

Deskundigenadvies inbrengwaarde Schuytgraaf

Opdrachtgever

Gemeente Arnhem

Kenmerk

2934.10-D1d1/td/s

Deskundigen

T.A. (Bertold) te Winkel

S. (Sebastiaan) Nonnekens

Datum

29 juni 2023

Status

Definitief



Titel	: Deskundigenadvies inbrengwaarde exploitatieplan Schuytgraaf
Opdrachtgever	: Gemeente Arnhem
Kenmerk	: 2934.10-D1d1
Deskundigen	: ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT : S. Nonnekens BBE
Datum	: 29 juni 2023
Status	: Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Opdrachtnemer	4
1.3.	Deskundigen	4
1.4.	Opdrachtverstrekking	4
1.5.	Onafhankelijkheid	5
1.6.	Doel van de raming	5
1.7.	Exploitatieplangebied	6
1.8.	Type advies	7
1.9.	Te waarden belang	7
1.10.	Waarderingsgrondslag	7
1.11.	Stukken	8
1.12.	Opname	8
1.13.	Mate van inspectie	8
1.14.	Peildatum	8
1.15.	Reactie van opdrachtgever	9
1.16.	Versies	9
1.17.	Aansprakelijkheid	9
1.18.	Conformiteit NRV / EVS	9
1.19.	Publicatie	9
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	9
1.21.	Algemene voorwaarden	9
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	10
2.1.	Algemene uitgangspunten	10
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	11
3.	Omschrijving plangebied	12
3.1.	Omschrijving per eigenaar	12
3.2.	Ligging van het plangebied	12
3.3.	Feitelijke omschrijving	13
3.4.	Bestemming van de onroerende zaak	14
4.	Waardering	20
4.1.	Inleiding	20
4.2.	Wettelijk kader	20
4.3.	Complex	21
4.4.	Relevante gegevens exploitatieplan	21
4.5.	Overwegingen bij de waardering	21
4.6.	Gebruikte methode	22
4.7.	Referenties binnen het plangebied	23
4.8.	Referenties buiten het plangebied	24
4.9.	Back-testing	27
4.10.	Onzekerheden waardering	27
4.11.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	27
4.12.	Finale waardering	28
5.	Bijlagen	29

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Arnhem
Contactpersoon	De heer J. Kruit
Adres	Postbus 99
Postcode	6800 AB
Plaats	ARNHEM
Telefoon	0800 1809
E-mail	Jaco.Kruit@arnhem.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer T.A. te Winkel
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	btewinkel@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), NVM en Register DOBS

S. Nonnekens BBE, vastgoedadviseur
MG730254895 (NRVT, Gezel Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed)

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

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 24 april 2023 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.5. Onafhankelijkheid

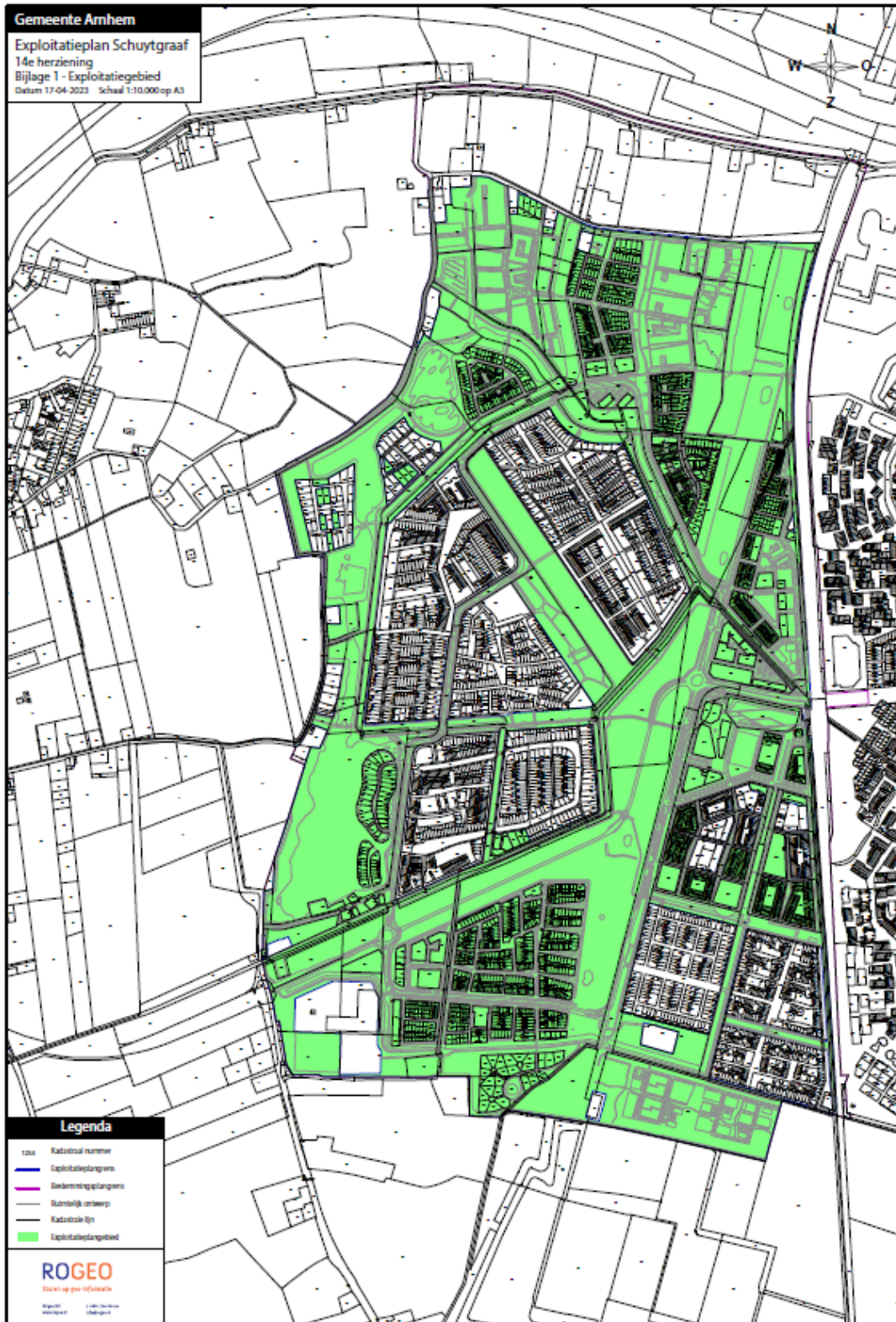
- a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.
- b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak, danwel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken.
- c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de raming

