

BIJLAGE 11 TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde exploitatieplan
Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013

Veenendaal, 1 mei 2013

Inhoud

1.	Opdracht	3
1.1	Opdrachtgever	3
1.2	Taxateur	3
1.3	Object	3
1.4	Belang	3
1.5	Taxatiebasis	3
1.6	Taxatiemethode	3
1.7	Doel van de taxatie	4
1.8	Opname	4
1.9	Taxatiedatum	4
1.10	Aansprakelijkheid	4
1.11	Conformiteit RICS Red Book 2012	4
1.12	Publicatie	4
1.13	Algemene voorwaarden	4
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten.....	5
2.1	Algemene uitgangspunten	5
2.2	Bijzondere uitgangspunten	6
3.	Beschrijving.....	7
3.1	Kadastrale aanduiding	7
3.2	Eigendom en zakelijke rechten.....	7
3.3	Publiekrechtelijke beperkingen	8
3.4	Bestemming.....	8
3.5	Ligging.....	9
3.6	Beschrijving	9
3.7	Gebruik	10
4.	Overwegingen.....	11
4.1	Inleiding.....	11
4.2	Werkelijke waarde	11
4.3	Gebruikswaarde.....	12
4.4	Complexwaarde	13
4.5	Bijzondere (on-) geschiktheid.....	15
4.6	Conclusie	15
5.	Waardering	16

Bijlagen:

- kadastrale uittreksels;
- exploitatieplankaart;
- planologische informatie.

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 28 november 2012 is door de gemeente Oss, zetelend te Oss, kantoorhoudende aldaar aan de Raadhuislaan 2, aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateur

Deze taxatie is verricht door de heer ing. A. van Gellicum MRE MRICS, als rentmeester NVR, registertaxateur en RICS registered valuer verbonden aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal.

1.3 Object

Het getaxeerde omvat onroerende zaken gelegen in het exploitatiegebied van exploitatieplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013.

1.4 Belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom.

1.5 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

1.6 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van diverse waarderingmethoden waaronder de vergelijkende methode en de residuele waardemethode.

1.7 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen in de hiervoor omschreven waarde in verband met vaststelling van exploitatieplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013.

1.8 Opname

Het plangebied is laatstelijk op 11 april 2013 door taxateur vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen.

1.9 Taxatiedatum

De taxatie is verricht naar prijspeil 1 mei 2013. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

1.10 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.11 Conformiteit RICS Red Book 2012

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke procedures waarop de taxatiestandaarden volgens RICS Red Book 2012 in beginsel niet van toepassing zijn (VS 1.1, RICS Red Book 2012, Nederlandse vertaling).

1.12 Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV.

1.13 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2010.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van kadastrale uittreksels. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.2 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voorzover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voorzover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

2.1.4 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie 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 weg staan, danwel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin het object is gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

2.1.7 Omzetbelasting

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

2.2 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing

3. Beschrijving

3.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd *
Oss	B	5486	0.10.80 ha	0.07.49 ha
Oss	B	5493	2.14.70 ha	0.05.90 ha
Oss	B	5698	0.76.45 ha	0.71.24 ha
Oss	B	5699	0.35.95 ha	0.00.12 ha
Oss	B	5700	0.15.05 ha	0.13.63 ha
Oss	B	5906	2.23.40 ha	1.23.73 ha
Oss	B	6064	2.28.59 ha	2.28.52 ha
Oss	B	6204	46.86.04 ha	20.16.05 ha
Oss	M	645	2.89.79 ha	<u>0.06.16 ha</u> +
				24.72.84 ha

* volgens opgave van opdrachtgever

3.2 Eigendom en zakelijke rechten

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 1 mei 2013) berust de eigendom van de percelen met nummers 5486, 5493, 5698, 5699, 5700, 5906, 6204 en 645 bij **gemeente Oss**, zetelend te Oss, kantoorhoudend aldaar aan het Raadhuisplein 2.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 1 mei 2013) berust de eigendom van het perceel met nummer 6064 bij de heer **Arnoldus Cornelis Jozef Overgaauw**, geboren te Stompwijk op 2 maart 1933, gehuwd met mevrouw Apolonia Elisabeth Maria Westgeest, wonende te 5342 NJ Oss, Willibrordusweg 199.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 1 mei 2013) zijn de percelen met nummers 5493, 6064 en 645 (gedeeltelijk) belast met een zakelijk recht (-en) als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van **Aktivabedrijf Enexis Brabant NV**, zetelend te Rosmalen, kantoorhoudend aldaar aan de Burgemeester Burgerslaan 40.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 1 mei 2013) zijn de percelen met nummers 5493, 5906 en 6064 (gedeeltelijk) belast met een zakelijk recht (-en) als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b,

