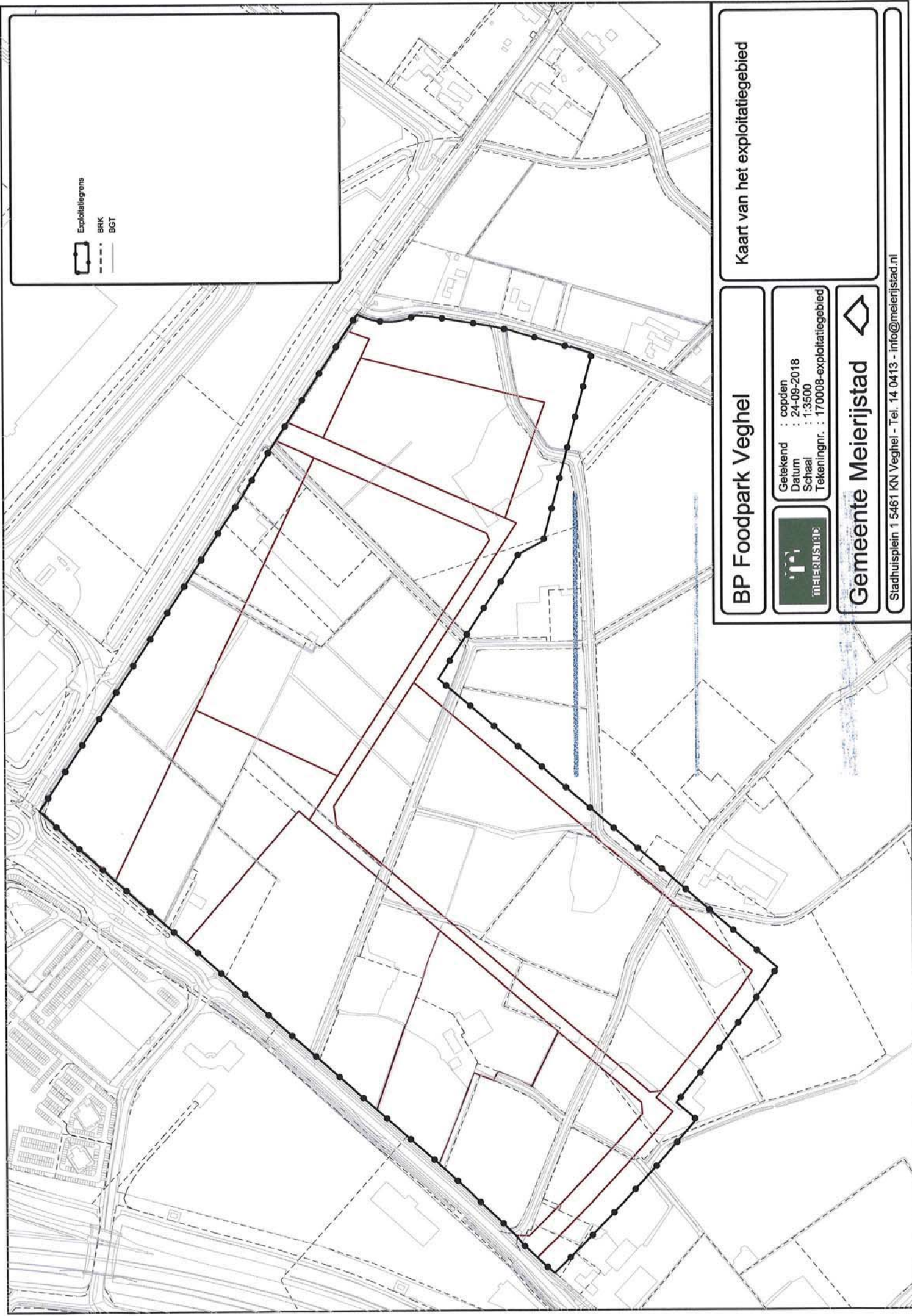




Exploitatiegrens



BRK

BGT

BP Foodpark Veghel



Geleend : copden
Datum : 24-09-2018
Schaal : 1:3500
Tekeningnr. : 170008-exploitatiegebied

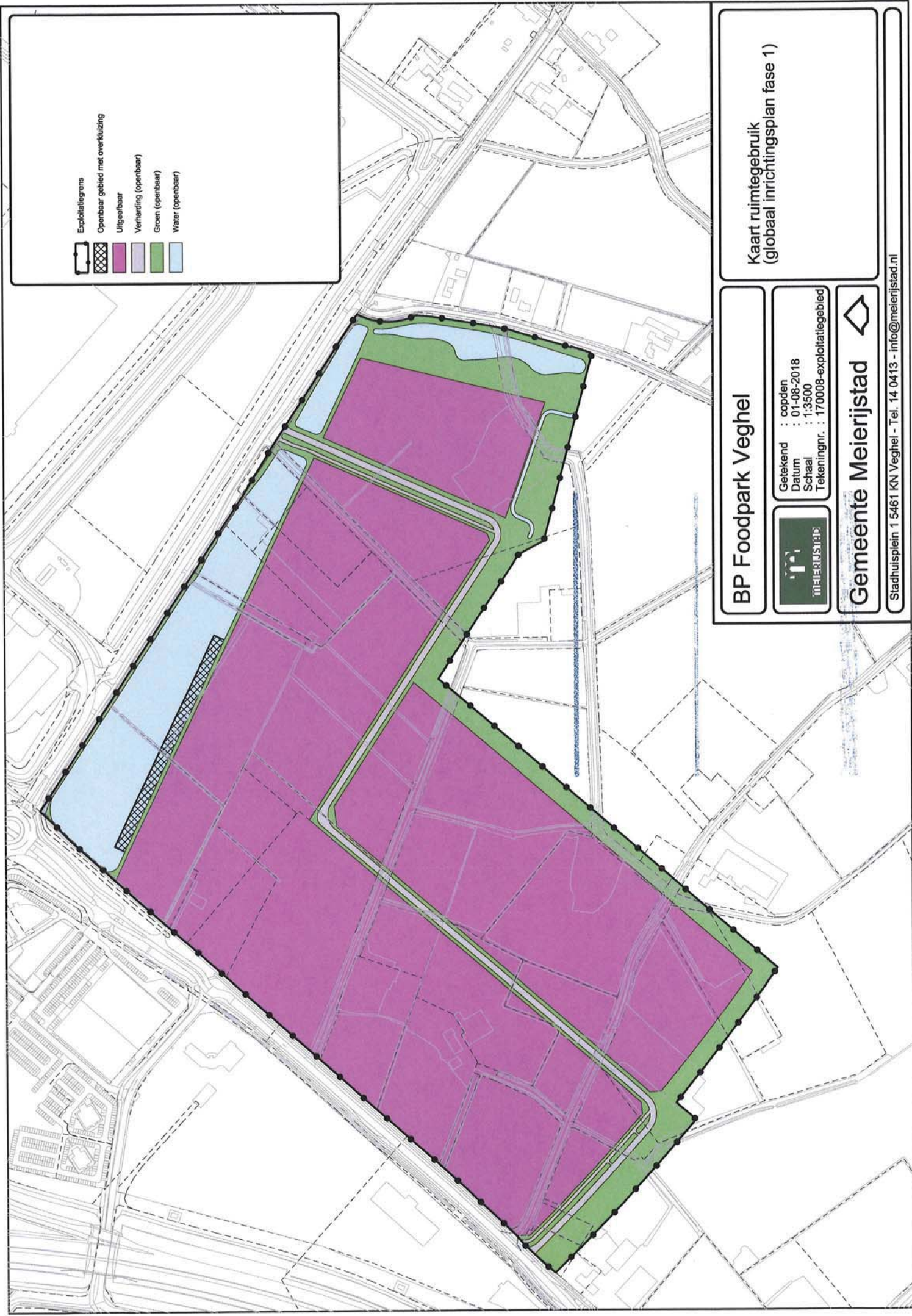


Gemeente Meierijstad

Kaart van het exploitatiegebied

Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meierijstad.nl

BIJLAGE B KAART RUIMTEGEBRUIK (GLOBAAL INRICHTINGSPLAN FASE 1)



- Exploitatiegrens
- Openbaar gebied met overkruizing
- Uitgeefbaar
- Verharding (openbaar)
- Groen (openbaar)
- Water (openbaar)

BP Foodpark Veghel



Getekend : copden
Datum : 01-08-2018
Schaal : 1:3500
Tekeningnr. : 170008-exploitatiegebied

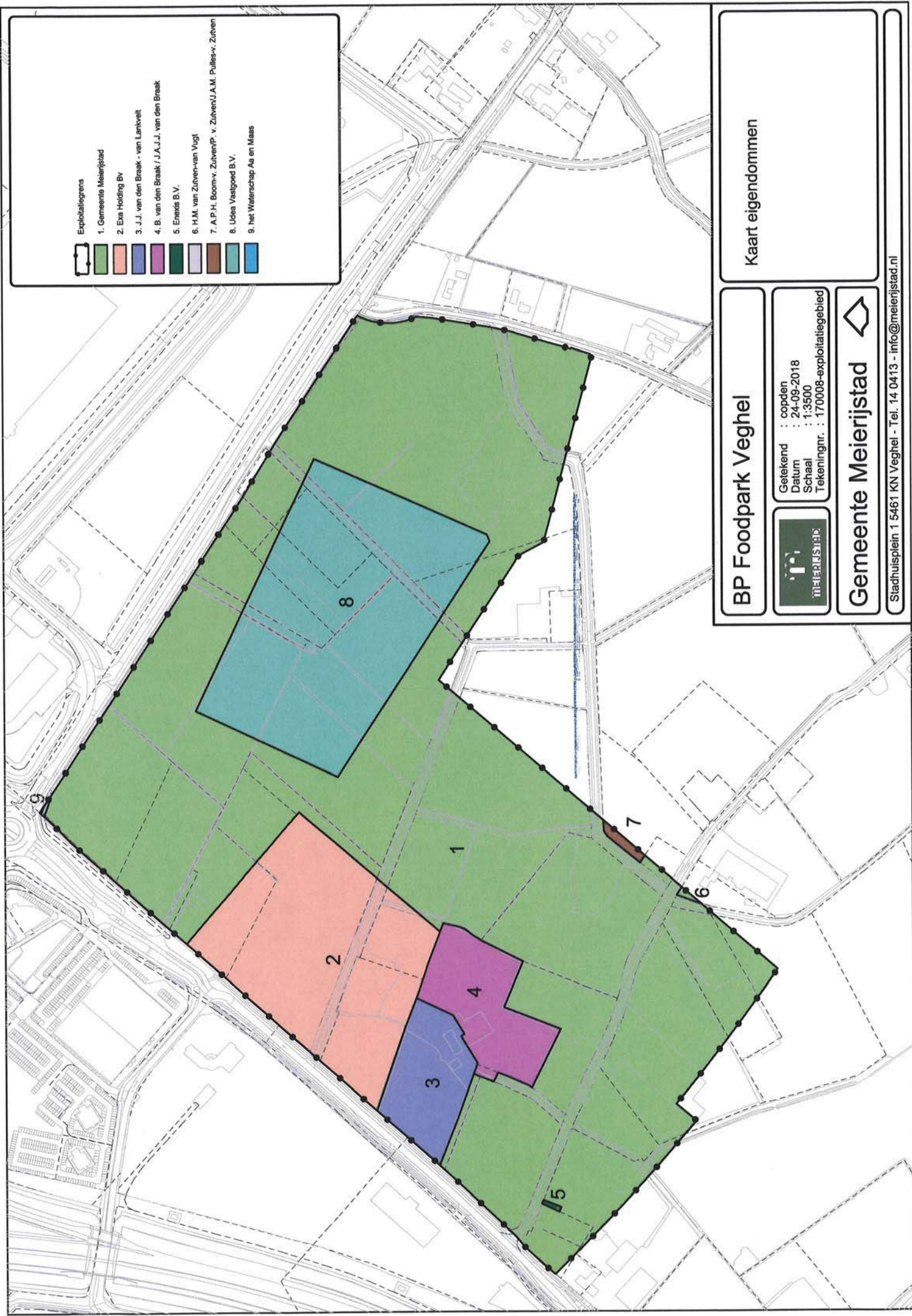


Gemeente Meierijstad

Kaart ruimtegebruik
(globaal inrichtingsplan fase 1)

Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meierijstad.nl

BIJLAGE C KAART EIGENDOMMEN



BP Foodpark Veghel

Getekend : coppen
Datum : 24-09-2018
Schaal : 1:3500
Tekeningnr. : 170008-exploitatiegebied



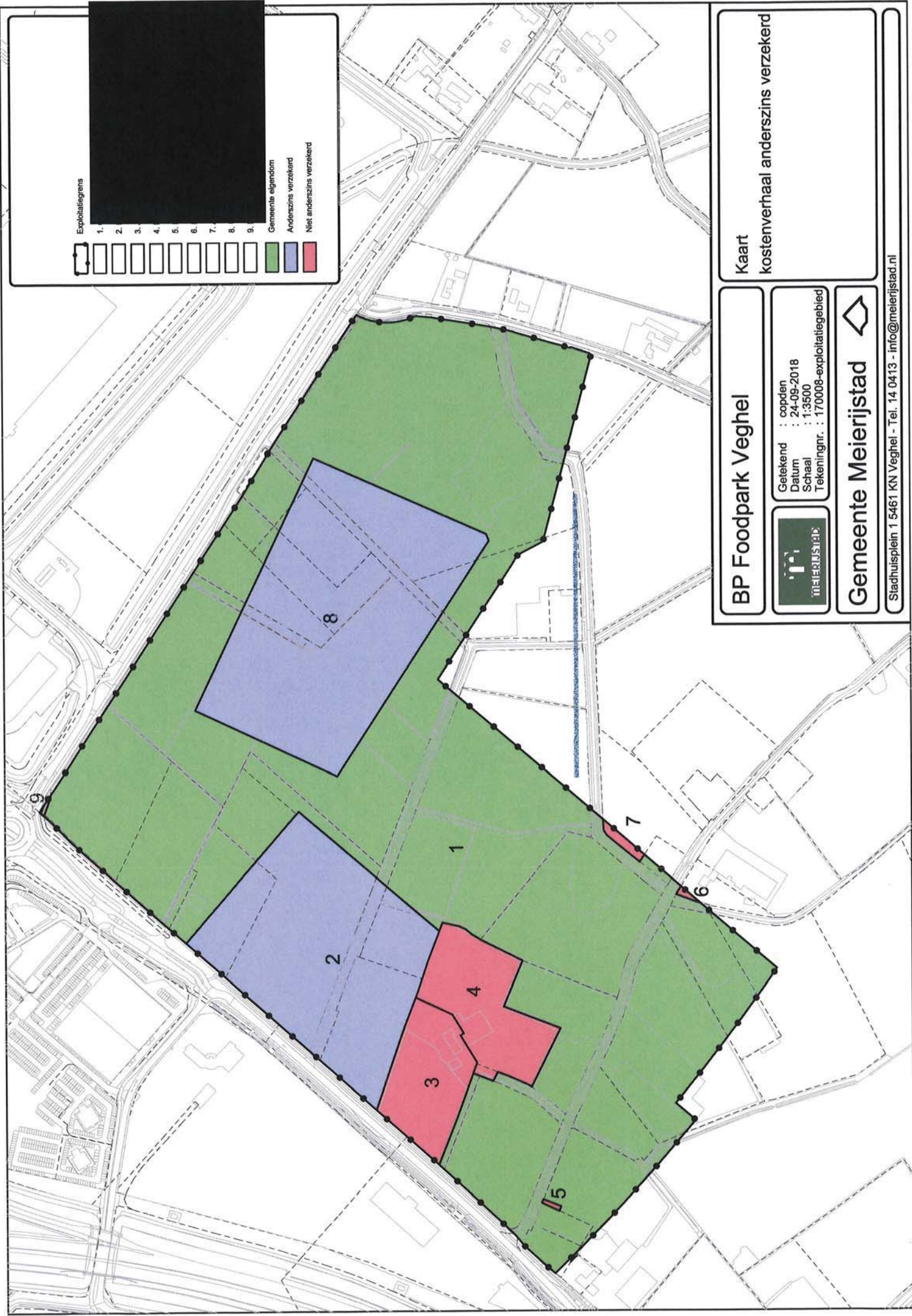
Gemeente Meierijstad



Kaart eigendommen

Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meierijstad.nl

BIJLAGE D KAART KOSTENVERHAAL "ANDERSZINS VERZEKERD"



BIJLAGE E EXPLOITATIEOPZET BEHORENDE BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

Tabel A: het inventariseren van de algemene gegevens

omschrijving	gegevens	toelichting
naam bestemmingsplan	Bedrijventerrein Foodpark	
naam exploitatieplan	Herziening 2018	
datum berekening	1 december 2018	
gemeente	Veghel	
kaart van het exploitatiegebied		dit is de kaart die is bedoeld in artikel 6.13.1. van de WRO
kaart met eigenaren		
kaart ruimtegebruik		
kaart uitgiftecategorieën		
kaart profielen		
kaart bestaande situatie		
status	Herziening 2018	

Tabel B: de rekentechnische uitgangspunten (de parameters)

prijspeildatum: 1 januari van het jaar rentevoet per jaar kostenstijging per jaar in % opbrengststijging per jaar in % fasering: in enig jaar	2018
	2,17%
	2,00%
	2,00%
	1 juli
de inbrengwaarden en bijdrage bovenwijks zijn gefaseerd op 1 januari 2016	

tabel C: het ruimtegebruik op de locatie

1. programma	totaal	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	77.576 m²	77.576 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	78.949 m²	78.949 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	106.544 m²	0 m²	106.544 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	263.069 m²	156.525 m²	106.544 m²	59,5%