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een actualisatie van de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van de actualisatie van het exploitatieplan 'Schuytgraaf 2011, 14^e herziening' dat behoort bij het bestemmingsplan, 'Chw Schuytgraaf, veegplan 2017 (d.d. 5 maart 2018)' en bijbehorende herzieningen:

1. Herziening velden 2a, 2b en 24 (d.d. 17 april 2019)
2. Herziening velden 6, 11 en beheer (d.d. 28 oktober 2020)
3. Herziening velden 3 noord en 23 (d.d. 29 september 2021)
4. Herziening veld 1d & reparaties en detaillering (d.d. 15 februari 2023)

1.7. Exploitatieplangebied



Uitsnede exploitatieplangebied (14^e herziening)

Het totale exploitatiegebied (groen op de bovenstaande kaart heeft een oppervlakte van 257.40.78 ha, waarvan reeds 58.51.79 ha is uitgegeven. De eigendommen in het exploitatiegebied zijn in eigendom van 7 verschillende eigenaren, waarvan de gemeente met 197.22.19 ha de grootste eigenaar is. De verdeling van eigenaarschap ziet er als volgt uit binnen het plangebied.

Eigenaar	Oppervlakte
Gemeente Arnhem	197.22.19 ha
Gerealiseerd / uitgegeven	58.51.79 ha
De heer M.J.H. van Schaik	0.15.11 ha
Mevrouw G.G.W. van Schaik	0.15.99 ha
De heer M. Scheffer Mevrouw A.M. van den Brink	0.05.67 ha
Heanima B.V.	0.49.43 ha
De heer G.J.M. Knuiman	0.80.60 ha
Totaal	257.40.78 ha

1.8. Type advies

Het advies betreft een markttechnische update van een eerder uitgevoerde raming op basis van een gevelopname. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.9. Te waardenen belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik, en/of pacht is.

1.10. Waarderingsgrondslag

Aangezien het deskundigenadvies is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Op basis van het wettelijke kader waarbinnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie. Daar waar de jurisprudentie van de afdeling anders geïnterpreteerd wordt dan de Onteigeningsjurisprudentie is door deskundigen aansluiting gezocht bij de uitspraken van de Afdeling.

1.11. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale uittreksels en kaarten
- b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.4 van dit advies
- c. informatie op bagviewer.kadaster.nl
- d. informatie op www.bodemloket.nl
- e. verbeelding exploitatieplan Schuytgraaf 2011, 14^e herziening
- f. geconsolideerde exploitatie Schuytgraaf per 22 mei 2023

1.12. Opname

Deskundigen (en/of diens kantoorgenoot) hebben de onroerende zaak op 13 maart 2020 bezocht en opgenomen voor het rapport waarin de 11^e herziening is uitgewerkt. Ten behoeve van de 12^e herzieningen hebben deskundigen (en/of diens kantoorgenoot) de onroerende zaak vanaf de openbare weg opgenomen op 26 april 2022.

