Totaal
Vererving t.b.v. Bovenweg					
	Eigenaar				
15	Waterschap Vallei en Veluwe	0.00.62 ha	complex	€ 5.755	
16.1 en 16.2	Heer M. Kok en Mevr. M. Polinder	0.09.23 ha	complex	€ 160.000	
17	Heer I.D. de Vrieze en Mevr. J. ter Horst	0.14.91 ha	complex	€ 325.000	
19	Heer W. de Boer	0.03.60 ha	complex	€ 28.900	
20	Heer R. Kroneman	0.02.46 ha	complex	€ 22.915	
21	Heer J. Krooneman en Mevr. R.J. Polinder	0.27.26 ha	complex	€ 159.591	
22	Heer G. Karsten en Mevr. A. Karsten	0.60.78 ha	complex	€ 343.923	
	Subtotaal				€ 1.046.084
	Volledige schadeloosstelling totaal				
	Volledige schadeloosstelling afgerond	1.18.86 ha			€ 1.046.084

Berekening werkelijke waarde

Gemeente Nunspeet

Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	t' Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendomnr:	1.1 t/m 1.6

Werkelijke waarde

Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Grond						
1.1 Gronden die openbaar zijn en openbaar blijven	1.05.37 ha		€ -	€ 1		
1.1 Grond onder Bovenweg op basis van complexwaarde (wijziging bestemming)	0.27.50 ha		€ 52,50	€ 144.375		
1.2 Grond op basis van complexwaarde	1.43.25 ha		€ 52,50	€ 752.063		
1.3 Grond op basis van complexwaarde	0.39.15 ha		€ 52,50	€ 205.538		
1.4 Grond op basis van complexwaarde	2.61.05 ha		€ 52,50	€ 1.370.513		
1.5 Grond op basis van complexwaarde	1.46.70 ha		€ 52,50	€ 770.175		
1.6 Grond op basis van complexwaarde	0.00.92 ha		€ 52,50	€ 4.830		
Subtotaal	7.23.94 ha				€ 3.247.494	
Totaal						€ 3.247.494
Totaal werkelijke waarde						€ 3.247.494
Afgerond						€ 3.245.000

Berekening werkelijke waarde	
Heer M. van de Brake	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendommnr:	2

Werkelijke waarde						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Bedrijfswoning met ondergrond						
- bedrijfswoning Oude Zeeweg 2 en 4	148	m² GBO				
- met bijbehorende ondergrond	0.10.00	ha			€ 500.000	
Melkveehouderij						
- ligboxenstal incl. melkrobot en installaties (1996)	2.000	m² BVO				
- jongveeststal (2011)	750	m² BVO				
- schuur (1977)	350	m² BVO				
- schuur (1970)	200	m² BVO				
- stelpost erfvoorzieningen, mest- en sleufsilo's, erfverhardingen etc.	1	post				
Totaal opstallen					€ 500.000	
Agrarisch bouwblok						
agrarisch bouwvlak	1.40.00	ha	€ 20,00	€ 280.000	€ 280.000	
Resterende grond huiskavel						
rusterend huiskavel op basis van complexwaarde	15.52.10	ha	€ 52,50	€ 8.148.525		
Subtotaal	17.02.10	ha			€ 8.148.525	
Totaal						€ 9.428.525
Totaal vermogenschade						€ 9.428.525

Berekening werkelijke waarde	
Mevr. L. Rens	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendommnr:	3

Werkelijke waarde						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Grond						
Grond op basis van complexwaarde - In verpachte staat	1.40.00	ha	€ 47,50	€ 665.000		
Subtotaal	1.40.00	ha			€ 665.000	
Totaal						€ 665.000
Totaal werkelijke waarde						€ 665.000
Afgerond						€ 665.000

Kosten vrijmaken						
Vrijmaken (Bro 6.2.3 c)	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Vrijmaken van pacht						
Kosten vrijmaken van pacht	1.40.00	ha	€ 5,00	€ 70.000		
Subtotaal	1.40.00	ha			€ 70.000	
Totaal kosten vrijmaken						€ 70.000
Afgerond						€ 70.000

Berekening werkelijke waarde	
Heer D. Van Norel	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendommnr:	4

Werkelijke waarde						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Grond						
Grond op basis van complexwaarde	3.35.10 ha		€ 52,50	€ 1.759.275		
Subtotaal	3.35.10 ha				€ 1.759.275	
Totaal						€ 1.759.275
Totaal werkelijke waarde						€ 1.759.275