2. programma	totaal	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	69 m²	0 m²	69 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	69 m²	0 m²	69 m²	0,0%

3. programma	totaal	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	11.566 m²	11.566 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	864 m²	864 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	955 m²	0 m²	955 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	13.385 m²	12.430 m²	955 m²	92,9%

4. programma	totaal	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	56.141 m²	56.141 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	0 m²	0 m²	0 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	56.141 m²	56.141 m²	0 m²	100,0%

5. programma	totaal	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	84 m²	84 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	16 m²	0 m²	16 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	100 m²	84 m²	16 m²	84,0%

6. programma	totaal	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	43.525 m²	43.525 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	5 m²	0 m²	5 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	43.530 m²	43.525 m²	5 m²	100,0%

7. programma	totaal	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	11.120 m²	11.120 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	0 m²	0 m²	0 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	11.120 m²	11.120 m²	0 m²	100,0%

8. programma	totaal	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)		0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)		0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)		0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	534 m²	0 m²	534 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	534 m²	0 m²	534 m²	0,0%

9. programma	totaal	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)		0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)		0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)		0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	138 m²	0 m²	138 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	138 m²	0 m²	138 m²	0,0%

Tabel D: het productieprogramma uitgezet in de tijd

	aantal	boekwaarde	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1. - Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting) - Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg) - Uitgeefbaar (Overbouwning water) (dubbel grondgebruik)	77 576 m ² 78 949 m ² 4.000 m ²			25 600 m ² 78 949 m ²	51 976 m ² 4.000 m ²									
2. - Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting) - Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg) - Uitgeefbaar (Overbouwning water) (dubbel grondgebruik)	0 m ² 0 m ² 0 m ²													
3. - Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting) - Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg) - Uitgeefbaar (Overbouwning water) (dubbel grondgebruik)	11 566 m ² 864 m ² 0 m ²				11 566 m ² 864 m ²									
4. - Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting) - Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg) - Uitgeefbaar (Overbouwning water) (dubbel grondgebruik)	56 141 m ² 0 m ² 0 m ²		56 141 m ²											
5. - Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting) - Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg) - Uitgeefbaar (Overbouwning water) (dubbel grondgebruik)	84 m ² 0 m ² 0 m ²			84 m ²										
6. - Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting) - Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg) - Uitgeefbaar (Overbouwning water) (dubbel grondgebruik)	43 525 m ² 0 m ² 0 m ²	43 525 m ²												
7. - Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting) - Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg) - Uitgeefbaar (Overbouwning water) (dubbel grondgebruik)	11 120 m ² 0 m ² 0 m ²					11 120 m ²								
8. - Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting) - Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg) - Uitgeefbaar (Overbouwning water) (dubbel grondgebruik)	0 m ² 0 m ² 0 m ²													
9. - Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting) - Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg) - Uitgeefbaar (Overbouwning water) (dubbel grondgebruik)	0 m ² 0 m ² 0 m ²													
TOTAAL	283.825 m ²	43.525 m ²	56.141 m ²	104.633 m ²	68.406 m ²	11.120 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting) - Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg) - Uitgeefbaar (Overbouwning water) (dubbel grondgebruik)	200.012 m ² 79 813 m ² 4.000 m ²	43.525 m ²	56.141 m ²	25.684 m ² 78 949 m ²	63.542 m ² 864 m ² 4.000 m ²	11.120 m ²								

Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

Prijzen in Euro's omschrijving	uitgifteprijs ex BTW	eenheid	factor	volume	aantal gewogen eenheden	totaal in €
1. [REDACTED]				160.525 m²	164.837	€ 23.540.991
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 158,12	per m²	1,11	77.576 m²	85.888	€ 12.265.968
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	78.949 m²	78.949	€ 11.275.022
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	4.000 m²	-	€ -
2. [REDACTED]				0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 158,12	per m²	1,11	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	0 m²	-	€ -
3. [REDACTED]				12.430 m²	13.669	€ 1.952.155
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 158,12	per m²	1,11	11.566 m²	12.805	€ 1.828.764
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	864 m²	864	€ 123.391
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	0 m²	-	€ -
4. [REDACTED]				56.141 m²	62.156	€ 8.876.762
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 158,12	per m²	1,11	56.141 m²	62.156	€ 8.876.762
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	0 m²	-	€ -
5. [REDACTED]				84 m²	93	€ 13.282
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	0 m²	-	€ -
6. [REDACTED]				43.525 m²	48.188	€ 6.813.839
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 156,55	per m²	1,11	43.525 m²	48.188	€ 6.813.839
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 141,40	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	0 m²	-	€ -
7. [REDACTED]				11.120 m²	12.311	€ 1.758.244
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 158,12	per m²	1,11	11.120 m²	12.311	€ 1.758.244
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	0 m²	-	€ -
8. [REDACTED]				0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 158,12	per m²	1,11	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	0 m²	-	€ -
9. [REDACTED]				0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 158,12	per m²	1,11	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	0 m²	-	€ -
TOTAAL				283.825 m²	301.255	€ 42.955.273
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 158,12	per m²	1,11	156.487 m²	173.253	€ 31.556.859
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	79.813 m²	79.813	€ 11.398.414
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	4.000 m²	-	€ -

Tabel G: Het inventariseren van de kosten

raming van de inbreng waarden		prognose 1 juli														prognose 1 juli	
Wro	Bro	omschrijving	nominaal	contant 1 januari 2018	boekwaarde 1 januari 2018	prognose 1 juli 2018	prognose 1 juli 2019	prognose 1 juli 2020	prognose 1 juli 2021	prognose 1 juli 2022	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde	€	17.138.089	€	17.138.089	€	17.138.089	€	17.138.089	€	17.138.089	€	17.138.089	€	17.138.089	€
6.13.1.c.1	6.2.3.b	Subtotaal	€	17.138.089	€	17.138.089	€	17.138.089	€	17.138.089	€	17.138.089	€	17.138.089	€	17.138.089	€
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde	€	18.165.272	€	18.165.272	€	18.165.272	€	18.165.272	€	18.165.272	€	18.165.272	€	18.165.272	€
6.13.1.c.1	6.2.3.b	Subtotaal	€	18.165.272	€	18.165.272	€	18.165.272	€	18.165.272	€	18.165.272	€	18.165.272	€	18.165.272	€
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde	€	1.553	€	1.553	€	1.553	€	1.553	€	1.553	€	1.553	€	1.553	€
6.13.1.c.1	6.2.3.b	Subtotaal	€	1.553	€	1.553	€	1.553	€	1.553	€	1.553	€	1.553	€	1.553	€
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde	€	1.422.305	€	1.422.305	€	1.422.305	€	1.422.305	€	1.422.305	€	1.422.305	€	1.422.305	€
6.13.1.c.1	6.2.3.b	Subtotaal	€	1.422.305	€	1.422.305	€	1.422.305	€	1.422.305	€	1.422.305	€	1.422.305	€	1.422.305	€
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde	€	3.972.381	€	3.972.381	€	3.972.381	€	3.972.381	€	3.972.381	€	3.972.381	€	3.972.381	€
6.13.1.c.1	6.2.3.b	Subtotaal	€	3.972.381	€	3.972.381	€	3.972.381	€	3.972.381	€	3.972.381	€	3.972.381	€	3.972.381	€
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde	€	2.250	€	2.250	€	2.250	€	2.250	€	2.250	€	2.250	€	2.250	€
6.13.1.c.1	6.2.3.b	Subtotaal	€	2.250	€	2.250	€	2.250	€	2.250	€	2.250	€	2.250	€	2.250	€
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde	€	2.242.940	€	2.242.940	€	2.242.940	€	2.242.940	€	2.242.940	€	2.242.940	€	2.242.940	€
6.13.1.c.1	6.2.3.b	Subtotaal	€	2.242.940	€	2.242.940	€	2.242.940	€	2.242.940	€	2.242.940	€	2.242.940	€	2.242.940	€
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde	€	23.055	€	23.055	€	23.055	€	23.055	€	23.055	€	23.055	€	23.055	€
6.13.1.c.1	6.2.3.b	Subtotaal	€	23.055	€	23.055	€	23.055	€	23.055	€	23.055	€	23.055	€	23.055	€
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde	€	12.015	€	12.015	€	12.015	€	12.015	€	12.015	€	12.015	€	12.015	€
6.13.1.c.1	6.2.3.b	Subtotaal	€	12.015	€	12.015	€	12.015	€	12.015	€	12.015	€	12.015	€	12.015	€
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde	€	20.700	€	20.700	€	20.700	€	20.700	€	20.700	€	20.700	€	20.700	€
6.13.1.c.1	6.2.3.b	Subtotaal	€	20.700	€	20.700	€	20.700	€	20.700	€	20.700	€	20.700	€	20.700	€
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde	€	26.777.251	€	26.777.251	€	26.777.251	€	26.777.251	€	26.777.251	€	26.777.251	€	26.777.251	€
6.13.1.c.1	6.2.3.b	Subtotaal	€	26.777.251	€	26.777.251	€	26.777.251	€	26.777.251	€	26.777.251	€	26.777.251	€	26.777.251	€
Totaal van de Inbrengwaarden			€	23.055	€	23.055	€	23.055	€	23.055	€	23.055	€	23.055	€	23.055	€

raming van de andere kosten		prognose 1 juli														prognose 1 juli	
Wro	Bro	omschrijving	nominaal	contant 1 januari 2018	boekwaarde 1 januari 2018	prognose 1 juli 2018	prognose 1 juli 2019	prognose 1 juli 2020	prognose 1 juli 2021	prognose 1 juli 2022	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.2	6.2.4.a	onderzoekskosten	€	775.172	€	775.172	€	775.172	€	775.172	€	775.172	€	775.172	€	775.172	€
6.13.1.c.2	6.2.4.b	onderzoekskosten	€	2.097.235	€	2.097.235	€	2.097.235	€	2.097.235	€	2.097.235	€	2.097.235	€	2.097.235	€
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a	€	115.697	€	115.697	€	115.697	€	115.697	€	115.697	€	115.697	€	115.697	€
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.b	€	403.773	€	403.773	€	403.773	€	403.773	€	403.773	€	403.773	€	403.773	€
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c	€	140.865	€	140.865	€	140.865	€	140.865	€	140.865	€	140.865	€	140.865	€
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.d	€	193.257	€	193.257	€	193.257	€	193.257	€	193.257	€	193.257	€	193.257	€
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.e	€	50.000	€	50.000	€	50.000	€	50.000	€	50.000	€	50.000	€	50.000	€
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.f	€	3.697.738	€	3.697.738	€	3.697.738	€	3.697.738	€	3.697.738	€	3.697.738	€	3.697.738	€
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.g	€	124.581	€	124.581	€	124.581	€	124.581	€	124.581	€	124.581	€	124.581	€
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.h	€	1.163.135	€	1.163.135	€	1.163.135	€	1.163.135	€	1.163.135	€	1.163.135	€	1.163.135	€
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.i	€	134.146	€	134.146	€	134.146	€	134.146	€	134.146	€	134.146	€	134.146	€
Totaal van de overige kosten:			€	8.889.569	€	8.881.484	€	8.881.484	€	8.881.484	€	8.881.484	€	8.881.484	€	8.881.484	€
Totaal alle kosten			€	35.658.735	€	35.658.735	€	35.658.735	€	35.658.735	€	35.658.735	€	35.658.735	€	35.658.735	€

raming van de andere kosten		prognose 1 juli														prognose 1 juli	
Wro	Bro	omschrijving	hoeveelheid	eendheidsprijs	boekwaarde 1 januari 2018	prognose 1 juli 2018	prognose 1 juli 2019	prognose 1 juli 2020	prognose 1 juli 2021	prognose 1 juli 2022	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
6.13.1.c.2	6.2.4.a	onderzoekskosten	1	€	775.172	€	775.172	€	775.172	€	775.172	€	775.172	€	775.172	€	775.172
6.13.1.c.2	6.2.4.b	onderzoekskosten	1	€	2.097.235	€	2.097.235	€	2.097.235	€	2.097.235	€	2.097.235	€	2.097.235	€	2.097.235
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a	1	€	115.697	€	115.697	€	115.697	€	115.697	€	115.697	€	115.697	€	115.697
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.b	1	€	403.773	€	403.773	€	403.773	€	403.773	€	403.773	€	403.773	€	403.773
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c	1	€	140.863	€	140.863	€	140.863	€	140.863	€	140.863	€	140.863	€	140.863
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.d	1	€	193.257	€	193.257	€	193.257	€	193.257	€	193.257	€	193.257	€	193.257
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.e	1	€	50.000	€	50.000	€	50.000	€	50.000	€	50.000	€	50.000	€	50.000
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.f	1	€	3.697.738	€	3.697.738	€	3.697.738	€	3.697.738	€	3.697.738	€	3.697.738	€	3.697.738
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.g	1	€	124.581	€	124.581	€	124.581	€	124.581	€	124.581	€	124.581	€	124.581
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.h	1	€	1.163.135	€	1.163.135	€	1.163.135	€	1.163.135	€	1.163.135	€	1.163.135	€	1.163.135
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.i	1	€	134.146	€	134.146	€	134.146	€	134.146	€	134.146	€	134.146	€	134.146
Totaal alle kosten			1	€	8.889.569	€	8.881.484	€	8.881.484	€	8.881.484	€	8.881.484	€	8.881.484	€	8.881.484

Tabel H de aftopping van de kosten

Volgens de systematiek van de GEW kan via een exploitatiebijdrage verhaald worden:

Het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten die met het oog op toekomstige bebouwing zijn gemaakt met als maximum het totaal van de grondopbrengsten conform gemeentelijk beleid.

	NCW 1 januari 2018	
de kosten zijn	€ 35.658.735	zie tabel G
Bijdrage en subsidie gemeente	€ 299.838	zie tabel F
andere opbrengsten (pacht)	€ -	zie tabel F
bijdrage andere gebiedsexploitatie	€ 592.943	zie tabel F
maximaal te verhalen	€ 34.765.954	
de grondopbrengsten zijn	€ 43.215.802	zie tabel F

Conclusie:

De grondopbrengsten zijn hoger dan het maximaal te verhalen bedrag en dus kan alles verhaald worden

Tabel I de berekening van de exploitatiebijdrage

	NCW per 1 januari 2018		NCW per 1 januari 2018		NCW per 1 januari 2018		BRUTO BIJDRAGE		BR/NET		INBRENG grond		VOORZIENINGEN		AANGEBRACHTTE -/- ZELF-		NETTO BIJDRAGE	
	€	34.765.954	303.079	114.71	165.965	13.748	62.722	94	48.188	12.362	-	-	-	-	-	-	-	-
ten hoogste is te verhalen																		
aantal gewogen eenheden																		
bedrag per gewogen eenheid																		
1.																		
2.																		
3.																		
4.																		
5.																		
6.																		
7.																		
8.																		
9.																		
totaal																		

€ 16.114.631

Tabel J de berekening van het percentage van de kosten dat is gerealiseerd

De totale kosten zijn:

€ 9.930.053 zie tabel G

De al gedane uitgaven zijn: * zie ook onderstaande NB.