Dit advies kan gezien worden als een markttechnische update gelet op het tijdverloop (binnen 2 jaar). Hierom hebben deskundigen mede omdat het onbebouwde gronden betreffen geen aanvullende opname uitgevoerd. Tevens kan worden opgemerkt dat een groot gedeelte van het plangebied reeds is uitgegeven/ontwikkeld, deze werkzaamheden dienen voor de raming van de inbrengwaarde te worden weggedacht.

1.13. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De deskundigen hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De deskundigen merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voornoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

Als gevolg van de verkaveling in het gebied, alsmede het feit dat een deel van de percelen niet geheel via de openbare wegen zijn op te nemen, zijn een aantal opstallen in het gebied tijdens de opname niet waargenomen. De deskundigen hebben zich voor deze opstallen gebaseerd op de publiekelijk toegankelijke gegevens, zoals het Kadaster, luchtfoto's en de BAG-viewer.

Voor de oppervlakte van gebouwen is daar waar mogelijk aangesloten bij de gegevens van de BAG-viewer. Daar waar deze gegevens niet bekend waren, zijn ze ingemeten op basis van een luchtfoto.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **1 juni 2023**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.15. Reactie van opdrachtgever

Op 16 juni 2023 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 28 juni 2023 heeft opdrachtgever aangegeven enkele tekstuele aanpassingen te hebben. Deze tekstuele aanpassingen hebben deskundigen verwerkt. Op 28 juni 2023 is een tweede conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever.

Opdrachtgever heeft op 28 juni 2023 aangegeven dat het tweede conceptadvies definitief gemaakt mag worden. Op 29 juni 2023 is een definitief advies verstrekt aan opdrachtgever.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 3

Afwijking ten opzichte van de eerdere versie(s) bedraagt: n.v.t.

1.17. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.18. Conformiteit NRVT / EVS

Dit advies betreft wordt door de NRVT geclassificeerd als een wettelijke taxatie waarop de algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT van toepassing zijn. Hierbij gaat de praxis en het wettelijke kader boven de kamerreglementen van het NRVT. Daar waar aansluiting mogelijk is, en dit niet strijdig is, is aansluiting gezocht bij de kamerreglementen. Doordat er sprake is van een wettelijke taxatie, en deze op basis van een gevelopname heeft plaatsgevonden wordt er deels afgeweken van de reguliere uitgangspunten van de EVS.

1.19. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien. Voor het opnemen van het deskundigenadvies als bijlage aan het exploitatieplan is geen toestemming nodig.

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.21. Algemene voorwaarden

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

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze raming is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de raming geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is hebben deskundigen het bodemloket (www.bodemloket.nl) geraadpleegd om na te gaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te waarden onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op of in de te waarden onroerende zaak aanwezig zijn.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze opdracht is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling en (ontwerp) bestemmingsplannen is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundigen hebben in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

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

Maatvoering onroerende zaken

Voor de maatvoering is uitgegaan van de kadastrale oppervlakte.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten.

Energielabels

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, de volgende bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Onderhavig advies betreft een wettelijke taxatie, de afwijkingen worden daardoor gevormd door de wettelijke waarderingsgrondslag. Derhalve worden deze door deskundigen niet gezien als een bijzonder uitgangspunt.

3. Omschrijving plangebied

3.1. Omschrijving per eigenaar

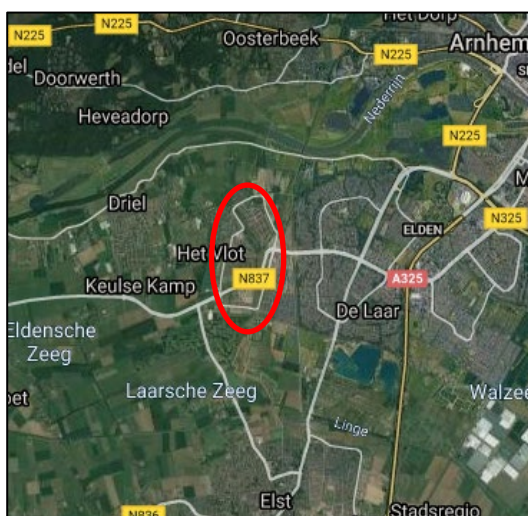
In **bijlage 1** worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag. Per eigenaar wordt in totaal het volgende aantal vierkante meters gewaardeerd. In het kaartmateriaal en de versnijdingen van ROGEO zit een kleine discrepantie tussen de kadastrale oppervlaktes en de door ROGEO digitale ingemeten oppervlaktes. Deskundigen en opdrachtgever hebben afgesproken de kadastrale oppervlaktes te volgen, met uitzondering van eigenaar 3. Bij eigenaar 3 zorgt de aangegeven plangrens voor een klein verschil. Hierbij wordt de ingemeten oppervlakte van 1.511 m² aangehouden.