Berekening werkelijke waarde	
Heer H. Vos en mevrouw R. Eibrink	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendomnr:	5

Werkelijke waarde						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Grond						
Grond op basis van complexwaarde	1.96.20 ha		€ 52,50	€ 1.030.050		
Subtotaal	1.96.20 ha				€ 1.030.050	
Totaal						€ 1.030.050
Totaal werkelijke waarde						€ 1.030.050

Berekening werkelijke waarde	
Mevrouw J. Vos	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendommnr:	6

Werkelijke waarde						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Grond						
Grond op basis van complexwaarde	1.96.40 ha		€ 52,50	€ 1.031.100		
Subtotaal	1.96.40 ha				€ 1.031.100	
Totaal						€ 1.031.100
Totaal werkelijke waarde						€ 1.031.100

Berekening schadeloosstelling	
Mevr. L. van Beekhuizen en de heer E. ten Brink	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendommr:	7

Werkelijke waarde						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Opstallen						
Schuur (1960)	150	m² BVO	Waarde "zakt door grond"			
Subtotaal					€ -	
Grond						
Grond op basis van complexwaarde	1.87.60 ha		€ 52,50	€ 984.900		
Subtotaal	1.87.60 ha				€ 984.900	
Totaal						€ 984.900
Totaal werkelijke waarde						€ 984.900
Afgerond						€ 985.000

Berekening schadeloosstelling	
Mevr. C.R.H. Westerink, Mevr. J.A.N. Westerink en Mevr. A.H.J. Westerink	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendomnr:	8

Werkelijke waarde						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Opstallen						
Agrarische loods (bouwjaar 2002)	570	m² VVO		€ 50.000		
Subtotaal					€ 50.000	
Grond						
Grond op basis van complexwaarde	2.94.60 ha		€ 52,50	€ 1.546.650		
Subtotaal	2.94.60 ha				€ 1.546.650	
Totaal						€ 1.596.650
Totaal werkelijke waarde						€ 1.596.650
Afgerond						€ 1.595.000

Berekening werkelijke waarde	
Liander N.V.	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendommnr:	9

Werkelijke waarde						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
<i>Grond</i>						
Stelpost transformatorhuisje	1	post	€ 10.000,00	€ 10.000		
Subtotaal	0.00.15 ha				€ 10.000	
Totaal						€ 10.000
Totaal werkelijke waarde						€ 10.000

Berekening werkelijke waarde	
Heer C.G.J. Willemsen	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendommnr:	10

Werkelijke waarde						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Grond						
Grond op basis van complexwaarde	0.10.55 ha		€ 52,50	€ 55.388		
Subtotaal	0.10.55 ha				€ 55.388	
Totaal						€ 55.388
Totaal werkelijke waarde						€ 55.388

Berekening werkelijke waarde	
Heer R. van Klompenburg en mevrouw M.F. Westhuis	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendomnr:	12

Werkelijke waarde						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Grond						
Grond op basis van complexwaarde	1.54.47 ha		€ 52,50	€ 810.968		
Subtotaal	1.54.47 ha				€ 810.968	
Totaal						€ 810.968
Totaal werkelijke waarde						€ 810.968

Berekening werkelijke waarde	
Mevrouw B.J. den Besten	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendomnr:	13

Werkelijke waarde						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Grond						
Grond op basis van complexwaarde	1.00.00 ha		€ 52,50	€ 525.000		
Subtotaal	1.00.00 ha				€ 525.000	
Totaal						€ 525.000
Totaal werkelijke waarde						€ 525.000

Berekening werkelijke waarde	
Mevrouw A. Rekers	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendomnr:	14

Werkelijke waarde						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Grond						
Grond op basis van complexwaarde	0.46.80 ha		€ 52,50	€ 245.700		
Subtotaal	0.46.80 ha				€ 245.700	
Totaal						€ 245.700
Totaal werkelijke waarde						€ 245.700

Berekening schadeloosstelling	
Waterschap Vallei en Veluwe	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendomsnr:	15

Vermogensschade						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Werkelijke waarde						
Grond						
Gond op basis van complexwaarde	62	m²	€ 52,50	€ 3.255		
Totaal						€ 3.255
Totaal vermogensschade						€ 3.255
Afgerond						€ 3.000

Investeringschade/inkomensschade		
Totale investeringschade	10	€ -

Overige schaden						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aanpassingskosten overblijvende	1	post	€ 2.500,00		€ 2.500	
Belastingschade	1	post	€ -		P.M.	
Totaal overige schaden						€ 2.500
Kostenposten P.M.						+ 2 P.M.