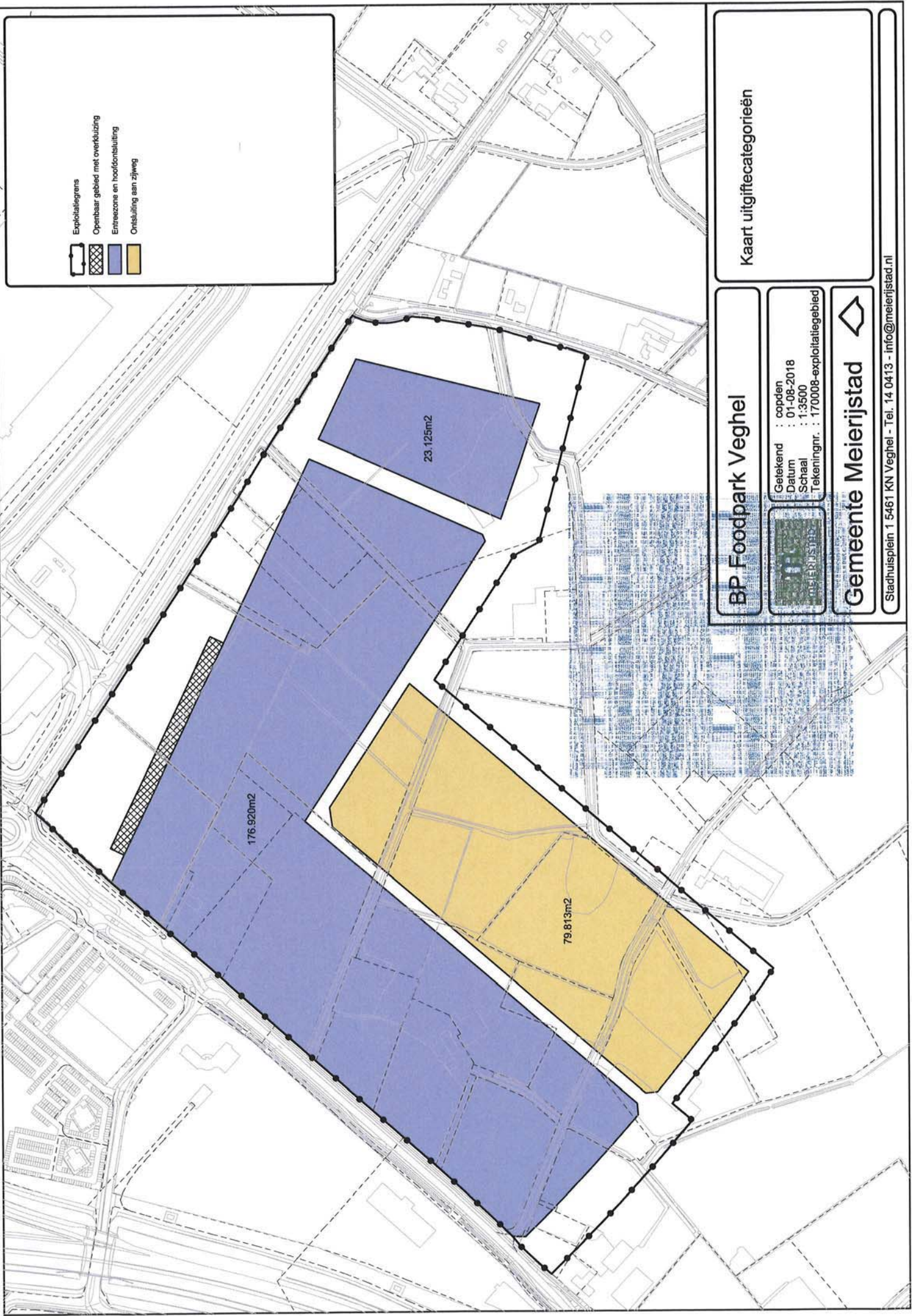
€ 6.210.275 zie tabel G

Percentage gerealiseerd

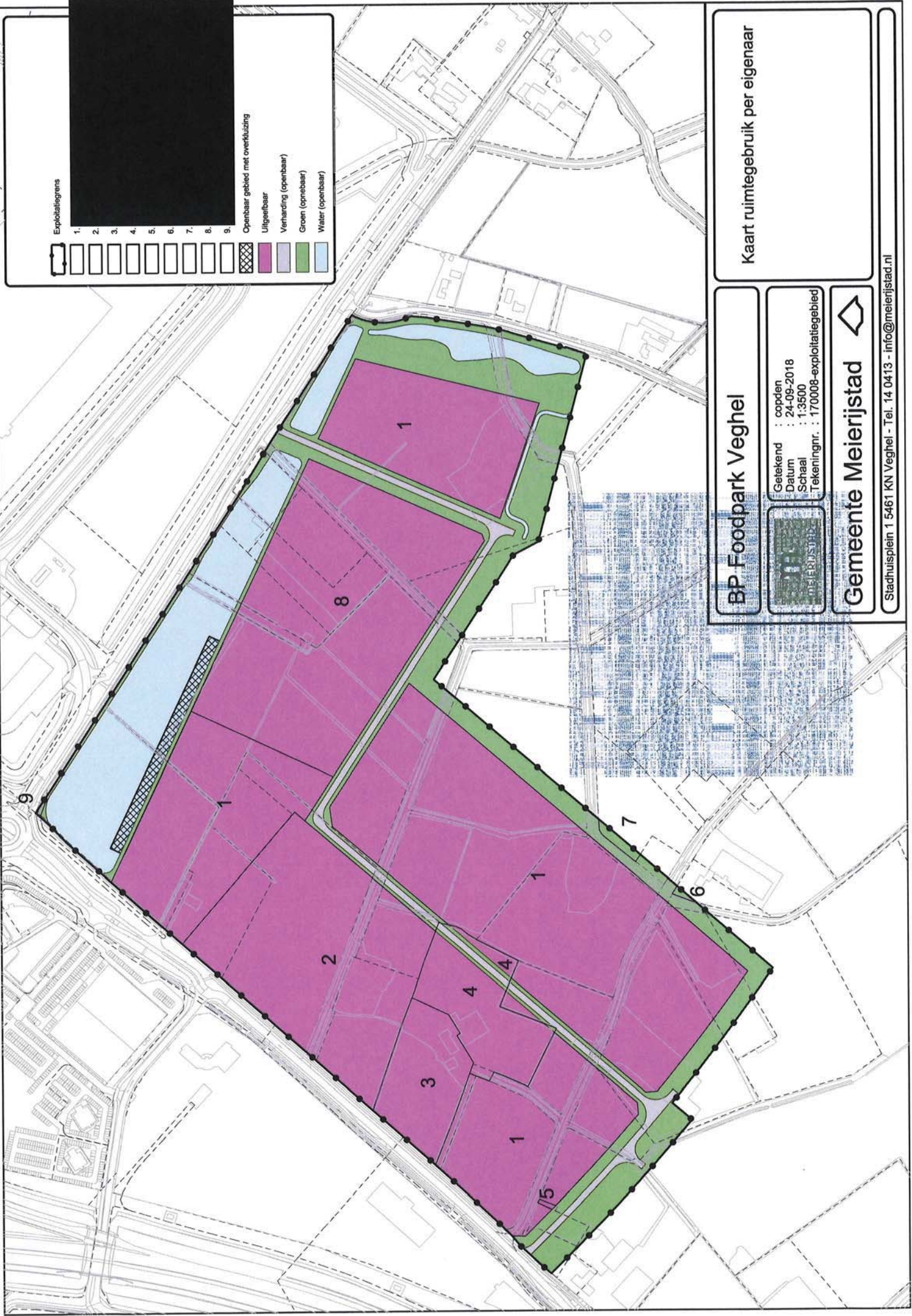
62,54%

NB. De kosten voor inbrengwaarde zijn hierin niet meegenomen

BIJLAGE F KAART UITGIFTECATEGORIEËN



BIJLAGE G KAART RUIMTEGEBRUIK PER EIGENAAR



Exploitatiegrens

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.

- Openbaar gebied met overkluizing
- Uitgeroepen
- Verharding (openbaar)
- Groen (openbaar)
- Water (openbaar)

BP Foodpark Veghel



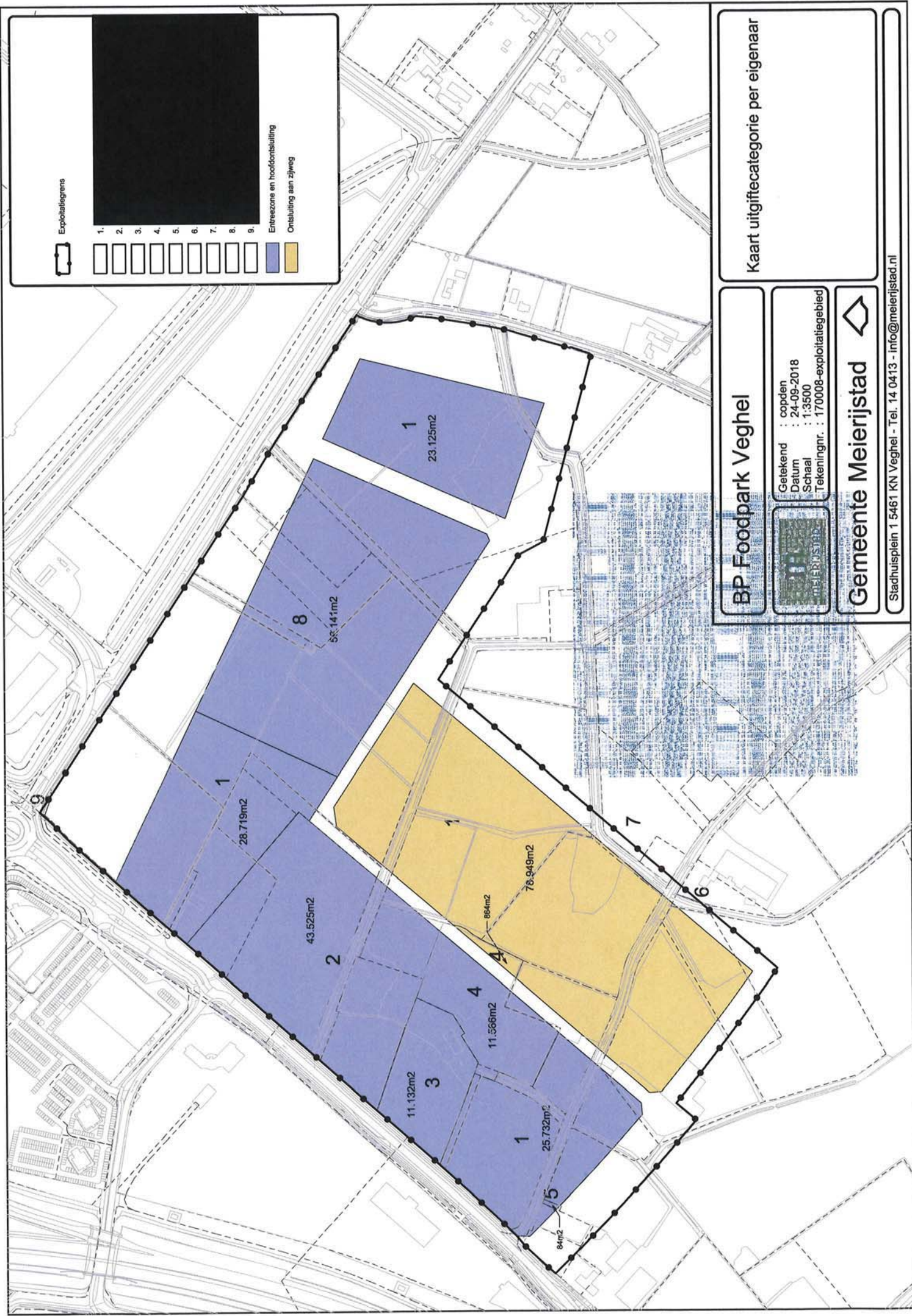
Getekend : copden
Datum : 24-09-2018
Schaal : 1:3500
Tekeningnr. : 170008-exploitatiegebied



Gemeente Meierijstad

Kaart ruimtegebruik per eigenaar

BIJLAGE H KAART UITGIFTE CATEGORIE PER EIGENAAR



BIJLAGE I TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDE PER EIGENAAR

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde t.b.v. Exploitatieplan Foodpark 2016,
herziening 2018

Veenendaal, augustus 2018

Inhoud

1.	Opdracht.....	3
1.1	Opdrachtgever	3
1.2	Taxateur	3
1.3	Onafhankelijkheid.....	3
1.4	Object	4
1.5	Belang.....	4
1.6	Taxatiebasis	4
1.7	Taxatiemethode	4
1.8	Doel van de taxatie.....	4
1.9	Opname	4
1.10	Taxatiedatum en toestandsdatum.....	4
1.11	Concepten.....	5
1.12	Aansprakelijkheid	5
1.13	Conformiteit.....	5
1.14	Publicatie	5
1.15	Algemene voorwaarden	5
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten.....	6
2.1	Algemene uitgangspunten	6
2.2	Bijzondere uitgangspunten	7
3.	Beschrijving	8
3.1	Kadastrale aanduiding	8
3.2	Eigendom en zakelijke rechten	9
3.3	Publiekrechtelijke beperkingen	10
3.4	Overigen	10
3.5	Bestemming.....	10
3.6	Ligging	11
3.7	Beschrijving	12
3.8	Gebruik	18
4.	Overwegingen.....	19
4.1	Inleiding.....	19
4.2	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde	19
4.3	Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde.....	20
4.4	Onteigeningswaarde	22
4.5	Waardering ongebouwde onroerende zaken	22
4.6	Waardering bestaande openbare ruimte.....	26
4.7	Waardering van gesloopte onroerende zaken.....	26
4.8	Waardering van gebouwde onroerende zaken	33
5.	Waardering	35
5.1	Ongebouwde percelen.....	35
5.2	Gebouwde percelen	36
5.3	Gesloopte percelen	37
5.4	Totaal.....	44

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 3 mei 2018 is door de gemeente Meierijstad, zetelend te Veghel, kantoorhoudende aldaar aan het Stadhuisplein 1, aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateur

Voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is deze taxatie verricht door de heer ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT. De professionele kwalificaties van de taxateur zijn:

- beëdigd rentmeester, Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters te Wageningen;
- professional member, Royal Institution of Chartered Surveyors te Voorburg;
- registertaxateur landelijk en agrarisch vastgoed/bedrijfsmatig vastgoed-grootzakelijk vastgoed, registratienummer RT671346927, Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam;
- registered valuer, registratienummer VRS1287065, Royal Institution of Chartered Surveyors te Voorburg;
- geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

De collegiale toetsing (peer review) is verricht door de heer ing. J.C. Eertink RT. De professionele kwalificaties van de taxateur zijn:

- beëdigd rentmeester, Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters te Wageningen;
- registertaxateur wonen, landelijk en agrarisch vastgoed en bedrijfsmatig vastgoed, registratienummer RT795504409, Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam;
- geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

De taxateurs verklaren te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter-) nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden.

De taxateur is met de opdrachtgever een vaste honorering overeengekomen die in verhouding staat tot de omvang van het werk en niet afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde.

1.3 Onafhankelijkheid

De taxateur verklaart te dezer zake te handelen als extern en onafhankelijk taxateur. De taxateur noch Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV hebben enige betrokkenheid (gehad) bij planvorming, grondverwerving en/of adviesdiensten betreffende de ontwikkeling Foodpark Veghel.

De taxateur verklaart eerder betrokken geweest te zijn bij de taxatie van de inbrengwaarde van onroerende zaken in het onderhavige plangebied (taxatierapporten inbrengwaarde exploitatieplan Foodpark Veghel van 6 september 2013 en 12 april 2016).

1.4 Object

Het getaxeerde omvat onroerende zaken gelegen in het exploitatiegebied van exploitatieplan Foodpark Veghel.

1.5 Belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom.

1.6 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).

1.7 Taxatiemethode

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

1.8 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen in de hiervoor omschreven waarde in verband met herziening van exploitatieplan Foodpark Veghel.

1.9 Opname

Het plangebied is laatstelijk op 9 mei 2018 door taxateur vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen. Inpandige opnamen hebben derhalve niet plaatsgevonden.

1.10 Taxatiedatum en toestandsdatum

De taxatie van de inbrengwaarde dient te worden verricht naar de marktomstandigheden op de datum welke het moment van herziening van het exploitatieplan benadert. Omdat het niet mogelijk is om naar

een toekomstige datum te taxeren is de taxatie verricht naar de datum van uitbrengen van het taxatierapport, derhalve naar prijspeil 1 juni 2018.

De inbrengwaarde taxatie is verricht naar de fysieke toestand op de datum van vaststelling van het exploitatieplan. Dit betreft 22 september 2016. Voor wat betreft de gebouwde onroerende zaken die in verband met de realisatie van het bestemmingsplan voor de toestandsdatum zijn verworven en gesloopt wordt als toestandsdatum aangehouden de datum van verwerving.

1.11 Concepten

Op 20 juni 2018 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking besteld. Opdrachtgever heeft op 23 juli 2018 schriftelijk gereageerd. Met de reactie is de oppervlakte van het plangebied aangepast van 37.72.03 ha in de conceptfase naar 38.80.86 ha in onderhavig rapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de gerapporteerde waarde).

1.12 Aansprakelijkheid

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

1.13 Conformiteit

De onderhavige rapportage betreft een zogenaamde wettelijke taxatie. De taxatie is verricht overeenkomstig wettelijke en jurisprudentiële vereisten. Deze vereisten kunnen afwijken van de waarderingsstandaarden voor marktwaaardetaxaties zoals neergelegd in de regels van Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

1.14 Publicatie

Publicatie van dit taxatierapport is toegestaan.

1.15 Algemene voorwaarden

Met opdrachtgever is overeengekomen dat de Algemene inkoopvoorwaarden leveringen en diensten gemeente Meerijstad 2017 van toepassing zijn op de onderhavige opdracht.