Eigenaar	Oppervlakte gronden kadastraal	Totaal te gebruiken oppervlakte
Eigenaar 1	2.139.569 m ²	1.972.219 m²
<i>Reeds uitgegeven</i>	<i>701.463 m²</i>	<i>585.179 m²</i>
Eigenaar 3	1.597 m ²	1.511 m²
Eigenaar 4	1.597 m ²	1.597 m²
Eigenaar 6	545 m ²	545 m²
Eigenaar 7	4.940 m ²	4.940 m²
Eigenaar 10	10.445 m ²	8.060 m²
Totaal	2.860.156 m²	2.574.051 m²

De nummering van de eigenaren is voor de overzichtelijkheid gelijk gebleven aan de nummering van het voorgaande advies. De reeds verworven gronden ontbreken in het overzicht waardoor nummers niet overal op elkaar aansluiten.

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen ten westen van het treinstation Arnhem-Zuid. Ten noorden grenst het plan aan de Drielse Rijndijk en rivier de Nederrijn. Ten oosten loopt het plan tot Het Vlot en de Grotenmolenstraat. Aan de zuidzijde van het plan ligt de grens bij Park Lingezegen en Speelbos De Schuytgraaf. Het totale plangebied is circa 400 ha groot.



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



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

3.3. Feitelijke omschrijving

De omschrijving per eigenaar binnen het plangebied is uitgewerkt in **bijlage 1**. Deskundigen hebben gelet op het feit dat deze actualisatie binnen 24 maanden plaatsvindt geen aanvullende opname uitgevoerd. Zoals eerder aangegeven kan worden opgemerkt dat een groot gedeelte van het plangebied reeds is uitgegeven/ontwikkeld, deze werkzaamheden dienen voor de raming van de inbrengwaarde te worden weggedacht.



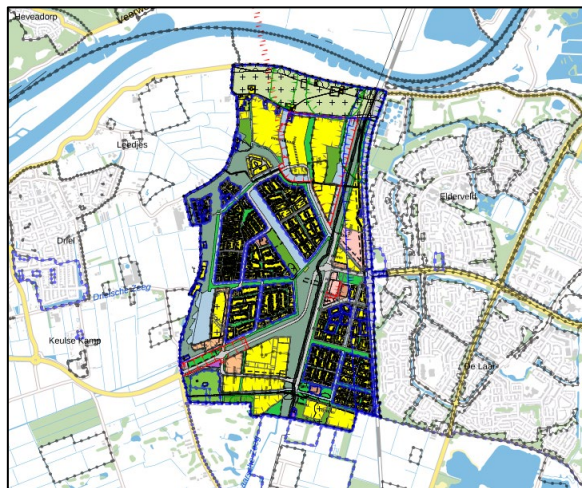
3.4. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Schuytgraaf, veegplan 2017” van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 03-05-2018 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is een gedeelte van de onroerende zaak bestemd tot “woongebied”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, waarbij gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- b. tuinen en erven;



Fragment verbeelding

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs en zaalsport;
- b. gezondheids- en welzijnszorg;
- c. levensbeschouwelijke functies;
- d. politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs;
- e. openbare dienstverlening;
- f. functies vergelijkbaar met die genoemd onder a. tot en met e. van dit lid;
- g. bestaande dienstwoningen;

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

In dit bestemmingsplan is een gedeelte van de onroerende zaak bestemd tot “wonen nader uit te werken”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

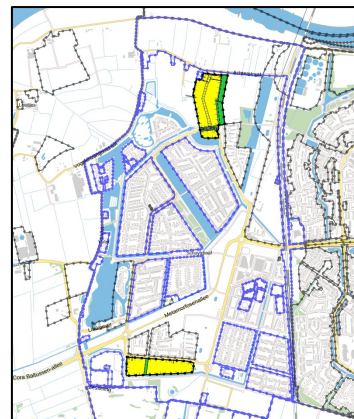
- a. het wonen, waaronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- b. beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;
- c. maatschappelijke voorzieningen, waaronder tevens kinderdagverblijven worden begrepen;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. fiets-, wandel en toegangspaden;
- f. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- g. buurtontsluitingswegen, wegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- h. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. geluidsafschermende voorzieningen of -bebouwing;
- k. transportleidingen.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0202.919-0301).