Recapitulatie		Totaal bedragen
Vermogensschade	€	3.255
Investeringschade/inkomensschade	€	-
Overige schaden	€	2.500
		+ 2 P.M.
Totaal schadeloosstelling	€	5.755
Afgerond	€	6.000
		+ 2 P.M.

Berekening schadeloosstelling	
Heer M. Kok en Mevr. M. Polinder	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendomnr:	16.1 en 16.2

Vermogenschade						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Werkelijke waarde						
Grond						
Tuin bij woning (1/3e deel)	308	m²	€ 300,00	€ 92.400		
Agrarische grond op basis van complexwaarde (2/3e deel)	615	m²	€ 52,50	€ 32.288		
Totaal						€ 124.688
Waardevermindering overblijvende						
Waarde voor verkoop				€ 1.500.000,00		
Waarde na verkoop				€ 1.350.000,00		
Verschil					€ 150.000	
Af: vermogenswaarde					€ 124.688	
Resteert						
Totaal waardevermindering						€ 25.313
Totaal vermogenschade						€ 150.000
Afgerond						€ 150.000

Investeringschade/inkomensschade		
Totale investeringschade	10	€ -

Overige schaden						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aanpassingskosten overblijvende: hekwerk, erfafscheiding, etc.	1	post	€ 10.000,00		€ 10.000	
Belastingschade	1	post	€ -		P.M.	
Totaal overige schaden						€ 10.000
Kostenposten P.M.						+ 2 P.M.

Recapitulatie		Totaal bedragen
Vermogensschade	€	150.000
Investeringschade/inkomensschade	€	-
Overige schaden	€	10.000
		+ 2 P.M.
Totaal schadeloosstelling	€	160.000
Afgerond	€	160.000
		+ 2 P.M.

Berekening schadeloosstelling	
Heer I.D. de Vrieze en Mevr. J. ter Horst	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendomnr:	17

Vermogenschade						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Grond						
Tuin bij woning (1/2e deel)	746	m²	€ 300,00	€ 223.650		
Agrarische grond op basis van complexwaarde (1/2e deel)	746	m²	€ 52,50	€ 39.139		
Totaal						€ 262.789
Waardevermindering overblijvende						
Waarde voor verkoop				€ 1.200.000		
Waarde na verkoop				€ 900.000		
Verschil					€ 300.000	
Af: vermogenswaarde					€ 262.789	
Resteert						
Totaal waardevermindering						€ 37.211,25
Totaal vermogenschade						€ 300.000
Afgerond						€ 300.000

Investeringschade/inkomensschade		
Totale investeringschade	10	€ -

Overige schaden						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aanpassingskosten overblijvende: hekwerk, erfafscheiding, etc.	1	post	€ 25.000,00		€ 25.000	
Verplaatsingskosten bedrijf	1	post	€ -		€ -	
Aanloop- en stagnatieschade	1	post	€ -		€ -	
Belastingschade	1	post	€ -		P.M.	
Totaal overige schaden						€ 25.000
Kostenposten P.M.						+ 2 P.M.

Recapitulatie		Totaal bedragen
Vermogensschade	€	300.000
Investeringschade/inkomensschade	€	-
Overige schaden	€	25.000
		+ 2 P.M.
Totaal schadeloosstelling	€	325.000
Afgerond	€	325.000
		+ 2 P.M.

Berekening schadeloosstelling	
Heer W. de Boer	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendomnr:	19

Vermogenschade						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Grond						
Gond op basis van complexwaarde	360	m²	€ 52,50	€ 18.900		
Subtotaal					€ 18.900	
Totaal						€ 18.900
Totaal vermogenschade						€ 18.900
Afgerond						€ 19.000

Investeringschade/inkomensschade		
Totale investeringschade	10	€ -

Overige schaden						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aanpassingskosten overblijvende	1	post	€ 10.000,00		€ 10.000	
Aanloop- en stagnatieschade	1	post	€ -		€ -	
Belastingschade	1	post	€ -		P.M.	
Deskundigenkosten	1	post	€ -		P.M.	
Totaal overige schaden						€ 10.000
Kostenposten P.M.						+ 2 P.M.