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, voor zover 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, voor 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

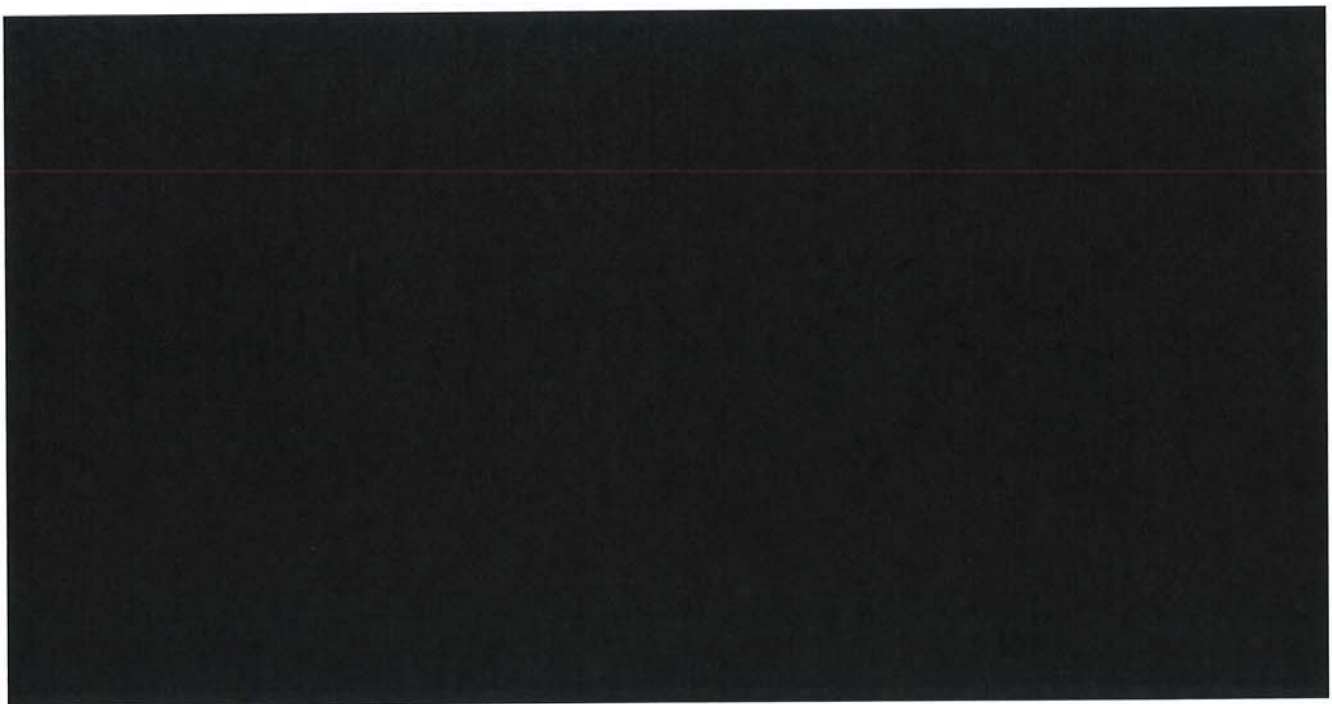
Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Gemeten maat	Getaxeerd
Veghel	P	133	715 m2	713 m2	geheel
Veghel	P	134	11.955 m2	11.946 m2	geheel
Veghel	P	135	9.025 m2	9.107 m2	geheel
Veghel	P	137	18.815 m2	18.707 m2	geheel
Veghel	P	141 ged.	1.315 m2	324 m2	324 m2
Veghel	P	147 ged.	12.015 m2	7.097 m2	7.097 m2
Veghel	P	170 ged.	8.805 m2	3.692 m2	3.692 m2
Veghel	P	193	1.775 m2	1.655 m2	geheel
Veghel	P	194	1.440 m2	1.438 m2	geheel
Veghel	P	195	100 m2	99 m2	geheel
Veghel	P	200 ged.	21.340 m2	16.788 m2	16.788 m2
Veghel	P	201 ged.	8.380 m2	6.397 m2	6.397 m2
Veghel	P	202 ged.	20.105 m2	1.782 m2	1.782 m2
Veghel	P	205 ged.	3.185 m2	431 m2	431 m2
Veghel	P	206 ged.	2.400 m2	138 m2	138 m2
Veghel	P	266 ged.	10.635 m2	5.305 m2	5.305 m2
Veghel	P	1011	345 m2	344 m2	geheel
Veghel	P	1017	4.405 m2	4.405 m2	geheel
Veghel	P	1200 ged.	8.072 m2	534 m2	534 m2
Veghel	P	1231	472 m2	472 m2	geheel
Veghel	P	1317	255 m2	252 m2	geheel
Veghel	P	1318	930 m2	931 m2	geheel
Veghel	P	1373	1.595 m2	1.594 m2	geheel
Veghel	P	1429	7.650 m2	7.649 m2	geheel
Veghel	P	1446	9.905 m2	9.899 m2	geheel
Veghel	P	1448 ged.	4.800 m2	2.815 m2	2.815 m2
Veghel	P	1449	2.530 m2	2.530 m2	geheel
Veghel	P	1450	4.285 m2	4.280 m2	4.285 m2
Veghel	P	1451	110 m2	111 m2	geheel
Veghel	P	1452 ged.	37.445 m2	29.716 m2	29.716 m2
Veghel	P	1453	470 m2	471 m2	geheel
Veghel	P	1455	21.500 m2	21.503 m2	geheel
Veghel	P	1468 ged.	4.713 m2	4.473 m2	4.473 m2
Veghel	P	1469 ged.	3.169 m2	2.817 m2	2.817 m2
Veghel	P	1481	9.570 m2	9.569 m2	geheel
Veghel	P	1482	4.818 m2	4.811 m2	geheel
Veghel	P	1483	4.840 m2	4.843 m2	geheel
Veghel	P	1512	13.130 m2	13.144 m2	geheel
Veghel	P	1513	11.120 m2	11.132 m2	geheel
Veghel	P	1529 ged.	55 m2	9 m2	9 m2
Veghel	P	1530	256 m2	259 m2	geheel
Veghel	P	1531 ged.	49 m2	32 m2	32 m2

Veghel	P	1532	13.328 m2	13.239 m2	geheel
Veghel	P	1533	37 m2	37 m2	geheel
Veghel	P	1550	370 m2	324 m2	geheel
Veghel	P	1551	490 m2	490 m2	geheel
Veghel	P	1552	2.015 m2	2.015 m2	geheel
Veghel	P	1553	2.718 m2	2.668 m2	geheel
Veghel	P	1554	87 m2	87 m2	geheel
Veghel	P	1555	36.309 m2	35.787 m2	geheel
Veghel	P	1556	27.506 m2	27.506 m2	geheel
Veghel	P	1557	107 m2	107 m2	geheel
Veghel	P	1558	4.958 m2	4.956 m2	geheel
Veghel	P	1559	5.923 m2	5.923 m2	geheel
Veghel	P	1560	462 m2	462 m2	geheel
Veghel	P	1561 ged.	46.598 m2	45.056 m2	45.056 m2
Veghel	P	1562	10.152 m2	10.152 m2	geheel
Veghel	P	1563	669 m2	670 m2	geheel
Veghel	P	1564	791 m2	792 m2	geheel
Veghel	P	1565	1.473 m2	1.473 m2	geheel
Veghel	P	1566 ged.	11.087 m2	3.237 m2	3.237 m2
Veghel	P	1567	3.236 m2	3.237 m2	geheel
Veghel	P	1568	3.259 m2	3.260 m2	geheel
				totaal	388.086 m2

* volgens opgave van opdrachtgever

3.2 Eigendom en zakelijke rechten



3.2.2 Zakelijke rechten

Voor een nadere omschrijving van de zakelijke rechten wordt verwezen naar de bijgevoegde kadastrale uittreksels.

3.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Voor een nadere omschrijving van de publiekrechtelijke beperkingen wordt verwezen naar de bijgevoegde kadastrale uittreksels.

3.4 Overigen

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 8 juni 2018) zijn gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 133 en 134 belast met een kwalitatieve verplichting ten gunste van [REDACTED] inhoudende een instandhoudingsverplichting voor landschapselementen op gedeelten van voornoemde percelen.

3.5 Bestemming

3.5.1 Oude bestemming

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied van de volgende bestemmingsplannen:

1. Landelijk gebied, vastgesteld door de raad van gemeente Veghel op 12 maart 2002 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 23 oktober 2002;
2. Landelijk gebied, aanvulling, vastgesteld door de raad van gemeente Veghel op 28 april 2004 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 3 augustus 2004; en
3. Landelijk Gebied, 19de wijzigingsplan, vastgesteld door burgemeester en wethouders van gemeente Veghel op 27 juli 2010.

3.5.2 Structuurvisie

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied van structuurvisie 'De Kempkens e.o.' welke op 8 oktober 2009 door de raad van gemeente Veghel is vastgesteld. In de structuurvisie beschrijft de gemeente in drie modellen verschillende mogelijkheden voor ontwikkeling van het gebied. Alle varianten voorzien in de realisatie van een nieuw bedrijfsterein ten oosten van rijksweg A50 en ter aanvulling en uitbreiding van de reeds bestaande bedrijventerreinen Doornhoek en De Dubbelen/Poort van Veghel. Met de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerein De Kempkens wordt beoogd ruimte te bieden aan bedrijven in milieucategorie 3 t/m 5. De oppervlakte van het bedrijventerein bedraagt circa 100 bruto en 60 tot 75 ha netto uitgeefbaar, zulks afhankelijk van de uitwerking van de tweede fase.

3.5.3 Vigerende bestemming

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied van bestemmingsplan "Bedrijventerein Foodpark 2016. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Veghel op 22 september 2016. Het bestemmingsplan heeft onherroepelijk rechtskracht verkregen na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 juli 2017 met nummer 201608966/1/R2. Dit bestemmingsplan richt zich op het aantrekken van bedrijven die in de agrofoodketen opereren, zoals distributiecentra, transportbedrijven en de maakindustrie. Foodpark Veghel zal gefaseerd worden aangelegd. Het plangebied van fase 1 is bestemd als bedrijventerein en beslaat circa 28 ha uitgeefbaar gebied. Het overige deel van het plangebied zal in een latere fase worden ontwikkeld. Dit deel van het plangebied wordt derhalve conserverend opgenomen in het bestemmingsplan. Naar verwachting zal het totale bedrijventerein in maximaal tien jaar (gemiddeld 3 ha per jaar) worden gerealiseerd.

Voor genoemd bestemmingsplan is voorafgegaan aan het gelijknamige bestemmingsplan dat op 13 februari 2014 is vastgesteld door de raad van gemeente Veghel en op 29 april 2015 is vernietigd door Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 juli 2017 (uitspraak nummer 201403875/1/R3).

3.6 Ligging

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Veghel en ten oosten van rijksweg A50. Fase 1 van de ontwikkeling wordt globaal begrensd door de openbare weg Corsica aan de noordoostzijde, de openbare weg Biezendijk aan de oostzijde, de openbare weg De Kempkens aan de zuidzijde en de openbare weg

Corridor aan de westzijde. De belendingen bestaan uit bedrijventerrein Doornhoek aan de noordoostzijde en bedrijventerrein Poort van Veghel aan de noordwestzijde. De zuid- en oostzijde van het plangebied grenzen aan bestaand landelijk gebied.

3.7 Beschrijving

Op de peildatum van dit taxatierapport (1 juni 2018) was in het plangebied sprake van diverse ongebouwde en gebouwde onroerende zaken. De ongebouwde onroerende zaken kunnen onderverdeeld worden in percelen uitgegeven bedrijfsterrein, landbouwgrond, infrastructuur (wegen, bermen en waterlopen) en erven. Per de toestandsdatum (22 september 2016) was van percelen uitgegeven bedrijfsterrein nog geen sprake. Per de toestandsdatum waren alle erven door de gemeente Veghel verworven in verband met toekomstige aanwending als bedrijfsterrein. De voorheen op deze erven aanwezige bebouwing was per de toestandsdatum al gesloopt en derhalve op de toestands- en peildatum van het taxatierapport niet meer aanwezig. De enige nog aanwezige gebouwde onroerende zaak omvat het object plaatselijk bekend De Kempkens 2. De omschrijvingen van de gebouwde en inmiddels gesloopte onroerende zaken zijn ontleend aan door opdrachtgever ter beschikking gestelde verwervingsdossiers.

3.7.1 Ongebouwde onroerende zaken

Percelen landbouwgrond

Per de toestandsdatum waren de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 133, 134, 1017, 1200 ged., 1231, 1429, 1449, 1455, 1468 ged., 1469 ged., 1481, 1532, 1555, 1556, 1563 en 1564 als landbouwgrond in gebruik.

Infrastructuur

Per de toestandsdatum waren (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 170 ged., 195, 205 ged., 266 ged., 1011, 1318, 1448 ged., 1529 ged., 1530, 1531 ged., 1533, 1550, 1551 en 1552 als bestaande wegen, wegbermen en waterlopen in gebruik.

3.7.2 Gebouwde onroerende zaken

De Kempkens 2

Het object De Kempkens 2 omvat twee gedeelten: het bedrijfsgedeelte en het woongedeelte. Het bedrijfsgedeelte omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummer 1317 en 1512. Het woongedeelte omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummer 1513. Genoemde percelen omvatten een bedrijfslocatie (autosloperij/garagebedrijf) met woning, bijgebouwen, bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

-	bouwkavel woning	2.000 m ²
-	bedrijfsterrein	15.012 m ²
-	cultuurgrond	7.493 m ²
-	woning	1.000 m ³

- hondenhok 20 m²
- kippenhok 35 m²
- garage/paardenstal 60 m²
- bedrijfshal 715 m²
- kantoor/keuken/kantine 95 m²
- olieopslag 40 m²

De taxateur merkt op dat dit object gedeeltelijk wordt ingepast in de bedrijfsterreinontwikkeling waarbij de bestaande opstallen worden gehandhaafd.

De Kempkens 6a

Het object De Kempkens 6a omvat een gedeelte van het de perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 206, ter grootte van 0.24.00 ha, waarvan 0.01.38 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is eigendom [REDACTED] Het object betreft een bedrijfswoning met ondergrond, erf en tuin:

- bouwkvavel 2.400 m²
- woning 530 m³
- tussenruimte 250 m³

De in het exploitatieplan begrepen gronden betreffen een gedeelte van de tuin van deze woning.

3.7.3 Gesloopte onroerende zaken

Biezendijk 14a

Het inmiddels gesloopte object Biezendijk 14a omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 147, ter grootte van 1.20.15 ha, waarvan 0.70.97 ha ligt binnen het exploitatieplangebied. Het object is op 12 oktober 2007 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de [REDACTED]

Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object de navolgende kwekerij met bedrijfswoning, bijgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwblok 8.015 m²
- cultuurgrond 4.000 m²
- woning 1.000 m²
- loods 300 m²
- schuur 100 m²
- tunnelkas

Corridor 12

Het inmiddels gesloopte object Corridor 12 omvat (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 1482 en 1483 (oud 1115 en 1232), ter grootte van 0.58.58 ha. Het object is op 5 juli 2007 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de [REDACTED] Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object de navolgende woonboerderij met ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwblok 5.858 m²
- woning/opslagruimte 1.900 m²

Corridor 12a

Het inmiddels gesloopte object Corridor 12a omvat (een gedeelte van) het percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 1483 (oud 1115 en 1231), ter grootte van 0.42.72 ha. Het object is op 21 december 2007 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de [REDACTED]. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object de navolgende loodsen/schuren met ondergrond, erf, en cultuurgrond:

- bouwblok 2.272 m²
- cultuurgrond 2.000 m²
- twee stallen
- halfopen schuur

Corridor 14

Het inmiddels gesloopte object Corridor 14 omvat (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 1446, 1450 en 1451 (oud 131), ter grootte van 1.43.00 ha. Het object is op 26 juni 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object het navolgende voormalige landbouwbedrijf met woning met bijgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwblok 7.000 m²
- cultuurgrond 7.300 m²
- woning 1.000 m³
- stal 1973 453 m²
- stal 2002 133 m²

Corridor 16

Het inmiddels gesloopte object Corridor 16 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 193, ter grootte van 0.17.55 ha, waarvan 0.16.55 ha ligt binnen het exploitatieplangebied. Het object is op 3 september 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object het navolgende restaurant (De Kempkens Hoeve) met bedrijfswoning, bijgebouwen, ondergrond, erf en cultuurgrond:

- bouwkaavel 1.755 m²
- bedrijfswoning 632 m²
- restaurant 236 m²
- schuur 64 m²

Corsica ong.

Het inmiddels gesloopte object Corsica ongenummerd omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 128, ter grootte van 0.64.95 ha. Het object is op 23 september 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object een perceel cultuurgrond met kleine schuur/dierenverblijf ter grootte van 28 m².

Corsica 2

Het inmiddels gesloopte object Corsica 2 omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 130, 1157, 1373 en 1374, ter grootte van 1.61.89 ha, waarvan 1.58.00 ha ligt binnen het

exploitatieplangebied. Het object is op 26 juli 2011 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de [REDACTED]. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object het navolgende vleeskuikenbedrijf met bedrijfswoning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwblok	16.189 m ²
- woning	650 m ³
- garage	392 m ²
- houten kantine	60 m ²
- vleeskuikenstal 2003	1.897 m ²
- kantoor	37 m ²
- technische ruimte	42 m ²
- vleeskuikenstal 1994	1.500 m ²
- tussenruimte	38 m ²
- vleeskuikenstal 1986	1.500 m ²
- erfverharding	1.200 m ²

De Kempkens 1

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 1 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 194, ter grootte van 0.14.40 ha. Het object is op 10 april 2007 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object de navolgende woning met bijgebouwen, ondergrond, erf en tuin:

- bouwkaavel	1.440 m ²
- woning	550 m ³
- garage/schuur	

De Kempkens 3

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 3 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 200, ter grootte van 2.13.40 ha, waarvan 1.67.89 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 31 juli 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object het navolgende pluimveebedrijf met bedrijfswoning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwkaavel woning	1.150 m ²
- bouwblok	10.000 m ²
- cultuurgrond	10.190 m ²
- woning	725 m ³
- garage	34 m ²
- kippenschuur	2.056 m ²
- schapenstal	32 m ²
- erfverharding	1.200 m ²

De Kempkens 3a

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 3a omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 201 en 202, ter grootte van 2.84.85 ha, waarvan 0.81.78 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 28 januari 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer B.J.C.W. van de Meerakker c.s. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel

omvatte het object het navolgende varkenshouderijbedrijf met bedrijfswoning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwblok 15.000 m²
- cultuurgrond 13.4850 m²
- stal 1986-2005 937 m²
- stal 1987-2006 1.110 m²
- sleufsilos 550 m²
- erfverharding 1.575 m²

De Kempkens 5

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 5 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 135, ter grootte van 0.90.25 ha. Het object is op 5 augustus 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object het navolgende pluimveehouderijbedrijf met bedrijfswoning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwkaavel 1.857 m²
- bouwblok 5.008 m²
- cultuurgrond 2.160 m²
- woning 560 m³
- kippenschuur 2.000 m²
- machineloods 105 m²
- erfverharding 800 m²

De Kempkens 7

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 7 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 141, ter grootte van 0.13.15 ha, waarvan 0.03.24 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 9 mei 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object de navolgende woning met bijgebouw, ondergrond, erf en tuin:

- bouwkaavel 1.315 m²
- woning 600 m³
- garage/werkplaats 140 m²

De Kempkens 8

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 8 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 137, ter grootte van 1.88.15 ha. Het object is op 15 juni 2010 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object de navolgende twee woningen met bijgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwkaavel 1.815 m²
- cultuurgrond 17.000 m²
- woning 1 475 m³
- bedrijfsruimte 240 m²
- woning 2 450 m³
- schuur 450 m²

De Kempkens 9

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 9 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 1452 (oud 136), ter grootte van 3.79.15 ha, waarvan circa 29.716 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 31 juli 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de

Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object het navolgende voormalige veehouderijbedrijf met bedrijfswoning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwkaavel woning	2.000 m ²
- bouwblok	3.000 m ²
- cultuurgrond	32.915 m ²
- woning	450 m ³
- aanbouw	170 m ³
- deel	137 m ²
- ligboxenstal	300 m ²
- varkensstal	505 m ²
- veldschuur/jongveestal	176 m ²
- erfverharding	1.360 m ²

De Kempkens 10

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 10 omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 140, 163 en 165, ter grootte van 2.09.90 ha, waarvan circa 0.47.10 ha (van perceel 140) ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 6 februari 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van

Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object het navolgende veehouderijbedrijf bedrijfswoning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwkaavel woning	1.800 m ²
- bouwblok	3.000 m ²
- cultuurgrond	16.190 m ²
- woning	500 m ³
- achterhuis	160 m ²
- stierenstal 1	410 m ²
- stierenstal 2	272 m ²
- erfverharding	350 m ²
- kuilplaat	240 m ²

De Kempkens 11

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 11 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 1010, ter grootte van 5.67.50 ha, waarvan circa 5.52.07 ha ligt binnen het exploitatieplangebied. Het object is op 15 oktober 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van

Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object het navolgende varkenshouderijbedrijf met bedrijfswoning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwkaavel/bouwblok	20.000 m ²
- cultuurgrond	36.750 m ²
- woning	825 m ³

-	oude boerderij	285 m ²
-	corridor	93 m ²
-	kraamstal 1986	219 m ²
-	kraamstal 1994	301 m ²
-	biggenstal 1997/2007	473 m ²
-	zeugenstal 1992	484 m ²
-	zeugenstal 2006	432 m ²
-	garage/ziekenstal	94 m ²
-	quarantainestal	211 m ²
-	voorm. inpandige woning	117 m ²
-	erfverharding	850 m ²

3.8 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 Foodpark Veghel. 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.