Schuytgraaf veegplan 2017, herziening velden 2a, 2b en 24

Op 17 april 2019 heeft de gemeente Arnhem een herziening op het originele bestemmingsplan vastgesteld. In deze herziening worden twee kleine gebieden binnen het plan verder uitgewerkt. Het betreft de velden 2a, 2b en 24.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van de herziening op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0202.941-0301).

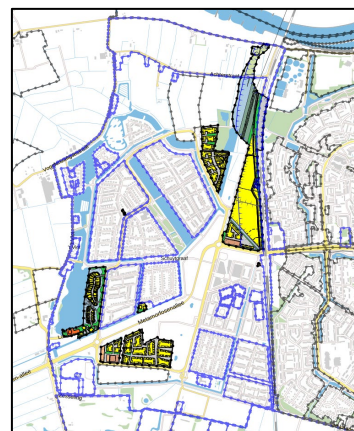


Fragment verbeelding

Schuytgraaf veegplan 2017, herziening velden 6, 11 en beheer

Daarna heeft op 28 oktober 2022 nogmaals een herziening plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk geworden. Hierin worden de velden 6, 11 en beheer verder uitgewerkt.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van de herziening op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0202.954-0201)



Fragment verbeelding

Schuytgraaf veegplan 2017, herziening velden 3 noord en 23

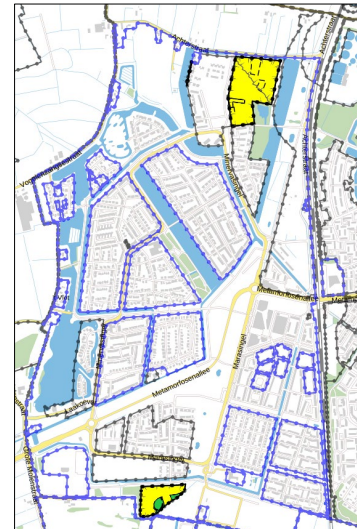
Daarna heeft op 29 september 2021 nogmaals een herziening van velden 3 noord en 23 plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld en geheel in werking. In deze herziening worden de velden 3 noord en 23 verder uitgewerkt.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van de herziening op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0202.954-0301)

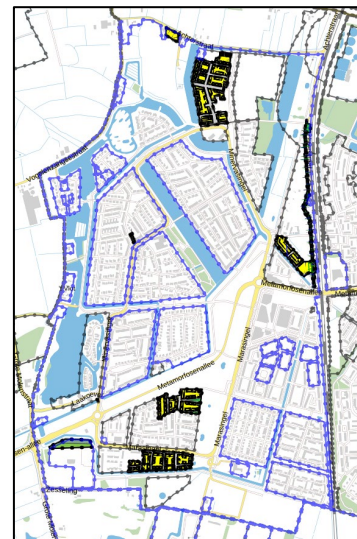
Schuytgraaf veegplan 2017, herziening veld 1d & reparaties en detaillering

Als laatste heeft op 15 februari 2023 een herziening van veld 1d & reparaties en detaillering plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld en in werking. In deze herziening wordt veld 1d alsmede verdere detaillering en reparaties uitgewerkt.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van de herziening op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0202.1009-0301)