Recapitulatie		Totaal bedragen
Vermogensschade	€	18.900
Investeringschade/inkomensschade	€	-
Overige schaden	€	10.000
		+ 2 P.M.
Totaal schadeloosstelling	€	28.900
Afgerond	€	29.000
		+ 2 P.M.

Berekening schadeloosstelling	
Heer R. Kroneman	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendomsnr:	20

Vermogensschade						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Grond						
Gond op basis van complexwaarde	246	m²	€ 52,50	€ 12.915		
Subtotaal					€ 12.915	
Totaal						€ 12.915
Totaal vermogensschade						€ 12.915
Afgerond						€ 13.000

Investeringschade/inkomensschade		
Totale investeringschade	10	€ -

Overige schaden						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aanpassingskosten overblijvende	1	post	€ 10.000,00		€ 10.000	
Aanloop- en stagnatieschade	1	post	€ -		€ -	
Belastingschade	1	post	€ -		P.M.	
Deskundigenkosten	1	post	€ -		P.M.	
Totaal overige schaden						€ 10.000
Kostenposten P.M.						+ 2 P.M.

Recapitulatie		Totaal bedragen
Vermogensschade	€	12.915
Investeringschade/inkomensschade	€	-
Overige schaden	€	10.000
		+ 2 P.M.
Totaal schadeloosstelling	€	22.915
Afgerond	€	23.000
		+ 2 P.M.

Berekening schadeloosstelling	
Heer J. Krooneman en Mevr. R.J. Polinder	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	't Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendomnr:	21

Vermogensschade						
Werkelijke waarde	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Grond						
Gond op basis van complexwaarde	2.726	m²	€ 52,50	€ 143.115		
Subtotaal					€ 143.115	
Totaal						€ 143.115
Totaal vermogensschade						€ 143.115
Afgerond						€ 143.000

Investeringschade/inkomensschade						
Stichtingskosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Grond						
Aankoop vervangende cultuurgrond incl. uit handen breken	2.726	m²	€ 10,00	€ 27.260		
					€ 27.260	
Af: vrijkomend kapitaal						€ 143.115
Resteert meer te investeren						€ -115.855
Resteert meer te investeren	5,00%	over resterende investering				€ -5.793
Resteert jaarlijks nadeel						€ -5.793
Totale investeringschade	10					€ -

Overige schaden						
Aankoopkosten	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
* Overdrachtsbelasting	0,00%		€ 27.260,00	€ -		
* Opstellen leveringsakte	1	post	€ 1.000,00	€ 1.000		
* Royementskosten	1	post	€ 200,00	€ 200		
* Inschrijven akte van levering	1	post	€ 300,00	€ 300		
* Kadastrale inmeting	1	post	€ -	€ -		
* Bemiddelingskosten bij aankoop vervangend object	1,50%		€ -	€ -		
Subtotaal					€ 1.500	
Financieringskosten						
* Opstellen hypotheekakte	1	post	€ 1.000,00	€ 1.000		
* Inschrijven hypotheekakte	1	post	€ 250,00	€ 250		
* Advieskosten bij afsluiten financiering	1	post	€ 1.000,00	€ 1.000		
Subtotaal					€ 2.250	
Aanpassingskosten cultuurgronden	2.726	post	€ 1,00	€ 2.726		
Aanpassingskosten overblijvende	1	post	€ 10.000,00	€ 10.000		
Aanloop- en stagnatieschade	1	post	€ -	€ -		
Belastingschade	1	post	€ -		P.M.	
Deskundigenkosten	1	post	€ -		P.M.	
Totaal overige schaden						€ 16.476
Kostenposten P.M.						+ 2 P.M.

Recapitulatie		Totaal bedragen
Vermogensschade	€	143.115
Investeringschade/inkomensschade	€	-
Overige schaden	€	16.476
		+ 2 P.M.
Totaal schadeloosstelling	€	159.591
Afgerond	€	160.000
		+ 2 P.M.