van de Belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van **Tennet TSO BV**, zetelend te Arnhem, kantoorhoudend aldaar aan de Utrechtseweg 310.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 1 mei 2013) is het perceel met nummer 5906 (gedeeltelijk) belast met een zakelijk recht (-en) als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van **NV Nederlandse Gasunie**, zetelend te Groningen, kantoorhoudend aldaar aan de Concourslaan 17.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 1 mei 2013) zijn de percelen met nummers 5906, 6064 en 645 (gedeeltelijk) belast met een zakelijk recht (-en) als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van **Brabant Water NV**, zetelend te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudend aldaar aan de Magistratenlaan 200.

3.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 1 mei 2013) is het perceel met nummer 6064 betrokken bij een aanwijzing van gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

3.4 Bestemming

Oud bestemmingsplan

Vóór inwerkingtreding van het thans vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk gold ter plaatse van het getaxeerde het bestemmingsplan Buitengebied-Zuid. Voornoemd bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Oss op 28 september 1979 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 29 april 1980. In dit bestemmingsplan waren de onderhavige onroerende zaken bestemd voor agrarisch gebied, gedeeltelijk met de aanduiding agrarisch bouwblok.

Vigerend bestemmingsplan

Thans, derhalve voor inwerkingtreding van bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013, vigeert ter plaatse van het getaxeerde bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Voornoemd bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Oss op 15 september 2000 en is goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 6 februari 2001. De Raad van State heeft bij beslissing van 23 januari 2002 uitspraak gedaan over de beroepen tegen de goedkeuring ervan. In dit bestemmingsplan zijn de onderhavige onroerende zaken aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden II b.

Meergenoemd bestemmingsplan omvat een bedrijfsterrein van ongeveer 100 ha bruto, waarvan ongeveer 70 ha netto uitgeefbaar en ongeveer 30 hectare voor openbare voorzieningen, zoals wegen, waterberging, openbaar groen, voet- en fietspaden. In het bestemmingsplan zijn drie segmenten te onderscheiden. De noordzone heeft als uitgangspunt een goede overgang naar het landschap met kleinschalige bedrijven met een kavelomvang vanaf 3.000 m². De middenzone vormt het centrale deel met zwaardere en/of grootschalige bedrijven met kavels van respectievelijk minimaal 5.000 m² (zone BIa), minimaal 15.000 m²

(zone BIb) en minimaal 30.000 m² (zones B1c en B11b). De zuid- en oostzone kennen een parkachtig karakter te krijgen met kantoorgerichte bedrijvigheid.

Vorbereidingsbesluit

Op 13 december 2012 heeft de raad van gemeente Oss een vorbereidingsbesluit genomen voor een gedeelte van bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Het vorbereidingsbesluit is op 14 december 2012 in werking getreden. Het vorbereidingsbesluit loopt vooruit op de integrale herziening van het bestemmingsplan. Met deze integrale voorziening herziening wenst de gemeente in de eerste plaats te voldoen aan de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen tenminste één maal in de tien jaar te herzien. In de tweede plaats is herziening gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. In de derde plaats heeft voor wat betreft de onderhavige gronden nog geen kostenverhaal plaatsgevonden zodat voor deze gronden met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan zal worden vastgesteld.

Nieuw bestemmingsplan

Inmiddels werkt gemeente Oss aan een integrale herziening van het vigerende bestemmingsplan, genaamd Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013. De onderhavige onroerende zaken worden in dit bestemmingsplan bestemd voor Bedrijventerrein 2 en Groen, en dubbelbestemd voor Leiding - Gas en Leiding - Hoogspanningsverbinding. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar de plankaart en voorschriften.