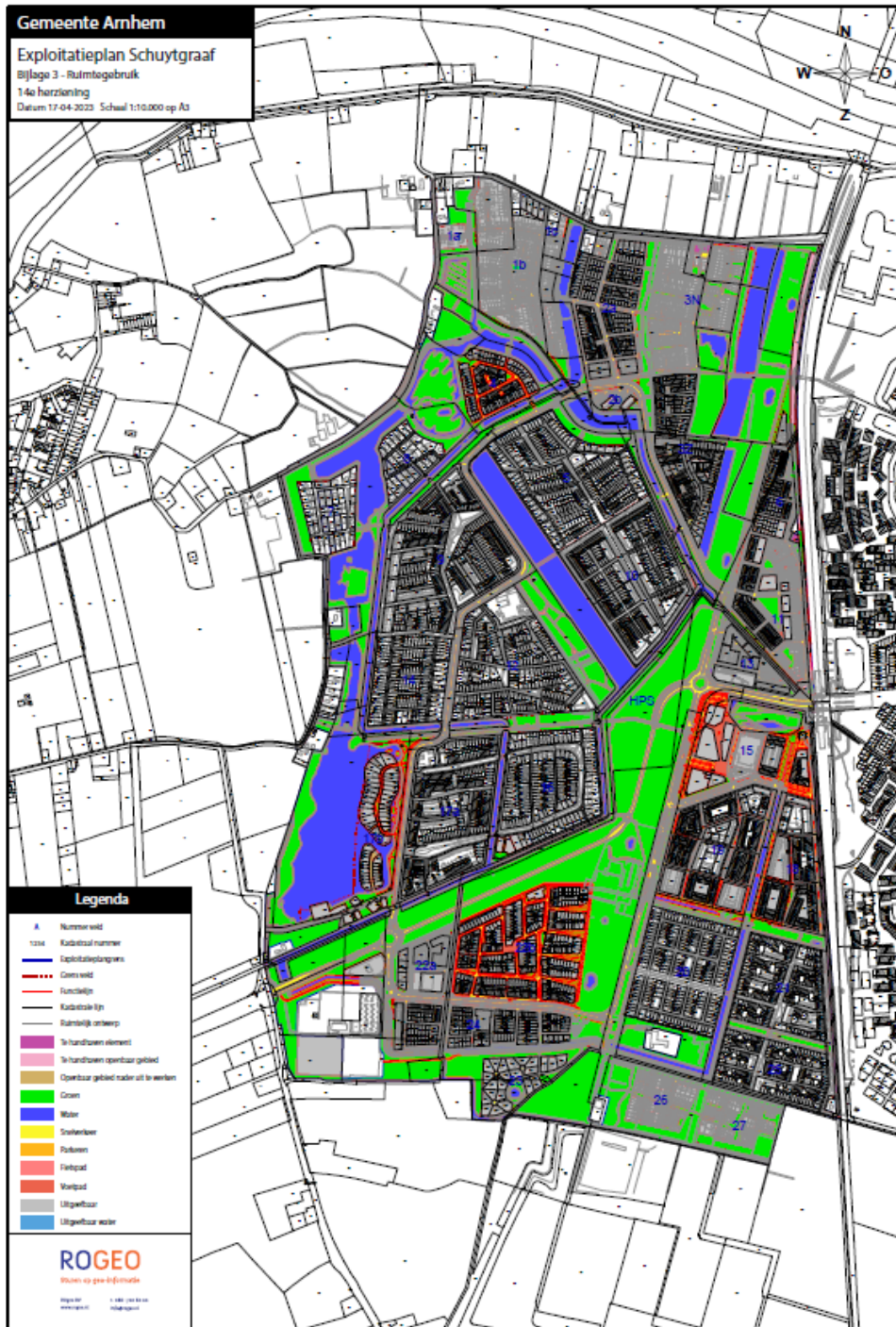
Fragment verbeelding



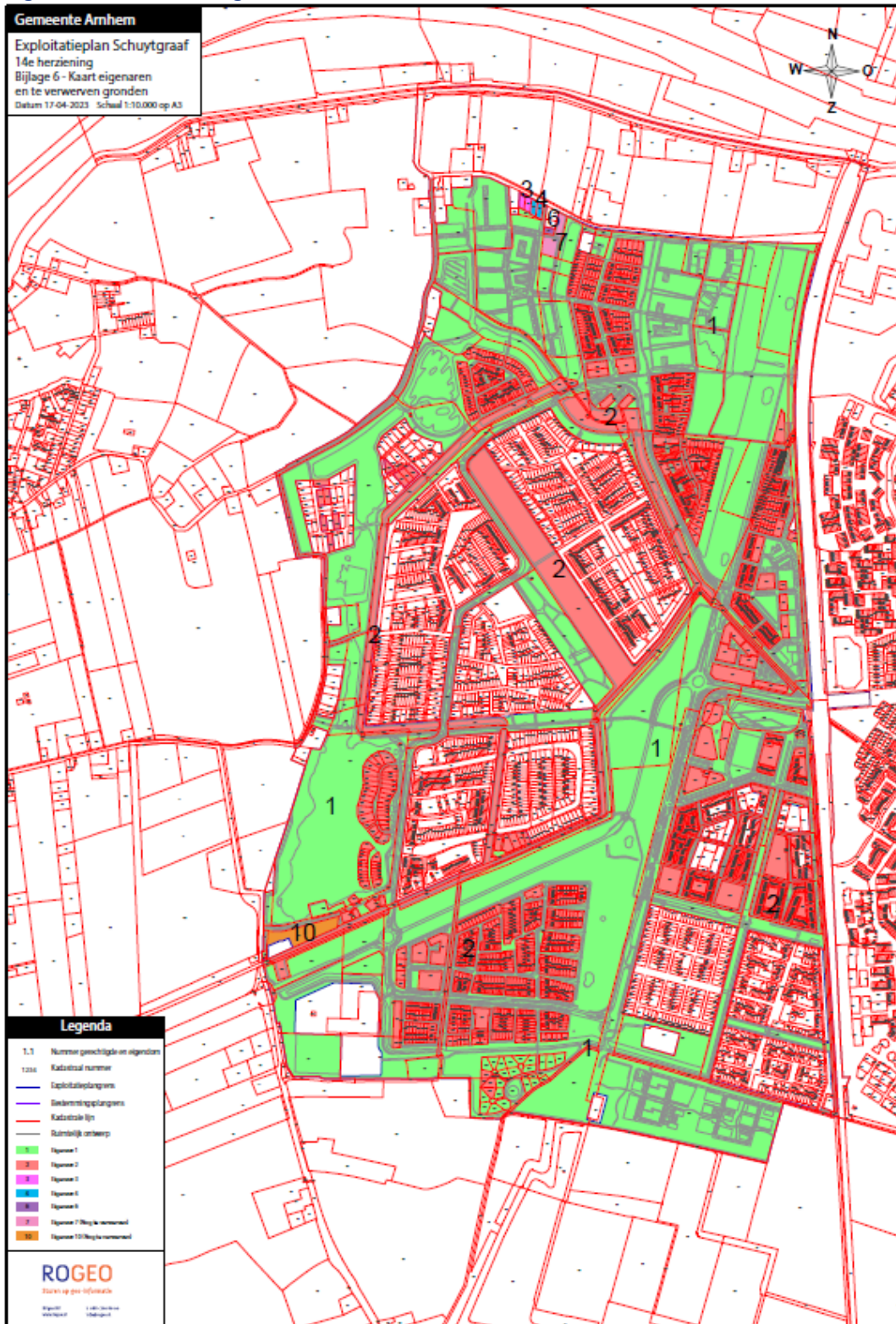
Fragment verbeelding

Exploitatieplan

Het exploitatieplan Schuytgraaf 2011, 14^e herziening is van oorsprong gekoppeld aan het bestemmingsplan "Schuytgraaf 2011". Sinds het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in 2012, hebben er, ten einde de verdere ontwikkeling van Schuytgraaf mogelijk te maken, meerdere herzieningen plaatsgevonden van het bestemmingsplan. De 14^e herziening van het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017'. Sinds het tot stand komen van het bestemmingsplan in 2011 zijn grote delen van het bestemmingsplan gerealiseerd.



Eigendomsverhoudingen



Op basis van de eigendomsverhoudingen weergegeven op de kaart wordt de toelichting per eigenaar in **bijlage 1** uitgewerkt. Voor de delen die al zijn gerealiseerd is door de deskundigen als uitgangspunt gehanteerd dat deze realisatie in het kader van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Om tot een juist kostenverhaal te komen dienen in de exploitatieopzet de gemaakte kosten en opbrengsten te worden opgenomen. De inbrengwaarde is een van deze kostensoorten. Voor het bepalen van deze inbrengwaarde zijn deze verrichte werkzaamheden dan ook geëlimineerd. Dit omdat deze apart in de kosten en opbrengsten zijn opgenomen.

Concreet komt dit erop neer dat bij bijvoorbeeld een bestaande woning geen rekening is gehouden met de opstallen en het bouw- en woonrijp maken. Voor de eigenaar van de woning maakt dit niet uit, omdat voor zijn woning reeds een exploitatiebijdrage is betaald.