Berekening schadeloosstelling	
Heer G. Karsten en Mevr. A. Karsten	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Nunspeet
Project:	t Hul-Noord
Dossier:	2930.1
Datum:	11 maart 2024
Status:	Definitief
Eigendommr.:	22

Vermogensschade						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Werkelijke waarde						
Grond						
Grond op basis van complexwaarde	6.078	m²	€ 52,50	€ 319.095		
Totaal						€ 319.095
Waardevermindering overblijvende						
Waarde voor verkoop	10.710		€ 10,00	€ 107.100		
Waarde na verkoop	4.632		€ 2,50	€ 11.580		
Verschil					€ 95.520	
Af: vermogenswaarde					€ 319.095	
Resteert						
Totaal waardevermindering						€ -
Totaal vermogensschade						€ 319.095
Afgerond						€ 319.000

Investeringschade/inkomensschade						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Stichtingskosten						
Grond						
Aankoop vervangende cultuurgrond incl. uit handen breken	6.078	m²	€ 10,00	€ 60.780		
Totale investering					€ 60.780	€ 60.780
Af: vrijkomend kapitaal						€ 319.095
Resteert meer te investeren						€ -258.315
Jaarlijks nadeel						
Resteert meer te investeren	5,00%	over resterende investering				€ -12.916
Af: economische voordelen	0,00%	over jaarlijks resterende investering				€ -
Resteert jaarlijks nadeel						€ -12.916
Totale investeringschade	10					€ -

Overige schaden						
	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag	Subtotaal	Totaal
Aankoopkosten						
* Opstellen leveringsakte	1	post	€ 1.000,00	€ 1.000		
* Royementskosten	1	post	€ 200,00	€ 200		
* Inschrijven akte van levering	1	post	€ 300,00	€ 300		
* Kadastrale inmeting	1	post	€ -	€ -		
Subtotaal					€ 1.500	
Financieringskosten						
* Opstellen hypotheekakte	1	post	€ 1.000,00	€ 1.000		
* Inschrijven hypotheekakte	1	post	€ 250,00	€ 250		
* Advieskosten bij afsluiten financiering	1	post	€ 1.000,00	€ 1.000		
Subtotaal					€ 2.250	
Aanpassingskosten cultuurgronden	6.078	post	€ 1,00	€ 6.078		
Aanpassingskosten overblijvende	1	post	€ 15.000,00	€ 15.000		
Aanloop- en stagnatieschade	1	post	€ -	€ -		
Belastingsschade	1	post	€ -		P.M.	
Totaal overige schaden						€ 24.828
Kostenposten P.M.						+ 2 P.M.

Recapitulatie		Totaal bedragen
Vermogensschade	€	319.095
Investeringschade/inkomensschade	€	-
Overige schaden	€	24.828
		+ 2 P.M.
Totaal schadeloosstelling	€	343.923
Afgerond	€	344.000
		+ 2 P.M.

BIJLAGE 4

Sloop

Code	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
1	Sloop bestaande gebouwen				
101	Sloop gebouwen eigendom 8	m2	597,27	€ 36,75	€ 21.949,67
102	Sloop gebouwen eigendom 7	m2	140,87	€ 36,75	€ 5.176,97
103	Sloop gebouwen eigendom 2	m2	2.838,34	€ 36,75	€ 104.309,00
	Directe kosten benoemd	Eur			€ 131.435,64
	Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	15,00	€ 131.435,64	€ 19.715,35
	Directe bouwkosten	Eur			€ 151.150,99
	Overige eenmalige kosten (%)	%	1,00	€ 151.150,99	€ 1.511,51
	Overige algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 151.150,99	€ 3.023,02
	Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 151.150,99	€ 10.580,57
	Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 166.266,09	€ 13.301,29
	Winst (%)	%	3,00	€ 179.567,38	€ 5.387,02
	Risico (%)	%	2,00	€ 179.567,38	€ 3.591,35
	Indirecte bouwkosten	Eur			€ 37.394,76
	Voorziene bouwkosten	Eur			€ 188.545,75
	Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	5,00	€ 188.545,75	€ 9.427,29
	Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 9.427,29
	Bouwkosten	Eur			€ 197.973,04
	(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 188.545,75	€ 942,73
	Verzekeringspremies	%	0,50	€ 188.545,75	€ 942,73
	Communicatie- en voorlichtingskosten	%	0,50	€ 188.545,75	€ 942,73
	Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 2.828,19
	Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 2.828,19
	Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 2.828,19
	Overige bijkomende kosten	Eur			€ 2.828,19
	Investeringskosten	Eur			€ 200.801,23