3.5 Ligging

Het bedrijventerrein Vorstengrafdonk ligt in het zuiden van de gemeente Oss. De begrenzing van het gebied wordt gevormd door de N329, de A50, de Tolstraat, de IJzerstraat en in het noorden de Steenweg. Het plangebied ligt in de geleidingszone tussen Oss en Heesch. Ten noorden en ten westen van Vorstengrafdonk hebben de aansluitende gronden voornamelijk een agrarisch karakter. Aan de Munlaan komen enige verspreid liggende woningen voor. Aan de oostzijde loopt het bosgebied tot aan de provinciale weg. In de oksel van de N329 en de A50 ligt het regionaal motorsportcentrum 'Nieuw Zevenbergen'.

3.6 Beschrijving

Huidige toestand

De percelen met nummers 5486, 5493, 5698, 5699, 5700, 5906, 6204 en 645 betreffen percelen braakliggend terrein, gelegen ten oosten van de openbare weg Paalgravenlaan en ten zuiden van de openbare weg Vorstengrafdonk.

Het perceel met nummer 6064 betreft een voormalig melkveehouderijbedrijf met woning, opstallen, erf, ondergrond en cultuurgrond, plaatselijk bekend Paalgravenweg 1. De oppervlakte van het agrarisch bouwblok bedraagt circa 0.75.00 ha. De resterende oppervlakte cultuurgrond bedraagt (2.28.59 ha -/-

0.75.00 ha => circa 1.53.59 ha. Het melkveebedrijf is in 2002 gestaakt en staat sindsdien leeg. Medio 2004 is de woning met achterhuis en diverse opstallen door brand verwoest en onherstelbaar beschadigd. Het erf is thans afgezet met bouwhekken.

Beoogde toestand

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013 voorziet ter plaatse van de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken in de realisatie circa 20 ha uitgeefbaar bedrijfsterrein en circa 4 ha groen.

3.7 Gebruik

Ondergetekende is niet bekend met gebruik door derden. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt derhalve dat de onderhavige onroerende zaken in eigen gebruik zijn bij de eigenaar.

4. Overwegingen

4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) tegen een nader te bepalen peildatum ten behoeve van het exploitatieplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b) de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d) de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

4.2 Werkelijke waarde

In artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Omdat van de zijde van gemeente Oss thans geen concreet voornemen bestaat tot onteigening van percelen die zijn gelegen in plangebied Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013, neemt ondergetekende als uitgangspunt voor het bepalen van de inbrengwaarde de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Ontheigeningswet.

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Ontheigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Ontheigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Ontheigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald. In de artikelen 40c tot en met 40e van de Ontheigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Ontheigeningswet opgenomen. Artikel 40c van de Ontheigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel

houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Wel dient rekening gehouden te worden met een aan de onteigening ten grondslag liggend bestemmingsplan, tenzij dit bestemmingsplan een zogenaamde dwangbestemming omvat. Alsdan dient het bestemmingsplan weer te worden weggedacht. Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure. Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

4.3 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Het feitelijke gebruik van de percelen met nummers 5486, 5493, 5698, 5699, 5700, 5906, 6204 en 645 bestaat uit braakliggend terrein. De gebruikswaarde van deze gronden wordt door ondergetekende gelijkgesteld aan die van agrarische cultuurgrond welke zich in de regio Oss begeeft in de orde van grootte van € 80.000 per ha.

Het feitelijke gebruik van het perceel met nummer 6064 betreft een voormalig melkveehouderijbedrijf met woning, opstallen, erf, ondergrond en cultuurgrond. Voor waardering van tot landbouwbedrijven behorende gronden wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de vergelijkende methode. Voor de waardering van tot landbouwbedrijven behorende opstallen wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de vervangingswaardemethode met oplopende waardevermindering als correctiefactor. Omdat in de onderhavige situatie geldt dat de aanwezige opstallen, werken en voorzieningen door brand, vandalisme en verwaarlozing onherstelbaar zijn beschadigd wordt de werkelijke waarde gelijkgesteld aan de (negatieve) sloop- en opruimkosten. De werkelijke waarde van agrarische erven voor grondgebonden veehouderijactiviteiten begeeft zich in de regio Oost-Brabant in de orde van grootte van € 20 per m². De toeslag voor de agrarische bedrijfswoning wordt gewoonlijk begroot op € 100.000. De werkelijke waarde van agrarische cultuurgrond begeeft zich in de regio in de orde van grootte van € 80.000 per ha.