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.2. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn voorsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningbesluit is genomen of die op onteigeningbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheingingswet.

a/b) Met betrekking tot sub (a/b) wordt opgemerkt dat de grond en opstallen een economisch geheel vormen en door de markt niet afzonderlijk worden gewaardeerd. Een splitsing tussen de grond en opstallen is dan ook niet mogelijk op basis van referenties. Indien de in het kader van het bestemmingsplan gerealiseerde woningen worden geëlimineerd staan er in het exploitatiegebied geen opstallen. Derhalve is er alleen sprake van grondwaarde.

c) Met betrekking tot de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten is als uitgangspunt gehanteerd dat de onroerende zaak vrij van huur en gebruik wordt geleverd. De kosten voor het vrijmaken van eigendom zitten reeds in de getaxeerde waarde verdisconteerd (immers bij koop wordt het volledig eigendom verkregen). Uit onderzoek zijn verder geen rechten en lasten naar voren gekomen waarvoor afzonderlijk kosten gemaakt moeten worden om de gronden daarvan vrij te maken. In zoverre er desondanks gerechtigden zijn die bijvoorbeeld kabels en leidingen hebben liggen is aangenomen dat deze kabels en leidingen verlegd zullen worden zonder dat het recht zelf wordt vergoed. De overige kosten voor verleggen van kabels en leidingen zijn reeds in het exploitatieplan opgenomen.

- d) Op de particuliere percelen zijn geen opstallen aanwezig, daarom zijn geen verdere kosten geraamd.