De onderhavige taxatie beperkt zich tot het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid a en (zover van toepassing) lid b en c Bro.

4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

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.

Met uitzondering van de objecten plaatselijk bekend De Kempkens 2 en (een gedeelte van de tuin van) De Kempkens 6a zijn alle gebouwde objecten in het exploitatiegebied door gemeente Veghel verworven. De objecten Corridor 12 en 12a zijn tegen werkelijke waarde verworven. De overige gebouwde objecten zijn verworven tegen betaling van een volledige schadeloosstelling. Uit bestudering van de verwervingsdossiers is gebleken dat alle voornoemde onroerende zaken zijn verworven met het oog op spoedige ontwikkeling van het gebied tot bedrijfsterrein door de gemeente. Niet aannemelijk is dat de gemeente erin zou zijn geslaagd om voornoemde onroerende zaken op basis van een andere waarderingsgrondslag dan onteigeningswaarde te verwerven. Ondergetekende neemt hierbij in aanmerking dat een eigenaar van een onroerende zaak die bestemd is voor bewoning en/of uitoefening van een bedrijf gewoonlijk niet bereid is om in het belang van een ruimtelijke ontwikkeling te verkopen aan een overheid tegen een andere waarde dan de onteigeningswaarde. Een dergelijke eigenaar wacht gewoonlijk onteigening tegen volledige schadeloosstelling, dan wel een minnelijk verwervingstraject ter voorkoming daarvan, af. Met inachtneming van het vorenstaande is de verwerving van voornoemde onroerende zaken door ondergetekende in verband met de onderhavige ontwikkeling als noodzakelijk en urgent beoordeeld waardoor de inbrengwaarde van voornoemde onroerende zaken begroot op basis van de onteigeningswaarde.

Uitgaande van een gemeentelijke grondexploitatie ligt het voor de hand dat de objecten De Kempkens 2 en (de gedeelte tuin van) De Kempkens 6a in verband met de realisatie van het bedrijfsterrein door de gemeente worden verworven.

Opdrachtgever is voornemens om een gedeelte van circa 1.418 m² het object De Kempkens 2 aan te wenden voor de realisatie van een ontsluitingsweg en circa 868 m² voor de vorming van een uitgeefbare bedrijfskavel. De ontsluitingsweg is door middel van een functieaanduiding bij de bestemming Bedrijventerrein voorzien in het bestemmingsplan. De ontsluitingsweg zal in het nieuwe exploitatieplan tevens dwingendrechtelijk worden opgenomen. Opdrachtgever heeft aangegeven dat deze voornemens is om (direct) na de herziening van het exploitatieplan een verzoekbesluit te nemen waarbij aan de Kroon wordt verzocht voor gedeelten van de onroerende zaak ter onteigening aan te wijzen. Nu sprake is van een stellig en reëel voornemen om percelen ter onteigening aan te wijzen dient naar het oordeel van de taxateur voor wat betreft deze perceelsgedeelten uitgegaan te worden van de taxatiebasis onteigeningswaarde. Voor de resterende percelen die thans nog niet op basis van een volledige schadeloosstelling door de gemeente zijn verworven en niet ter onteigening is aangewezen is thans onbekend of, en zo ja op welke termijn en in welke omvang, de objecten worden verworven, ter onteigening worden aangewezen en in het uiterste geval worden onteigend is op dit moment onduidelijk. Voorzichtigheidshalve gaat ondergetekende voor de waardering van de inbrengwaarde van deze objecten derhalve thans uit van de werkelijke waarde. Ondergetekende neemt hierbij in aanmerking dat de gemeente kan besluiten het exploitatieplan te herzien nadat de onroerende zaak ter onteigening is aangewezen, is onteigend dan wel tegen onteigeningswaarde is verworven.

4.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

4.3.1 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, 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 Onteigeningswet 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 Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Artikel 40c van de Onteigeningswet 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 ziet op de realisatie van een overheidswerk

waarvoor geldt dat de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan en dat het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld om daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend mogelijk maakt. De beoogde realisatie van het bedrijfsterrein Foodpark Veghel kwalificeert zich naar oordeel van ondergetekende niet als overheidswerk waardoor bij de waardering wel het werk waarvoor onteigend wordt moet worden geëlimineerd doch niet het daaraan ten grondslag liggende bestemmingsplan Foodpark Veghel.

Artikel 40d van de Onthei­geningswet 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 Onthei­geningswet 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 Onthei­geningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onthei­geningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onthei­geningswet in mindering wordt gebracht.

4.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onthei­geningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontle­nen 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).

4.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wet­sgeschiedenis en de jurisprudentie 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.

Omdat gemeente Meierijstad ervoor kiest om de onderhavige ontwikkeling te verdelen in twee of meer fasen, waarbij geldt dat voor iedere fase een afzonderlijke bestemmingsplan- en exploitatieplanprocedure wordt gevolgd, dat de toekomstige invulling van fase 2 nog niet bekend is, voor beide fasen een afzonderlijke grondexploitatie wordt vastgesteld en dat beide fasen een eigen planning volgen, meent ondergetekende fase 1 en fase 2 als afzonderlijke complexen te kunnen beschouwen.

4.4 Onteigeningswaarde

De onteigeningswaarde omvat de volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet. Naast de werkelijke waarde, zoals hiervoor omschreven, kan de schadeloosstelling bestaan uit waardevermindering van het overblijvende (artikel 41 van de Onteigeningswet) en persoonlijke schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt (artikel 40 van de Onteigeningswet). De persoonlijke schaden bestaan doorgaans uit te compenseren inkomensbestanddelen en vergoeding van noodzakelijke kosten.

4.5 Waardering ongebouwde onroerende zaken

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.

4.5.1 Vergelijkende methode

In het onderhavige plangebied zijn de volgende vergelijkingstransacties beschikbaar:

1. verkoop en levering op achtereenvolgens 6 februari 2007 en 31 mei 2007 van 2.28.45 ha cultuurgrond gelegen aan openbare weg De Corridor/Corsica [REDACTED] voor een koopsom van € 2.227.387,50 (= gemiddeld € 97,50 per m²). Uit de akte van levering blijkt dat partijen een gesplitste betaling zijn overeengekomen, zijnde gemiddeld € 60 per m² bij levering en gemiddeld € 37,50 per m² binnen 30 dagen na 'het definitief worden van het bestemmingsplan op grond waarvan de beoogde vestiging van bedrijven mogelijk wordt';
2. verkoop en levering op achtereenvolgens 16 februari 2007 en 3 juli 2007 van 6.38.15 ha cultuurgrond gelegen aan de openbare weg Corsica door [REDACTED] voor een koopsom van € 2.189.450 (= gemiddeld € 34,31 per m²). Partijen maken koopsom onderscheid

tussen een gedeelte ter grootte van 2.75.00 ha voor een koopsom van gemiddeld € 40 per m² en een gedeelte ter grootte van 3.63.15 ha voor een koopsom van gemiddeld € 30 per m². Ter zake van laatstgenoemd gedeelte zijn partijen een nabetaling van gemiddeld € 10 per m² ingeval de bestemming onherroepelijk wordt gewijzigd voor bedrijfsbebouwing. Deze nabetalingsverplichting is op 16 maart 2013 komen te vervallen;

3. verkoop en levering op achtereenvolgens 28 januari 2008 en 31 juli 2008 van de woning met landbouwbedrijfsgebouwen, erf, ondergrond en cultuurgrond, plaatselijk bekend Kempkens 9, groot 3.79.15 ha, door [REDACTED] gemeente Veghel voor een schadeloosstelling van € 1.715.000. Uit de onderliggende taxatie maakt ondergetekende op dat de taxateur van gemeente Veghel uitgaat van een oppervlakte cultuurgrond van circa 3.29.15 ha en daaraan een waarde toekent van gemiddeld € 18 per m²;
4. verkoop en levering op achtereenvolgens 21 mei 2008 en 31 juli 2008 van de woning met landbouwbedrijfsgebouwen, erf, ondergrond en cultuurgrond, plaatselijk bekend Kempkens 3, groot 3.02.55 ha, [REDACTED] aan gemeente Veghel voor een schadeloosstelling van € 1.700.000. Uit de onderliggende taxatie maakt ondergetekende op dat de taxateur van gemeente Veghel uitgaat van een oppervlakte cultuurgrond van circa 1.01.90 ha en daaraan een waarde toekent van gemiddeld € 18 per m²;
5. verkoop en levering op achtereenvolgens 19 december 2008 en 28 januari 2009 van de landbouwbedrijfsgebouwen met erf, ondergrond en cultuurgrond, plaatselijk bekend Kempkens 3a, groot 2.84.85 ha, door [REDACTED] aan gemeente Veghel voor een schadeloosstelling van € 1.950.000. Uit de onderliggende taxatie maakt ondergetekende op dat de taxateur van gemeente Veghel uitgaat van een oppervlakte cultuurgrond van circa 1.34.85 ha en daaraan een waarde toekent van gemiddeld € 20 per m²;
6. verkoop en levering op achtereenvolgens 19 mei 2010 en 15 juni 2010 van de woning met erf, ondergrond en cultuurgrond, plaatselijk bekend Kempkens 8, groot 1.88.15 ha, door [REDACTED] aan gemeente Veghel voor een schadeloosstelling van € 1.515.000. Uit de onderliggende taxatie maakt ondergetekende op dat de taxateur van gemeente Veghel uitgaat van een oppervlakte cultuurgrond van circa 1.70.00 ha en daaraan een waarde toekent van gemiddeld € 20 per m²;
7. verkoop en levering op achtereenvolgens 27 maart 2013 en 24 april 2013 van 2.88.00 ha cultuurgrond door [REDACTED] voor een koopsom van € 662.400 (= gemiddeld € 23 per m²). Ondergetekende is ermee bekend dat ter zake van voornoemd perceel op 15 maart 2013 een deskundigenadvies in de zin van artikel 13, lid 4 Wet voorkeursrecht gemeenten is uitgebracht waarbij deskundigen de werkelijke waarde vaststellen op € 576.000 (= gemiddeld € 20 per m²). Koper [REDACTED] betreft de eigenaar van het aanpalende bedrijfscomplex plaatselijk bekend Mac Arthurweg 2 te Veghel;
8. overeenkomst van ruiling, onderdeel van een meeromvattende anterieure overeenkomst, aangegaan op 12 februari 2014, tussen gemeente Veghel en [REDACTED] betreffende percelen ter grootte van 0.72.87 ha voor een verrekenprijs van € 20 per m²;
9. overeenkomst van ruiling, onderdeel van een meeromvattende anterieure overeenkomst, aangegaan op 13 februari 2014, tussen gemeente Veghel en [REDACTED] betreffende percelen ter grootte van 1.32.77 ha en 1.00.00 ha voor een verrekenprijs van € 23 per m²;

10. verkoop en levering op achtereenvolgens 17 december 2012 (aangevuld op 6 mei 2014) en 7 oktober 2014 van 2.03.20 ha landbouwgrond door [REDACTED] aan gemeente Veghel voor een koopsom van gemiddeld € 20 per m²;
11. verkoop en levering op 15 december 2016 van 6.38.15 ha landbouwgrond door [REDACTED] aan gemeente Veghel voor een koopsom van gemiddeld € 47 per m²;
12. verkoop en levering op 16 januari 2017 van 1.95.73 ha landbouwgrond door [REDACTED] aan gemeente Meierijstad voor een koopsom van gemiddeld € 66 per m².

De hoge transacties uit 2007 worden niet bruikbaar geacht omdat deze naar oordeel van ondergetekende een hoog speculatief karakter hebben en tot stand gekomen zijn ruim voordat de gevolgen, duur en diepte van de opvolgende economische crises voor de vastgoedmarkt in het algemeen, en de markt voor ruwe bouwgrond in het bijzonder, kenbaar waren. Voorts konden partijen in 2007 geen rekening houden met de mogelijkheden van verbeterd kostenverhaal op grond van de per 1 juli 2008 in werking getreden afdeling 6.4 Wro, waren zij niet bekend met de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan en exploitatieplan en waren zij niet bekend met de omvang van de exploitatiebijdrage. Van begin 2008 tot half 2010 is gemeente Veghel bij de verantwoording van diverse transacties in het plangebied uitgegaan van prijzen van gemiddeld € 18 tot € 20 per m². Het prijsniveau van gemiddeld € 20 per m² is bevestigd in het deskundigenadvies ex artikel 13, lid 4 Wet voorkeursrecht gemeenten van 13 maart 2013 (Rechtbank 's-Hertogenbosch, zaaknummer 235604/EX RK 11-152). De nadien door [REDACTED] betaalde koopsom van gemiddeld € 23 per m² laat zich naar oordeel van ondergetekende verklaren door het bijzondere kopersbelang dat de vennootschap heeft bij verkrijging van een grondpositie tegenover het eigen bedrijfsterrein. De ruilingen die zijn vervat in de meeromvattende anterieure overeenkomsten tussen gemeente Veghel en [REDACTED] alsmede gemeente Veghel en [REDACTED] van respectievelijk € 20 en € 23 per m² zijn onderdeel van een stelsel van meeromvattende afspraken omtrent de afname van bouwgrond, overdracht van openbare ruimte, bouwrijpmaken, enzovoorts. De koopsommen die 2016 en 2017 door de gemeente aan [REDACTED] zijn betaald zijn omvatten naar het oordeel van de taxateur mede een afkoop van ontwikkelrechten en/of ontwikkelingswinst die de verkoper (op termijn) had kunnen realiseren indien deze de vastgoedontwikkeling zelf ter hand zou hebben genomen. De overeengekomen koopsom ziet derhalve niet slechts op de grondexploitatie en is om genoemde redenen niet bruikbaar als referentietransactie.

Naast de hiervoor omschreven transacties van ongebouwde onroerende zaken heeft ondergetekende onderzoek gedaan naar vergelijkingstransacties en -taxaties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de regio. Uit dit onderzoek volgt het volgende prijsbeeld:

1. in het plangebied van bedrijfsterrein Trade Poort Noord te Venlo is de inbrengwaarde voor ruwe bouwgrond in 2017 door Steenhuijs Grondzaken BV getaxeerd op gemiddeld € 22,50 per m² (fase planontwikkeling: onherroepelijk bestemmingsplan);
2. in het plangebied van bedrijfsterrein Kampershoek Noord te Weert is de inbrengwaarde voor ruwe bouwgrond in 2017 door Steenhuijs Grondzaken BV getaxeerd op gemiddeld € 25 per m² (fase planontwikkeling: onherroepelijk bestemmingsplan);

Uit voornoemd overzicht blijkt dat het aantal beschikbare referentietransacties voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de regio West-Brabant zich thans begeeft tussen € 18 en € 25 per m². Rekening

houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status en risico's, excessieve verwervingskosten, verschillen qua typologie (hoogwaardig versus logistiek), uitgifteprijzen, percentage uitgeefbaar, planhorizon, (bekendheid met) omvang exploitatiebijdragen, enzovoorts, meent ondergetekende in het plangebied Foodpark Veghel uit te kunnen gaan van een waarde van ruwe bouwgrond van thans **gemiddeld € 22,50 per m²**. Deze prijs ligt gering hoger dan de in 2016 getaxeerde waarde van gemiddeld € 20 per m². De belangrijkste reden hiervoor zijn de actuele economische omstandigheden en de toegenomen vraag naar bouwgrond.

4.5.2 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.

Uit de door opdrachtgever overgelegde grondexploitatie kan een residuele grondwaarde worden herleid die hoger is dan de hiervoor begrote waarde van gemiddeld € 20 per m². Ondergetekende heeft vastgesteld dat de gemeente, anders dan een redelijk handelend koper en verkoper dat naar oordeel van ondergetekende zouden doen, geen rekening houdt met risico- en winstopslagen en uitgaat van wettelijk gemaximeerde bedragen welke kunnen afwijken van feitelijke kosten.