Met inachtneming van het vorenstaande kan de gebruikswaarde van de onroerende zaak als volgt worden bepaald:

agrarisch erf	7.500 m ² x € 20	€ 150.000
toeslag bedrijfswoning		€ 100.000
cultuurgrond	15.359 m ² x € 8	<u>€ 122.872</u> +
subtotaal		€ 372.872
sloop-/opruimkosten		<u>€ 80.000</u> -/-
totaal		€ 292.872 (= gem. € 12,81 / m ²)

4.4 Complexwaarde

Het gehele bedrijventerrein is te duiden als een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd is naar oordeel van ondergetekenden sprake van een complex in de zin van artikel 40d van de Ontheffingswet. Het vorenstaande brengt met zich, dat de bestemmingen bedrijventerrein, groen, water en verkeer in beginsel moeten worden verdisconteerd in één complexwaarde.

4.4.1 Waardering

De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode en de residuele waardemethode. Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts. De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de 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 mag besteden bij verwerving van de grond.

4.4.2 Vergelijkende methode

Onderzoek naar referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein leert dat binnen het plangebied van bestemmingsplan Vorstengrafdonk geen transacties van min of meer recente datum beschikbaar zijn. Reden hiervoor is dat gemeente Oss in de periode tot 2005 vrijwel alle gronden heeft verworven en onteigend. De laatst gerealiseerde prijs in het plangebied Vorstengrafdonk betreft de uitspraak van rechtbank 's-Hertogenbosch van eind 2009 (zaaknummer 106524/HA ZA 04-394, inzake gemeente Oss/A.C.J. Overgaauw c.s.) welke naar prijspeil eind 2004 uitging van een werkelijke waarde van gemiddeld € 17,50 per m². Omdat gemeente Oss geen andere bedrijfsterreinontwikkelingen kent zijn binnen de gemeentegrenzen verder geen referentietransacties beschikbaar.

Vanwege het ontbreken van bruikbare referentietransacties in gemeente Oss heeft ondergetekende nader onderzoek gedaan naar transacties van ruwe bouwgrond in de regio.

Gemeente	Bedrijfsterrein	Stadium	Uitgifteprijs	Koopsom
Uden	Hoogveld-Zuid	structuurvisie	€ 140 - € 170	€ 22,50 (2011)
's-Hertogenbosch	Empel, fase 3	bestemmingsplan	€ 195	€ 25 (2012)
's-Hertogenbosch	Heesch-West	structuurvisie	onbekend	€ 18 tot € 21,60 (2006 - 2012)
Venlo	Trade Port Noord	bestemmingsplan	€ 117,50 - € 145	€ 20 (2012)
Weert	Kampershoek Noord	onherroepelijk	€ 117 - € 147	€ 19 - € 22,35 (2011-2012)
Schijndel	Duin III	onherroepelijk	€ 125 - € 155	€ 19,57 - € 25,49 (2006-2008)
Veghel	De Kempkens	structuurvisie	onbekend	€ 20* (2013)

* deskundigenbericht Wvg-prijsvaststellingsprocedure

Uit voornoemd overzicht blijkt dat het aantal beschikbare referentietransacties voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de regio West-Brabant zich begeeft tussen € 18 en € 25 per m². Rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status en risico's, verschillen qua typologie (hoogwaardig versus logistiek), uitgifteprijsen, percentage uitgeefbaar, planhorizon, (bekendheid met) omvang exploitatiebijdragen, enzovoorts, meent ondergetekende in het plangebied Vorstengrafdonk uit te kunnen gaan van een ruwe bouwgrondprijs van thans gemiddeld € 22,50 per m².

4.4.3 Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de ruwe bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van gelijkwaardige onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast. Omdat het onderhavige complex (als bedoeld in artikel 40d van de Onteigeningswet) veel groter is dan het exploitatieplangebied Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013 zijn de in het exploitatieplan geraamde kosten en opbrengsten niet bruikbaar om te komen tot een gemiddelde residuele grondwaarde van het complex als geheel. De gemeentelijke grondexploitatiekening van het gehele complex is evenmin geschikt om te komen tot een residuele grondwaarde van het gehele complex. Reden hiervoor is dat inmiddels gerealiseerde kosten en opbrengsten geen juist beeld geven van kosten en opbrengsten op de peildatum van deze taxatie. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat voldoende regionale referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein beschikbaar zijn ziet ondergetekende af van toepassing van de residuele grondwaardemethode.