Met inachtneming van het vorenstaande, rekening houdend met de omstandigheid dat kan worden beschikt over voldoende binnenplanse referentietransacties, rekening houdend met de omstandigheid dat de binnenplanse referentietransacties in grote lijnen worden bevestigd door regionale referentietransacties en rekening houdend met de omstandigheid dat onderhavige plangebied bestaat uit onderling weinig vergelijkbare onroerende zaken komt de residuele grondwaardemethode ondergetekende in dezen als weinig bruikbaar voor.

4.5.3 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 aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen kan leiden tot hogere uitgifteprijzen is naar oordeel van ondergetekende geen sprake van een bijzondere geschiktheid in onteigeningsrechtelijke zin die moet leiden tot een hogere inbrengwaarde. Deze gronden zijn thans nog niet als bedrijventerrein bestemd en worden niet als zodanig gebruikt, waardoor geldt dat niet op voorhand kan worden gezegd dat deze gronden zelf een zodanig bijzondere geschiktheid hebben dat dit de eigenschap van een zichtlocatie impliceert. Pas het nieuwe bestemmingsplan en de daarin vervatte regeling voor de gronden brengen mee dat vastgesteld kan worden welke gronden als zichtlocatie zijn te beschouwen. Daarbij is bepalend hoe de gronden op grond van het bestemmingsplan mogen worden ingericht en gebruikt. Gelet daarop kan niet los van het bestemmingsplan worden vastgesteld of, en zo ja, aan welk deel van de gronden van het bedrijventerrein de hoedanigheid van zichtlocatie toekomt.

Bodemverontreiniging

Volgens het exploitatieplan is ter plaatse van diverse gesloopte percelen bodemverontreiniging aangetroffen welke is gesaneerd. De aangetroffen bodemverontreiniging leidt naar oordeel van taxatie niet tot neerwaartse bijstelling van de (gebruiks)waarden van de inmiddels gesloopte objecten omdat de noodzaak van sanering samenhangt met de herontwikkeling tot bedrijfsterrein.

Conclusie

Van bijzondere (on-) geschiktheid welke leidt tot een van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging is geen sprake.

4.6 Waardering bestaande openbare ruimte

Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Aan bestaande wegen, straten, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, die in het nieuwe plan worden gehandhaafd wordt gebruikelijk een symbolische inbrengwaarde van € 1 toegedacht. De inbrengwaarde van openbare ruimte die in het nieuwe plan niet wordt gehandhaafd wordt gelijkgesteld met ruwe bouwgrond en overeenkomstig gewaardeerd. In dezen is van te handhaven openbare ruimte geen sprake.

4.7 Waardering van gesloopte onroerende zaken

Zoals hiervoor in paragraaf 3.7 is aangegeven is een groot aantal gebouwde objecten op de peildatum gesloopt. Ondergetekende loopt hier tegen de complicatie aan dat op de peildatum niet eigenstandig een beeld kan worden gevormd van de fysieke toestand van de onroerende zaken en voor zover de onroerende zaken in verband met de beoogde ontwikkeling in het verleden tegen onteigeningswaarde zijn aangekocht en niet eigenstandig een beeld kan worden gevormd over de feiten en omstandigheden die een rol spelen bij het begroten van de schadeloosstelling. Omdat er geen Afdelingsjurisprudentie

beschikbaar is waarin deze problematiek expliciet aan de orde is gesteld wordt aan de hand van onderstaande wetsgeschiedenis en literatuur een beeld gevormd over wijze van waarderen op de peildatum van inmiddels gesloopte onroerende zaken die in het verleden zijn verworven, al dan niet tegen volledige schadeloosstelling. De relevant geachte passages zijn door ondergetekende onderstreept.

Wet ruimtelijke ordening

In de memorie van toelichting bij de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (Tweede Kamer, vergaderjaar 2004–2005, 30 218, nr. 3) is inzake de inbrengwaarde het volgende vermeld:

"3. Inhoud van het wetsvoorstel

(...)

3.3.c Publiekrechtelijk: kostenverhaal

(...)

Inbrengwaarde

De inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied dient objectief te worden vastgesteld. Dit betekent dat geobjectiveerd wordt van de werkelijk betaalde prijzen. Het ligt voor de hand uit te gaan van de verkeerswaarde van de grond. Omdat bij de grondexploitatie wordt uitgegaan van vrijwillige exploitatie door particuliere eigenaren, is aangesloten bij de grondwaarde die men bij de Wvg hanteert. Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit genomen is, of die op onteigeningsbasis zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde."

(...)

6. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

(...)

artikel 6.13 (inhoud exploitatieplan)

(...)

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. Er bestaan verschillende berekeningsmethoden voor die grote verschillen kunnen opleveren. Het wordt wenselijk geoordeeld dat het wetsvoorstel opdit punt duidelijkheid verschaft. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de verkeerswaarde van de grond. Er is aangesloten bij de regeling in de Wvg van de verkeerswaarde, omdat er vanuit wordt gegaan dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in het vierde lid artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet van toepassing verklaard. Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn waarvoor een onteigeningsbesluit genomen is, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde."

Uit de memorie van toelichting volgt derhalve de instructie aan de taxateur om de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied objectief, derhalve los van de werkelijke bepaalde prijzen, vast te stellen.

Ingeval percelen onteigend zijn of op grondslag van onteigeningswaarde zijn verworven dient aangesloten te worden bij de onteigeningswaarde.

Besluit ruimtelijke ordening

In de nota van toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening is omtrent de taxatie van inbrengwaarden het volgende vermeld:

Artikel 6.2.3

In artikel 6.2.3 is het begrip inbrengwaarde uit artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de Grondexploitatiewet nader uitgewerkt. Artikel 6.13, zevende lid, van de wet, bepaalt dat bij amvb hierover nadere regels worden gesteld.

Bij de uitwerking van dit begrip is aangesloten is bij de omschrijving van de inbrengwaarde die is opgenomen in eerdergenoemd voorstel van VNG en Neprom.

De inbrengwaarde werkt door in de hoogte van de exploitatiebijdrage. Het is daarom noodzakelijk de inbrengwaarde te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen om te voorkomen dat de gemeente de regels met betrekking tot staatssteun overtreedt. Voor de taxatie wordt uitgegaan van de verkeerswaarde van gronden en opstallen, welke bepaald wordt aan de hand van de systematiek van de onteigeningswet. Met deze wijze van taxeren bestaat reeds veel ervaring.

Indien er beroep wordt ingesteld met betrekking tot de inbrengwaarde ligt het voor de hand dat de rechter voor de bepaling van de inbrengwaarde een analoge toepassing geeft aan de regeling in de onteigeningswet en ter zake deskundigen benoemt.

Bij de grondexploitatie speelt de inbrengwaarde van de grond een dubbele rol. In de eerste plaats beïnvloedt het de verdeling van de kosten over de verschillende uitgiftepercelen. De inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied wordt bij elkaar opgeteld en samen met alle andere kosten omgeslagen over alle percelen. Over het algemeen zullen eigenaren streven naar een hoge inbrengwaarde voor hun eigen percelen en lage voor overige percelen. Er zullen met name problemen ontstaan indien voor het ene perceel een relatief hoge inbrengwaarde wordt vastgesteld en voor het andere een relatief lage. Niet alleen kan degene met een lage inbrengwaarde een lager bedrag aftrekken van de exploitatiebijdrage, maar ook valt deze exploitatiebijdrage voor hem hoger uit, omdat de inbrengwaarde van het andere perceel wel hoog is en gedeeltelijk wordt omgeslagen over zijn eigen perceel. Om deze reden verdient het aanbeveling alle percelen te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen, zo mogelijk dezelfde taxateurs.

Omdat de inbrengwaarde een kostenpost is heeft het in de tweede plaats invloed op de totale haalbaarheid van een project. Bij een te hoge raming kan de financiële uitvoerbaarheid van een plan voor de gemeente in gevaar komen. Een te lage raming van de inbrengwaarden betekent voor de eigenaren dat het kostenverhaal lager uitpakt. Dat kan ten nadele van de eigenaren die zelf realiseren uitpakken, indien door die lage raming de exploitatie van het eigen perceel onrendabel wordt."

Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2010

In de bijlage bij toelichting van de "Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2010" is hieromtrent het volgende vermeld:

"vraag 15: wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?

Hier moeten de geraamde of verwezenlijkte kosten die in het exploitatieplan voor sloop opgenomen zijn, opgevoerd worden, inclusief asbestsanering en exclusief BTW. Dit zijn de kosten, bedoeld in artikel 6.2.3, onderdeel d, Bro. Besteed hierbij aandacht aan de historische kosten. Het is mogelijk dat de gemeente 3 jaar geleden een pand heeft gekocht en dat direct heeft gesloopt gezien asbestproblemen en mogelijke beperking van vandalisme. Als 3 jaar later een exploitatieplan wordt gemaakt, treft de taxateur het gebouw niet meer aan en hij zou daarom alleen de maagdelijke grond taxeren. Dit klopt niet indien de locatie eertijds is verworven met het oog op de grondexploitatie en de opstallen toevallig al zijn

gesloopt. Indien de gemeente een pand 3 jaar geleden kocht voor een geheel andere functie en om die reden heeft gesloopt en er nu sprake is van een beleidswijziging waarin die grond voor bijvoorbeeld wonen wordt ingebracht, dienen zowel de opstalwaarde als de sloop niet meer te worden meegerekend."

Uit het vorenstaande volgt de instructie aan de taxateur om de sloop van de onroerende zaak te negeren en de onroerende zaak te taxeren als ware de opstallen, die ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn aangekocht en gesloopt, nog aanwezig.

Literatuur

In het publicatie "Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan", gedateerd 1 september 2014 en opgesteld in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door de heer J.W. Santing MSc RE MRICS van Deloitte Real Estate wordt dit onderwerp verder uitgediept.

"5.2 Toestandsdatum en reeds gesloopte opstallen

Naast de peildatum is de toestandsdatum ook relevant, met name voor reeds aangekochte percelen met opstallen is dit element van belang. In dat soort gevallen kan het zo zijn dat vooruitlopend op het in procedure brengen van het bestemmingsplan en exploitatieplan de opstallen zijn gesloopt. Ten tijde van de taxatie van de inbrengwaarde treft de taxateur dan een onbebouwd perceel aan terwijl er in het verleden een opstal is aangekocht en er kosten van sloop zijn gemaakt. Mogelijk is zelfs een volledige schadeloosstelling betaald aan de (toenmalige) eigenaren.

Voor de taxatie van de inbrengwaarde doet het in beginsel niet ter zake of de opstallen vooruitlopend op de vaststelling van het exploitatieplan reeds zijn gesloopt. Op grond van artikel 6.2.3, sub b Bro behoort tot de inbrengwaarde de waarde van opstallen die moeten worden gesloopt in verband met de exploitatie van de gronden. De Wro maakt het mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake is van reeds gemaakte kosten. In artikel 6.2.8 Bro is namelijk bepaald dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is vastgelegd welk gedeelte van de totale kosten reeds gerealiseerd is. Dit betekent dat ook ten tijde van de uitvoering van de inbrengwaarde taxatie sprake kan zijn van reeds gesloopte opstallen. Deze sloopkosten van de opstallen behoren op grond van artikel 6.2.3 sub d Bro ook tot de inbrengwaarde. Vereiste is dan wel dat de sloop van de opstallen noodzakelijk is geweest voor de ontwikkeling die in het exploitatieplan is voorzien. Dit volgt uit artikel 6.2.3 sub b Bro waarin is opgenomen dat tot de inbrengwaarde behoort de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.

Voor wat betreft de waarde van de opstallen geldt dat deze ook tot de inbrengwaarde moet worden gerekend. Om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen moet de (fysieke) toestand direct voor het slopen of het moment van aankoop van de opstal worden gereconstrueerd. Bepaald zal moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij wordt aldus de aankoop en sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames.

Voor het bepalen van de toestand direct voor sloop of aankoop kan het erg nuttig zijn gebruik te maken van de taxatierapporten die ten grondslag hebben gelegen aan de aankoop. Hierbij valt te denken aan fotomateriaal, gegevens over de maatvoering en verhuursituatie ten tijde van de aankoop.

Hierbij moet een inschatting worden gemaakt van (mogelijke en fictieve) tussentijdse wijzigingen in de bedrijfsvoering en de fysieke toestand van de opstal tussen de sloop en de peildatum van de inbrengwaarde. Er moet antwoord worden gegeven op de vraag hoe het bedrijf/de bedrijfsvoering, zich zou hebben ontwikkeld er van uitgaande dat het bedrijf enkele jaren geleden niet zou zijn gesloopt.

Alternatief is dat er geen ontwikkeling van het bedrijf wordt verondersteld tussen het moment van aankoop/sloop en de peildatum. Dan kan de waarde worden bepaald naar het moment van aankoop/sloop met een actualisatie van deze waarde naar de peildatum."

(...)

8 Inbrengwaarde: van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het bij de inbrengwaarde vervangen van geraamde kosten door gerealiseerde kosten.

De Wro schrijft voor dat alle geraamde kosten moeten worden vervangen door gerealiseerde kosten. Dit geldt dus ook voor de kostenpost inbrengwaarde. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken worden vervangen bij een herziening van het exploitatieplan door de daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Zolang de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken niet zijn uitgevoerd worden de geraamde kosten jaarlijks geïndexeerd. Deze methode is dezelfde als bij een reguliere grondexploitatie.

De Wro gaat verder uit van een betaling van een voorcalculatorisch bepaalde exploitatiebijdrage en eindafrekening op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. De eindafrekening wordt vastgesteld binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen (voetnoot: Artikel 6.20 lid 1 Wro).

Voor de inbrengwaarde geldt dat geobjectiveerd moet worden van daadwerkelijk betaalde prijzen (voetnoot: Kamerstukken II 2004/05, 30 218 nr. 3, p. 26). Dit wil zeggen dat gerealiseerde transacties binnen het exploitatiegebied daarmee niet (per definitie) gelijk gesteld worden aan de inbrengwaarde. De inbrengwaarde moet via een onafhankelijke taxatie tot stand komen.

De Wro spreekt in artikel 6.13 lid 5 over het 'vaststellen' van de inbrengwaarde. In artikel 6.13 lid 1 sub c1 is opgenomen dat sprake is van een raming van kosten. In de Wro is niet expliciet benoemd of de inbrengwaarde 'verschieft' van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten en op welk moment dat het geval is. Daarnaast is niet expliciet benoemd wat dan heeft te gelden als gerealiseerde kosten voor de inbrengwaarde.

Het is relevant of de inbrengwaarde als gerealiseerd moet worden beschouwd en vanaf welk moment dit het geval is. Het is namelijk van invloed op de mogelijkheden tot bijstelling van de kostenpost inbrengwaarde. Het raakt daarmee ook de mogelijkheden tot het bijstellen van de hoogte van de exploitatiebijdrage en de wijze waarop binnenplans wordt verevend. Als de inbrengwaarde in de exploitatieopzet als gerealiseerde kosten moet worden aangemerkt, heeft dit tot gevolg dat het aanpassen van de inbrengwaarde via een herziening van het exploitatieplan niet langer mogelijk is.

Uit de Wro en parlementaire geschiedenis kan niet eenduidig worden afgeleid of en wanneer de inbrengwaarde is gerealiseerd en tot wanneer herziening van de inbrengwaarde mogelijk is:

"Na de vaststelling van de inbrengwaarden voor het gehele gebied waarvoor het exploitatieplan geldt, functioneren de inbrengwaarden slechts als de verdeelsleutel voor de kosteneenheden in de kostentoerekening, dit voor zover het plan gedurende de looptijd geen structurele wijzigingen ondergaat." (voetnoot: Kamerstukken I, 2006/07, 30218 D p. 23-24).

In de Wro (artikel 6.15) wordt onderscheid gemaakt in structurele en niet-structurele herzieningen van het exploitatieplan. De drempel om een herziening van het exploitatieplan aan te merken als een structurele herziening ligt vrij laag. Het lijkt niet zo te zijn dat elke structurele herziening van het exploitatieplan ook aanleiding geeft tot het herzien van de inbrengwaarde. Dit geldt bijvoorbeeld bij een beperkte aanpassing van de fasering. Een programmatische wijziging (binnen de grenzen van het bestemmingsplan) kan mogelijk wel aanleiding geven tot een herziening van de inbrengwaarde. In dit citaat is toegelicht dat de inbrengwaarde fungeert als verdeelsleutel voor de kosteneenheden en dat het wijzigen van kosteneenheden in de kostentoerekening in een exploitatieplan geldt als een structurele wijziging. Indien de kostentoerekening wijzigt door middel van een structurele wijziging heeft dit tot gevolg heeft dat daarmee de verdeelsleutel wordt aangepast. Dat maakt niet dat daarmee de inbrengwaarde zelf ook kan worden herzien.

In de Wro lijkt voor twee situaties een expliciete basis voor herziening van de inbrengwaarde te zijn:

- De aanpassing van de waarderingsgrondslag in geval van onteigening of juist het uitblijven daarvan (6.13 lid 5 Wro);
- De herziening van het exploitatieplan als gevolg van het in procedure brengen van een uitwerkingsplan (6.15 lid 2 Wro).

8.1 Wijziging waarderingsgrondslag

Interessant is of inbrengen tegen de werkelijke waarde bij de eerste vaststelling van het exploitatieplan in een later stadium dan nog wel gewijzigd kan worden naar een schadeloosstelling. In de loop van de jaren kan een perceel onteigend worden terwijl hierbij de eerste vaststelling geen rekening mee is gehouden.

In artikel 6.13 lid 5 Wro is er rekening mee gehouden dat er gronden 'worden verworven' op onteigeningsbasis. Dit is als volgt toegelicht:

Nu kan het voorkomen dat niet alleen voor maar ook na vaststelling van het exploitatieplan op deze basis gronden worden verworven. Het wetsvoorstel hield daar ten onrechte geen rekening mee. Deze omissie is thans hersteld. (voetnoot: Kamerstukken II 2005/06, 30 218 nr.7, p. 5-6).

De waarderingsgrondslag 'volledige schadeloosstelling' is expliciet geclausuleerd door de wetgever (voetnoot: De omstandigheden waaronder dit als grondslag kan gelden zijn inmiddels door de jurisprudentie nader vorm gegeven. Meer hierover in paragraaf 3.7) Dit leidt er automatisch toe dat de wetgever hier een wettelijke basis heeft gelegd van een verplichte herziening van de inbrengwaarde. Deze herziening heeft twee mogelijke gevolgen. Een aanpassing van de inbrengwaarde als:

- uitgegaan is van werkelijke waarde maar er toch wordt onteigend of er wordt minnelijk op onteigeningsbasis verworven en
- als uitgegaan is van onteigening maar er wordt niet tot onteigening overgegaan of er wordt tegen de werkelijke waarde minnelijk aangekocht.

De wijziging van de waarderingsgrondslag betekent dat de kostenpost inbrengwaarde voor het betreffende perceel opnieuw vastgesteld moet worden door een onafhankelijke taxateur. Hierbij moet tegelijkertijd worden nagegaan in hoeverre er aanleiding is de inbrengwaarde van de overige percelen te herzien. Als slechts van één perceel de inbrengwaarde wordt herzien, heeft dit invloed op de omvang van het kostenverhaal voor de eigenaren in het exploitatiegebied en beïnvloedt het de binnenplanse verevening.

Door de volledige schadeloosstelling op te nemen in het exploitatieplan wordt de exploitatieopzet na de herziening van het exploitatieplan belast met een hogere inbrengwaarde. De kostenpost inbrengwaarde wordt in de exploitatieopzet opgehoogd door de wijziging van de inbrengwaarde bij één perceel van de werkelijke waarde naar een volledige schadeloosstelling. Hierna wordt jaarlijks rente bijgeschreven over de volledige schadeloosstelling.

Dat een perceel is onteigend door de gemeente laat onverlet dat volgens de regels van artikel 6.19 Wro een exploitatiebijdrage voor het perceel moet worden berekend. Voor het perceel dat is onteigend, betekent dit dat de aftrekpost inbrengwaarde hoger wordt waardoor de netto-exploitatiebijdrage lager wordt. De extra kosten worden omgeslagen over de overige percelen met een bouwplan. Voor deze percelen gaat derhalve een hogere exploitatiebijdrage gelden.

Het uitgangspunt dat geobjectieerd moet worden van de werkelijke betaalde prijzen is, ondanks dat onteigend is, onverkort van kracht. In hoeverre er, na een onteigeningsprocedure, nog enige aanleiding is om af te wijken van de door de onteigeningsrechter vastgestelde schadeloosstelling valt te bezien. Er is immers door drie onafhankelijke onteigeningsdeskundigen een volledige schadeloosstelling geraamd. Momenteel is er echter nog geen jurisprudentie voor handen waaruit blijkt of de door de onteigeningsrechter bepaalde schadeloosstelling ook als inbrengwaarde kan gelden. De hier beschreven situatie kan zich alleen voordoen bij een herziening van een exploitatieplan.

(...).

In de publicatie "Leidraad inbrengwaarde, 2e druk", gedateerd januari 2015 van drs.ing. F.H. de Bruijne en ir. T.A. te Winkel, is het volgende vermeld:

"6.4 Peildatum bij aankoop in het verleden

In dit kader komt de vraag op, hoe moet worden omgegaan met aankopen, die de gemeente reeds in het verleden heeft gedaan. Indien deze aangekochte objecten op het moment van de taxatie leegstaan of zijn gesloopt, kan in beginsel per

peildatum alleen de feitelijke situatie worden getaxeerd. Dit strookt echter niet met het doel van de Wro, namelijk het voorkomen dat de gemeente blijft zitten met niet verhaalbare kosten. Hoe dient in deze situatie de inbrengwaarde per peildatum te worden bepaald?

Een mogelijkheid is, de aankoop van de gemeente weg te denken en fictief te taxeren wat de schadeloosstelling zou zijn geweest, als de gemeente het object op de peildatum nog niet zou hebben aangekocht en/of het object nog niet zou zijn gesloopt. Probleem daarbij is echter, dat zich in de tijd tussen de aankoop en de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde allerlei ontwikkelingen voorgedaan hebben en zich hadden kunnen voordoen, die het moeilijk maken om te bepalen, hoe het object er per peildatum uit zou hebben gezien. Denk hierbij bijvoorbeeld aan agrarische bedrijven, waarvan er in de loop van de tijd groei doormaken, maar daarentegen ook veel van deze bedrijven genoodzaakt zijn om te stoppen. Bovendien is er sprake van diverse wettelijke eisen waar het ene agrarische bedrijf eerder aan voldoet, dan het andere bedrijf. Deze fictieve benaderingswijze is dus speculatief.

Gezien het bovenstaande hebben wij overwogen om uit te gaan van de fictie, dat de onroerende zaak er per peildatum van de inbrengwaarde op dezelfde wijze voor zou hebben gestaan, als op de datum van de aankoop door de gemeente en het gebruik van de onroerende zaak niet is gewijzigd. Indien de onroerende zaak een onderneming betreft, zou tevens van de fictie moeten worden uitgegaan, dat de ondernemer de noodzakelijke investeringen zou hebben uitgevoerd en de omvang van de onderneming gelijk zou zijn gebleven.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde zou dan het prijspeil moeten worden geactualiseerd naar het niveau van de peildatum van de taxatie, aangezien er tussen de datum van de aankoop en de peildatum waardeontwikkelingen kunnen zijn opgetreden. Bij het bepalen van de inbrengwaarde gaat het immers om de waarde van alle onroerende zaken per peildatum van de taxatie. Met andere woorden, als een object bijvoorbeeld in 2008 op onteigeningsbasis is aangekocht, wordt het object beoordeeld in de staat waarin het zich in 2008 bevond, maar wordt voor het niveau van de waarden en bijkomende schaden het prijsniveau per peildatum (nu 2015) aangehouden. Zoals reeds aangegeven, zou daarbij naar onze mening tevens van de fictie moeten worden uitgegaan, dat het gebruik en de omvang van het object gelijk zijn gebleven en dat de noodzakelijke investeringen hebben plaatsgevonden.

Ook bij deze actualisatie - het bepalen van de inbrengwaarde van de onroerende zaken die in het verleden zijn aangekocht naar peildatum - is een speculatief element aanwezig. Er moet namelijk een inschatting worden gemaakt hoe het bedrijf er, mogelijk jaren na de feitelijke aankoop, zou hebben uitgezien. Dit speculatief element wordt ondervangen op grond van artikel 6.2.4 sub f van het Bro. Op grond van dit artikel kunnen zowel de in artikel 6.2.3 Bro als de onder artikel 6.2.4. sub a tot en met d Bro bedoelde kosten worden opgenomen in de raming van de 'andere kosten' in verband met de exploitatie (artikel 6.13 lid 1 onder c ten tweede van de Wro), voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden in de nabije toekomst voor bebouwing in aanmerking komen. Dit maakt het mogelijk om de noodzakelijk gemaakte bijkomende kosten voor de aankoop van gronden in het exploitatiegebied op te nemen in de raming van de 'andere exploitatiekosten' (voetnoot: Er wordt hier uitgegaan van de fictie dat sprake is van noodzaak en urgentie om de bijkomende kosten te vergoeden).

In de literatuur (voetnoot: J.W. Santing, Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan, ...) wordt voorgesteld om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen in de fysieke toestand direct voor het slopen of op het moment van aankoop te reconstrueren. Bepaald zou moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij worden de aankoop en de sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames.

Wij denken dat de methode om de opstallen net voor de sloop te taxeren een aantal nadelen heeft. Ten eerste is de fysieke kwaliteit ten tijde van de sloop veelal slechter dan ten tijde van aankoop door de gemeente, doordat er na aankoop niet of nauwelijks onderhoud plaatsvindt en de opstallen veelal tijdelijk in gebruik worden gegeven of verhuurd aan derden. Het gevolg van deze verslechtering van de fysieke kwaliteit is dat de opstal veelal minder waard zullen worden. Indien de taxatie van de waarde van de opstallen op basis van de fysieke kwaliteit ten tijde van sloop plaatsvindt, betekent dit dat de gemeente de opstallen in het verleden duurder heeft aangekocht en dus met niet verhaalbare kosten blijft zitten. Indien de opstallen door de gemeente enkele jaren eerder noodzakelijkerwijs zijn aangekocht om het plan te realiseren, betekent dit

dat de gemeente alsnog met niet verhaalbare kosten blijft zitten. Dit is strijdig met het doel van de wet, om de gemeente haar kosten volledig te laten verhalen.

Ten tweede kan de sloop van de opstallen de waarde van de grond beïnvloeden. Hiervoor zijn we daar in paragraaf 4.5 op ingegaan. In het kader van de inschatting van de optimale aanwending van een onroerende zaak zoals deze bij iedere taxatie gemaakt moet worden, de zogenaamde best and highest use, kan het door de sloop zijn dat de optimale aanwending van de grond en daarmee de grondwaarde verandert. Dit kan positief zijn als de waarde van ruwe bouwgrond voor woningbouw hoger is dan die van een agrarische bouwkaavel, maar ook negatief indien de waarde van ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein lager is dan de ondergrond van een voormalige woning. Ook op deze wijze, kan het gebeuren dat de gemeente met niet verhaalbare kosten blijft zitten of in een enkel geval meer kosten raamt, dan zij maakt. Ook dit laatste is uit oogpunt van zorgvuldigheid niet wenselijk. Daarnaast zal de gemeente deze teveel berekende kosten uiteindelijk aan de eigenaren moeten terugbetalen bij de afrekening op grond van artikel 6.20 Wro.

Op grond van het bovenstaande adviseren wij om na het verrichten van een aankoop, deze kosten als gemaakte kosten als bedoeld in artikel 6.2.8 Bro op te nemen in de exploitatieopzet, mits deze redelijk zijn en onderbouwd met een deugdelijke taxatie. Deze kosten van aangekochte zaken gaan dan als gemaakte kosten mee in de exploitatieopzet en behoeven niet meer te worden getaxeerd. De aangekochte onroerende zaken blijven dan buiten de raming van de inbrengwaarde. Raming van de inbrengwaarde is immers niet meer nodig, omdat de kostenpost inmiddels is gerealiseerd."

Ondergetekende wijst de door de heer De Bruijne en Te Winkel voorgestane werkwijze af omdat deze - hoewel zeer praktisch - in strijd is met het wettelijke instructie als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c ten eerste en artikel 6.13 lid 5 van de Wro.

Jurisprudentie

Tot slot wijst ondergetekende erop dat Afdelingsjurisprudentie omtrent dit onderwerp aan ondergetekende niet bekend is. Een verklaring hiervoor is dat belanghebbenden in de regel uitsluitend beroepsgronden aanvoeren tegen waardering van inbrengwaarde van eigen onroerende zaken en niet tegen die welke door de gemeente zijn verworven in verband met de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Al het vorenstaande in overweging nemende zal ondergetekende de inbrengwaarde van de inmiddels verworven en gesloopte onroerende zaken vaststellen, waarbij wordt uitgegaan van de fictie dat de fysieke toestand alsook de persoonlijke omstandigheden van de ondernemer op de peildatum van de inbrengwaarde identiek zijn aan die ten tijde van de verwerving. Van die omstandigheden heeft ondergetekende zich een beeld gevormd aan de hand van door opdrachtgever ter beschikking gestelde verwervingsdossiers en taxatierapporten. Ondergetekende wijst erop dat deze werkwijze, vanwege een groot aantal ficties en aannamen, afbreuk doet aan de nauwkeurigheid van de taxatie. Bovendien kan deze werkwijze ertoe leiden dat de naar peildatum getaxeerde inbrengwaarde afwijkt van daadwerkelijke betaalde schadeloosstelling. Ingeval de inbrengwaarde op de peildatum lager is dan de feitelijk betaalde schadeloosstelling blijft de gemeente met niet verhaalbare kosten zitten. Ingeval de inbrengwaarde op de peildatum hoger is dan de feitelijk betaalde schadeloosstelling worden hogere dan de werkelijk betaalde kosten ten laste van de grondexploitatie gebracht.

4.8 Waardering van gebouwde onroerende zaken

Zoals hiervoor in paragraaf 4.2 is aangegeven wordt bij waardering van gebouwde onroerende zaken onderscheid gemaakt tussen onroerende zaken welke niet en wel tegen volledige schadeloosstelling zijn

verworven. De gebouwde onroerende zaken welke niet tegen volledige schadeloosstelling zijn verworven betreffen de objecten De Kempkens 2 en een gedeelte van de tuin van het object De Kempkens 6a. Beide objecten ontleen de hoogste waarde op basis van het feitelijke gebruik en de thans geldende bestemming.

5. Waardering

5.1 Ongebouwde percelen

De ongebouwde percelen zijn als volgt gewaardeerd:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd	Werkelijke waarde
Veghel	P	133	715 m2	715 m2	€ 16.088
Veghel	P	134	11.955 m2	11.955 m2	€ 268.988
Veghel	P	170 ged.	8.805 m2	3.692 m2	€ 83.070
Veghel	P	195	100 m2	100 m2	€ 2.250
Veghel	P	205 ged.	3.185 m2	431 m2	€ 9.698
Veghel	P	266 ged.	10.635 m2	5.305 m2	€ 119.363
Veghel	P	1011	345 m2	345 m2	€ 7.763
Veghel	P	1017	4.405 m2	4.405 m2	€ 99.113
Veghel	P	1200 ged.	8.072 m2	534 m2	€ 12.015
Veghel	P	1231	472 m2	472 m2	€ 10.620
Veghel	P	1318	930 m2	930 m2	€ 20.925
Veghel	P	1429	7.650 m2	7.650 m2	€ 172.125
Veghel	P	1448 ged.	4.800 m2	2.815 m2	€ 63.338
Veghel	P	1449	2.530 m2	2.530 m2	€ 56.925
Veghel	P	1455	21.500 m2	21.500 m2	€ 483.750
Veghel	P	1468 ged.	4.713 m2	4.473 m2	€ 100.643
Veghel	P	1469 ged.	3.169 m2	2.817 m2	€ 63.383
Veghel	P	1481	9.570 m2	9.570 m2	€ 215.325
Veghel	P	1529 ged.	55 m2	9 m2	€ 203
Veghel	P	1530	256 m2	256 m2	€ 5.760
Veghel	P	1531 ged.	49 m2	32 m2	€ 720
Veghel	P	1532	13.328 m2	13.328 m2	€ 299.880
Veghel	P	1533	37 m2	37 m2	€ 833
Veghel	P	1550	370 m2	370 m2	€ 8.325
Veghel	P	1551	490 m2	490 m2	€ 11.025
Veghel	P	1552	2.015 m2	2.015 m2	€ 45.338
Veghel	P	1555	36.309 m2	36.309 m2	€ 816.953
Veghel	P	1556	27.506 m2	27.506 m2	€ 618.885
Veghel	P	1563	669 m2	669 m2	€ 15.053
Veghel	P	1564	791 m2	791 m2	<u>€ 17.798</u>
					€ 3.646.148

5.2 Gebouwde percelen

De Kempkens 2

Het object De Kempkens 2 omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 1317, 1512 en 1513.

Het perceel met nummer 1513 betreft de woning met opstal, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond annex ruwe bouwgrond ter grootte van 11.120 m².

De percelen met nummers 1317 en 1512 betreffen de percelen bedrijfsterrein met opstallen, ondergrond en erf. Van deze percelen wordt circa 2.286 m² ter onteigening aangewezen. Het overblijvende gedeelte van deze percelen wordt ingepast in de bedrijfsterreinontwikkeling. Dit brengt met zich mee dat de bedrijfsopstallen geen onderdeel zijn van de inbrengwaarde (vgl. artikel 6.2.3 letter b Bro).

het object als volgt gewaardeerd:

Met inachtneming van het vorenstaande wordt de werkelijke waarde van het perceel met nummer 1513 wordt als volgt begroot:

- woning	€ 450.000
- ondergrond woning c.a. 1.500 m ²	€ 250.000
- ruwe bouwgrond 9.620 m ²	€ 216.450 +
totaal	€ 916.450

Met inachtneming van het vorenstaande wordt de onteigeningswaarde van het gedeelte ter grootte van 2.286 m² van de percelen met nummers 1317 en 1512 als volgt begroot:

- werkelijke waarde 2.286 m ² bedrijfsterrein	€ 285.750
- inkomensschade	€ 0
- bijkomende schade	€ 10.000 +
totaal	€ 295.750

Bij de waardering van de werkelijke waarde van het te onteigenen gedeelte onbebouwd bedrijfsterrein geschat op gemiddeld € 125 per m². De ontneming van dit gedeelte noopt naar het oordeel van de taxateur niet tot reconstructie. De taxateur verwacht niet tot de ontneming tot nadelen in de inkomenssfeer leidt. Wat rest is een vergoeding voor kosten die samenhangen met herinrichting van het terrein ter plaatse van de nieuwe perceelgrenzen. De taxateur schat deze kosten op € 10.000.