4.5 Bijzondere (on-) geschiktheid

Beoordeeld dient te worden of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen waarin nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn. Vanwege een hoge mate van technische en juridische bouwrijpheid kunnen deze gronden in beginsel onttrokken worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Onteigeningswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde.

Voorstroken

Hoewel een gedeelte van de getaxeerde gronden ligt aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen, geldt dat de ontsluiting van de bedrijfskavels geschiedt via interne en in het kader van het bestemmingsplan gerealiseerde ontsluitingswegen. Deze ligging brengt derhalve niet met zich dat voor deze gronden sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid dan de overige gronden in plangebied. Van een voorstrook in onteigeningsrechtelijke zin is derhalve geen sprake.

Zichtlocaties

Hoewel de ligging van gedeelten van het plangebied langs de provinciale weg N329 en rijksweg A59 tot hogere uitgifteprijsen kan leiden is naar oordeel van ondergetekende geen sprake van een bijzondere geschiktheid in onteigeningsrechtelijke zin die moet leiden tot een hogere inbrengwaarde. Ondergetekende verwijst in dit verband naar de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 juni 2011 in zaak nrs. 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1.

Bodemverontreiniging

Volgens het exploitatieplan is ter zake van de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken geen sprake van verontreiniging van bodem en/of grondwater die moet leiden tot een lagere waarde geen sprake.

Overigen

Op het perceel met nummer 6064 bevinden zich restanten van opstallen en verhardingen. Ten opzichte van de overige onbebouwde percelen is derhalve sprake van een bijzondere ongeschiktheid die moet leiden tot een lagere waarde dan de gemiddelde complexwaarde, met dien verstande dat deze waarde niet lager kan zijn dan de gebruikswaarde. De sloop- en opruimkosten zijn door opdrachtgever begroot op € 80.000, welke bedrag - gelet op feiten en omstandigheden - ondergetekende als aannemelijk voorkomt. Het vorenstaande brengt met zich dat de werkelijke waarde van het perceel met nummer 6064 wordt gelijkgesteld aan de gemiddelde complexwaarde te verminderen met sloop- en opruimkosten.

4.6 Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande en verder alles overwegende wordt de complexwaarde van de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken begroot op gemiddeld € 22,50 per m² met dien verstande dat de complexwaarde van het perceel met nummer 6064 wordt gecorrigeerd met € 80.000 voor sloop- en opruimkosten.

5. Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt bepaald:

Percelen kadastraal bekend			Waardering				
gemeente Oss	Grootte	Getaxeerd	Gronden 6.2.3-a Bro	Opstallen 6.2.3-b Bro	Rechten 6.2.3-c Bro	Sloop 6.2.3-d Bro	Inbrengwaarde
B 5486	0.10.80 ha	0.07.49 ha	€ 16.852,50	-	-	-	€ 16.852,50
B 5493	2.14.70 ha	0.05.90 ha	€ 13.275,00	-	-	-	€ 13.275,00
B 5698	0.76.45 ha	0.71.24 ha	€ 160.290,00	-	-	-	€ 160.290,00
B 5699	0.35.95 ha	0.00.12 ha	€ 270,00	-	-	-	€ 270,00
B 5700	0.15.05 ha	0.13.63 ha	€ 30.667,50	-	-	-	€ 30.667,50
B 5906	2.23.40 ha	1.23.73 ha	€ 278.392,50	-	-	-	€ 278.392,50
B 6064	2.28.59 ha	2.28.52 ha	€ 434.170,00	-	-	€ 80.000,00	€ 514.170,00
B 6204	46.86.04 ha	20.16.05 ha	€ 4.536.112,50	-	-	-	€ 4.536.112,50
M 645	2.89.79 ha	0.06.16 ha	€ 13.860,00	-	-	-	€ 13.860,00
Totaal		24.72.84 ha	€ 5.483.890,00	-	-	€ 80.000	€ 5.536.890,00

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 1 mei 2013

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV

(A. van Gellicum)