Met inachtneming van het vorenstaande wordt de werkelijke waarde van het overblijvende gedeelte van de percelen met nummers 1317 en 1512 als volgt begroot:

- werkelijke waarde 2.268 m ² bebouwd bedrijfsterrein	€ 22.680
- werkelijke waarde 8.831 m ² onbebouwd bedrijfsterrein	€ 1.103.875 +
	€ 1.126.555

Bij de waardering van het aan de gebouwen toe te rekenen bedrijfsterrein is uitgegaan van 3 x de voetprint van de bestaande bebouwing. Aan deze grond is een waarde toegedacht van € 100 per m². Aan de resterende oppervlakte onbebouwde grond is een waarde toegedacht van € 125 per m². Het verschil tussen beide waarden wordt veroorzaakt door de omstandigheid dat de onbebouwde gronden naar eigen inzicht van de koper kunnen worden bebouwd.

Bij de waardering van voornoemd object heeft ondergetekende gebruik gemaakt van (onderdelen van) het concepttaxatierapport gedateerd maart 2015 van taxateurs ir. C.A.C. Frikkee MRICS RT van Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV te Strijen en P.J.M. Stienen MRE RT/RMT. Voornoemd taxatierapport is uitgebracht in het kader van een (niet bindende) adviesprocedure in het kader van omtrent de verwerving van het object door gemeente Veghel tegen volledige schadeloosstelling. Door omstandigheden heeft deze procedure niet geleid tot minnelijke overeenstemming.

De Kempkens 6a

Het object De Kempkens 6a omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 206 en 207, ter grootte van 1.38.40 ha, waarvan 0.01.38 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is eigendom van [REDACTED] (perceel P 207). De inbrengwaarde is zoals hiervoor is overwogen gelijk aan de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. De werkelijke waarde van het object is als volgt begroot:

- voortuin	138 m ² x € 150	€ 20.700
------------	----------------------------	----------

5.3 Gesloopte percelen

De gebouwde percelen zijn als volgt gewaardeerd:

Biezendijk 14a

Het object Biezendijk 14a is op 12 oktober 2007 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 1.475.000. Van dit bedrag is € 1.200.000 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 275.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als kwekerij met opstallen, bedrijfswoning, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op € 1.200.000. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op € 275.000.

Toerekening naar rato van oppervlakte resulteert in een inbrengwaarde van $(7.097 \text{ m}^2 / 12.015 \text{ m}^2 \times € 1.475.000 =) € 871.251$.

Corridor 12

Het object Corridor 12 is op 5 juli 2007 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Het object is verworven op basis van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet voor € 520.000. De werkelijke waarde van het object op de peildatum 1 juni 2018 wordt op basis van NVM-woningmarktindices begroot op $(260 / 284 \times € 520.000 =)$ afgerond € 476.000.

Corridor 12a

Het object Corridor 12a omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 1115 en 1231, ter grootte van 0.42.72 ha. Het object is op 21 december 2007 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 462.500. Van dit bedrag is € 242.500 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 220.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als een perceel grond met landbouwschuren (zonder woning). Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 april 2016. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op € 242.500. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op € 220.000. De inbrengwaarde bedraagt derhalve € 462.500.

Corridor 14

Het object Corridor 14 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 1446, 1450 en 1451, ter grootte van 1.43.00 ha. Het object is op 26 juni 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 1.270.000. Dit bedrag dient gecorrigeerd te worden voor 2.595 m² ruwe bouwgrond in fase 2 (2.595 m² x € 20 = € 51.900). Van het resterende bedrag van € 1.218.100 is € 1.084.100 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 134.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als landbouwbedrijf met opstallen, bedrijfswoning, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 april 2016. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 1.084.000. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op € 134.000. De inbrengwaarde bedraagt derhalve € 1.218.000. Voornoemd bedrag is naar rato van de oppervlakte verdeeld over de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 1446, 1450 en 1451.

Corridor 16

Het object Corridor 16 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 193, ter grootte van 0.17.55 ha. Het object is op 3 september 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 1.260.000. Van dit bedrag is € 902.350 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 357.650 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als restaurant met bedrijfswoning, erf en ondergrond. Omdat geen indices van horecabedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 900.000. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op afgerond € 360.000.

Corsica ong.

Het object Corsica ongenummerd omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummer 128, ter grootte van 0.64.95 ha. Het object is op 23 september 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 160.000. Van dit bedrag is € 141.000 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 19.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als hobbyweide met opstallen. Omdat geen indices van dergelijke objecten worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 141.000. De persoonlijke schade van € 19.000 wordt eveneens als actueel op de peildatum 1 juni 2018 beoordeeld. De inbrengwaarde van het object wordt derhalve begroot op € 160.000. De inbrengwaarde is naar rato toegerekend aan de perceel kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 1567 en 1568 ged.

Corsica 2

Het object Corsica 2 omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 1373 ged., 1553 ged., 1554, 1557, 1558, 1559 en 1560. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 3.505.000. Van dit bedrag is € 2.330.000 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 1.175.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als vleeskuikenbedrijf met bedrijfswoning, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 2.330.000. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op afgerond € 1.175.000. De inbrengwaarde wordt derhalve begroot op € 3.505.000.

De inbrengwaarde is naar rato toegerekend aan de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 1373 ged., 1553 ged., 1554, 1557, 1558, 1559 en 1560.

De Kempkens 1

Het object De Kempkens 1 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 194, ter grootte van 0.14.40 ha. Het object is op 10 april 2007 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 465.000. Van dit bedrag is € 445.000 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 20.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als woning, erf en ondergrond. De werkelijke waarde van het object op de peildatum 1 april wordt op basis van NVM-woningmarktindices begroot op $(260 / 284 \times € 445.000 =)$ afgerond € 407.000. De post bijkomende schade wordt naar thans begroot op € 20.000. De inbrengwaarde bedraagt derhalve thans € 427.000.

De Kempkens 3

Het object De Kempkens 3 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 200, ter grootte van 2.13.40 ha, waarvan 1.67.88 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 31 juli 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 1.700.000. Dit bedrag dient gecorrigeerd te worden voor 0.89.15 ha buitenplans gelegen cultuurgrond met een werkelijke waarde van € 51.000. Van het resterende bedrag van € 1.649.000 is € 1.233.000 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 416.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als pluimveebedrijf met bedrijfswoning, opstallen, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 1.233.000. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op afgerond € 416.000.

Toerekening naar rato van oppervlakte resulteert in een inbrengwaarde van $(16.785 \text{ m}^2 / 21.340 \text{ m}^2 \times € 1.649.000 =)$ € 1.297.032.

De Kempkens 3a

Het object De Kempkens 3a omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 201 en 202, ter grootte van 2.84.85 ha, waarvan 0.81.76 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 28 januari 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 1.950.000. Van dit bedrag is € 1.331.000 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 619.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als varkenshouderijbedrijf met bedrijfswoning, opstallen, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de

peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 1.331.000. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op afgerond € 619.000.

Toerekening naar rato van oppervlakte resulteert in een inbrengwaarde van $(8.176 \text{ m}^2 / 28.485 \text{ m}^2 \times € 1.950.000 =) € 559.705$. De inbrengwaarde is naar rato toegerekend aan de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 201 en 202.

De Kempkens 5

Het object De Kempkens 5 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 135, ter grootte van 0.90.25 ha. Het object is op 5 augustus 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 1.747.500. In dit bedrag zit de verwerving van 1 ha buitenplans gelegen grond van € 57.500, waardoor aan schadeloosstelling resteert een bedrag van € 1.690.000. Hiervan is € 1.100.000 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 590.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als pluimveebedrijf met bedrijfswoning, opstallen, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 1.100.000. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op afgerond € 590.000. De inbrengwaarde wordt derhalve begroot op € 1.690.000.

De Kempkens 7

Het object De Kempkens 7 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 141, ter grootte van 0.13.15 ha, waarvan 0.03.24 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 9 mei 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 900.000. Van dit bedrag is € 670.000 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 230.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als woning, erf en ondergrond. De werkelijke waarde van het object op de peildatum 1 april wordt op basis van NVM-woningmarktindices begroot op $(260 / 283 \times € 670.000 =)$ afgerond € 615.000. De post bijkomende schade wordt als gevolg van lagere woningprijzen en een lager overdrachtsbelastingtarief thans begroot op € 165.000. De inbrengwaarde bedraagt derhalve thans € 780.000.

Toerekening naar rato van oppervlakte resulteert in een inbrengwaarde van $(324 \text{ m}^2 / 1.315 \text{ m}^2 \times € 780.000 =) € 192.182$.

De Kempkens 8

Het object De Kempkens 8 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 137, ter grootte van 1.88.15 ha. Het object is op 15 juni 2010 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]

Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 1.515.000. Dit bedrag is inclusief de verwerving van 1.70.00 ha ruwe bouwgrond met een werkelijke waarde van € 340.000. De schadeloosstelling van de woning met bedrijfsruimte bedraagt derhalve € 1.175.000. Van dit bedrag is € 980.000 te rekenen tot de werkelijke waarde van erf en opstallen en € 195.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als woning met bedrijfsruimte, erf en ondergrond. De werkelijke waarde van het object op de peildatum 1 juni 2018 wordt op basis van NVM-woningmarktindices begroot op $(260 / 262 \times € 980.000 =)$ afgerond € 970.000. De werkelijke waarde van de ruwe bouwgrond blijft ongewijzigd. De post bijkomende schade wordt als gevolg lager overdrachtsbelastingtarief thans begroot op € 175.000. De werkelijke waarde van de ruwe bouwgrond bedraagt thans € 382.500. De inbrengwaarde bedraagt derhalve thans $(€ 970.000 + € 175.000 + € 382.500 =)$ € 1.527.500.

De Kempkens 9

Het object De Kempkens 9 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummer 1452 en 1453, ter grootte van 3.79.15 ha, waarvan circa 3.01.86 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 31 juli 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 1.775.000. Van dit bedrag is € 1.015.500 te rekenen tot de werkelijke waarde van erf en opstallen, € 592.500 tot de werkelijke waarde van 3.29.15 ha ruwe bouwgrond en € 144.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als melkvee-annex varkenshouderijbedrijf met bedrijfswoning, opstallen, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 1.115.000. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van de ruwe bouwgrond thans op € 740.588. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op afgerond € 144.000. Ondergetekende begroot de inbrengwaarde derhalve thans op $(€ 1.115.000 + € 740.588 + € 144.000 =)$ € 1.999.588.

Toerekening naar rato van oppervlakte resulteert in een inbrengwaarde van $(30.186 \text{ m}^2 / 37.915 \text{ m}^2 \times € 1.999.588 =)$ € 1.591.971. De inbrengwaarde is naar rato toegerekend aan de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 1452 en 1453.

De Kempkens 10

Het object De Kempkens 10 omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 140, 163 en 165, ter grootte van 2.09.90 ha, waarvan circa 0.47.10 ha (van perceel 140) ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 6 februari 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als

bedoeld in artikel 40 e.v. van de Ontheffingswet van € 1.590.000. Van dit bedrag is € 1.139.200 te rekenen tot de werkelijke waarde van erf en opstallen, € 323.800 tot de werkelijke waarde van betreft 1.79.90 ha ruwe bouwgrond en € 127.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als vleesveebedrijf met bedrijfswoning, opstallen, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 1.139.000. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van de ruwe bouwgrond thans op € 404.775. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op afgerond € 127.000. Ondergetekende begroot de inbrengwaarde derhalve thans op ($€ 1.139.000 + € 404.775 + € 127.000 =$) afgerond € 1.670.775.

Toerekening naar rato van oppervlakte resulteert in een inbrengwaarde van $(4.710 \text{ m}^2 / 20.990 \text{ m}^2 \times € 1.670.775 =)$ € 374.909. De inbrengwaarde is naar rato van de oppervlakte toegerekend aan beide percelen.

De Kempkens 11

Het object De Kempkens 11 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 1010, ter grootte van 5.67.50 ha, waarvan circa 5.52.04 ha ligt binnen het exploitatieplangebied. Het object is op 15 oktober 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van [REDACTED]. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Ontheffingswet van € 3.600.000. Van dit bedrag is € 1.980.000 te rekenen tot de werkelijke waarde van erf en opstallen, € 729.000 tot de werkelijke waarde van 3.64.50 ha ruwe bouwgrond en € 891.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als varkenshouderijbedrijf met bedrijfswoning, opstallen, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 1.980.000. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van de ruwe bouwgrond thans op € 820.125. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op afgerond € 891.000. Ondergetekende begroot de inbrengwaarde derhalve thans op € 3.691.125.

Toerekening naar rato van oppervlakte resulteert in een inbrengwaarde van $(55.207 \text{ m}^2 / 56.750 \text{ m}^2 \times € 3.691.125 =)$ € 3.590.765. De inbrengwaarde is naar rato van de oppervlakte toegerekend aan beide percelen.

5.4 Totaal

Met inachtneming van het vorenstaande is de inbrengwaarde van de onroerende zaken gelegen in het plangebied van exploitatieplan Foodpark Veghel 2016 als volgt getaxeerd:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd	Inbrengwaarde
Veghel	P	133	715 m2	715 m2	€ 16.088
Veghel	P	134	11.955 m2	11.955 m2	€ 268.988
Veghel	P	135	9.025 m2	9.025 m2	€ 1.690.000
Veghel	P	137	18.815 m2	18.815 m2	€ 1.527.500
Veghel	P	141 ged.	1.315 m2	324 m2	€ 192.182
Veghel	P	147 ged.	12.015 m2	7.097 m2	€ 871.251
Veghel	P	170 ged.	8.805 m2	3.692 m2	€ 83.070
Veghel	P	193	1.775 m2	1.775 m2	€ 1.260.000
Veghel	P	194	1.440 m2	1.440 m2	€ 427.000
Veghel	P	195	100 m2	100 m2	€ 2.250
Veghel	P	200 ged.	21.340 m2	16.788 m2	€ 1.297.023
Veghel	P	201 ged.	8.380 m2	6.397 m2	€ 437.920
Veghel	P	202 ged.	20.105 m2	1.782 m2	€ 121.990
Veghel	P	205 ged.	3.185 m2	431 m2	€ 9.698
Veghel	P	206 ged.	2.400 m2	138 m2	€ 20.700
Veghel	P	266 ged.	10.635 m2	5.305 m2	€ 119.363
Veghel	P	1011	345 m2	345 m2	€ 7.763
Veghel	P	1017	4.405 m2	4.405 m2	€ 99.113
Veghel	P	1200 ged.	8.072 m2	534 m2	€ 12.015
Veghel	P	1231	472 m2	472 m2	€ 10.620
Veghel	P	1317	255 m2	255 m2	zie 1512
Veghel	P	1318	930 m2	930 m2	€ 20.925
Veghel	P	1373	1.595 m2	1.595 m2	€ 353.828
Veghel	P	1429	7.650 m2	7.650 m2	€ 172.125
Veghel	P	1446	9.905 m2	9.905 m2	€ 843.657
Veghel	P	1448 ged.	4.800 m2	2.815 m2	€ 63.338
Veghel	P	1449	2.530 m2	2.530 m2	€ 56.925
Veghel	P	1450	4.285 m2	4.285 m2	€ 364.974
Veghel	P	1451	110 m2	110 m2	€ 9.369
Veghel	P	1452 ged.	37.445 m2	29.716 m2	€ 1.968.454
Veghel	P	1453	470 m2	470 m2	€ 31.134
Veghel	P	1455	21.500 m2	21.500 m2	€ 483.750
Veghel	P	1468 ged.	4.713 m2	4.473 m2	€ 100.643
Veghel	P	1469 ged.	3.169 m2	2.817 m2	€ 63.383
Veghel	P	1481	9.570 m2	9.570 m2	€ 215.325
Veghel	P	1482	4.818 m2	4.818 m2	€ 476.000
Veghel	P	1483	4.840 m2	4.840 m2	€ 462.500
Veghel	P	1512	13.130 m2	13.130 m2	€ 1.422.305
Veghel	P	1513	11.120 m2	11.120 m2	€ 916.450
Veghel	P	1529 ged.	55 m2	9 m2	€ 203
Veghel	P	1530	256 m2	256 m2	€ 5.760
Veghel	P	1531 ged.	49 m2	32 m2	€ 720
Veghel	P	1532	13.328 m2	13.328 m2	€ 299.880

Veghel	P	1533	37 m2	37 m2	€ 833
Veghel	P	1550	370 m2	370 m2	€ 8.325
Veghel	P	1551	490 m2	490 m2	€ 11.025
Veghel	P	1552	2.015 m2	2.015 m2	€ 45.338
Veghel	P	1553	2.718 m2	2.718 m2	€ 602.949
Veghel	P	1554	87 m2	87 m2	€ 19.300
Veghel	P	1555	36.309 m2	36.309 m2	€ 816.953
Veghel	P	1556	27.506 m2	27.506 m2	€ 618.885
Veghel	P	1557	107 m2	107 m2	€ 23.736
Veghel	P	1558	4.958 m2	4.958 m2	€ 1.099.860
Veghel	P	1559	5.923 m2	5.923 m2	€ 1.313.931
Veghel	P	1560	462 m2	462 m2	€ 102.488
Veghel	P	1561	46.598 m2	46.598 m2	€ 3.030.820
Veghel	P	1562	10.152 m2	10.152 m2	€ 660.305
Veghel	P	1563	669 m2	669 m2	€ 15.053
Veghel	P	1564	791 m2	791 m2	€ 17.798
Veghel	P	1565	1.473 m2	1.473 m2	€ 117.249
Veghel	P	1566 ged.	11.087 m2	3.237 m2	€ 257.660
Veghel	P	1567	3.236 m2	3.236 m2	€ 79.717
Veghel	P	1568 ged.	3.259 m2	<u>3.259 m2</u>	<u>€ 80.283</u>
				388.086 m2	€ 25.728.682

(zegge: vijftwintigmiljoenzevenhonderdachtentwintigduizendzeshonderdtweeëntachtig euro)

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

Veenendaal, 30 augustus 2018

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV


(A. van Gellicum)


(J.C. Eertink)