4.3. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

De Locatie Schuytgraaf is in 1991 aangewezen als VINEX-locatie. Deze ontwikkeling is vervolgens vormgegeven met een integraal bestemmingsplan (Schuytgraaf 2011). De verschillende “velden” die zijn gerealiseerd volgen dan ook feitelijk uit het “moederplan”. De deskundigen zijn dan ook van oordeel dat er sprake is van een ruimtelijke en functionele samenhang, waardoor er sprake is van één complex. Als complex hanteren deskundigen in dit rapport het ‘Exploitatieplan Schuytgraaf 2011, 13^e herziening’.

4.4. Relevante gegevens exploitatieplan

De deskundigen hebben kennis genomen van de gegevens zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan. Gelet op de looptijd van het exploitatieplan, alsmede het gegeven dat een deel van de reeds gerealiseerde gebieden geen onderdeel vormen van het exploitatieplan zijn de deskundigen van oordeel dat de gegevens zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan niet geschikt zijn voor het opstellen van een residuele berekening voor de complexwaarde. Derhalve zijn de relevante gegevens uit het plan niet opgenomen.

4.5. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse¹ opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

¹ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> • Eigen treinstation Arnhem Zuid. • Relatief veel voorzieningen aanwezig door winkelcentrum Schuytgraaf en tenminste twee basisscholen. • Dorps karakter. 	<ul style="list-style-type: none"> • Schuytgraaf is een buitenwijk van Arnhem en ligt qua afstand ver van de binnenstad en de daarbij behorende voorzieningen.
Opportunities	Threats
<ul style="list-style-type: none"> • Het gebied heeft een grote potentie om te worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. • Door de ligging met veel groen en water kan een hoogwaardige invulling worden verkregen. • De vraag naar betaalbare woningen is ongekend hoog. 	<ul style="list-style-type: none"> • Algemene economische ontwikkelingen waardoor de vraag kan afnemen alsmede bouwkosten kunnen stijgen. • Als gevolg van de gestegen grondstofkosten zijn ook de bouwkosten aanzienlijk gestegen. • Door de gestegen hypotheekrente is het financieringsvermogen gedaald. • Door het gedaalde financieringsvermogen dalen verkoopprijzen van bestaande woningen. Hierdoor kunnen nieuwbouwwoningen minder goed concurreren met goedkopere (bestaande) woningen die tevens eerder opgeleverd kunnen worden.

4.6. Gebruikte methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprizen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode. Deze methode is naar oordeel van de deskundigen het meest geschikt om de waarde te bepalen omdat op deze wijze rechtstreeks een toetsing plaatsvindt aan de markt.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak, danwel bij soortgelijke onroerende zaken elders. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

Hierbij wordt door de deskundigen opgemerkt dat de residuele methode minder geschikt is doordat deze zeer gevoelig zijn voor de gehanteerde aannemen en parameters. Dit blijkt o.a. uit de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag d.d. 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730). Hierin staat aangegeven dat zelfs indien de residuele grondwaardeberekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen. Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum. Nu de te taxeren gronden onderdeel vormen van een zeer groot complex met een langdurige complexe exploitatie dient er rekening mee gehouden te worden dat een residuele berekening nog gevoeliger is. Derhalve is deze methode door de deskundigen als ongeschikt beoordeeld.

4.7. Referenties binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn de transacties onderzocht van gronden die in het voorgaande rapport zijn meegenomen in de inbrengwaarde en nu reeds verworden. De volgende referentietransacties binnen het plangebied hebben deskundigen gevonden.

#	Datum (levering)	Kadastraal	Metrage	Transactieprijs	Prijs per m ²
1.	30-10-2020	Arnhem, AF 3348	0.26.47 ha	€ 145.585,00 (excl. btw)	€ 55,00
2.	16-12-2021	Arnhem, AF 1273	0.07.23 ha	€ 39.765,00 ²	€ 55,00
3.	19-04-2022	Arnhem, AF 3352	0.35.72 ha	€ 250.050,00 ³	€ 70,00

1. Arnhem, AF 3348

Deze referentietransactie betreft een perceel grond gelegen nabij de Achterstraat (Schuytgraaf) in Arnhem. De grond is in het 4^e kwartaal van 2020 verkocht voor een bedrag van € 145.585,00 (exclusief btw) oftewel € 55,00 per m² kavel. Zie akte van levering Hyp4 79504/108 voor meer informatie.

² Exclusief schadeloosstelling.

³ Exclusief schadeloosstelling.

2. Arnhem, AF 1273

Deze referentietransactie betreft een perceel grond (weiland) gelegen nabij de Achterstraat (Schuytgraaf) in Arnhem. De grond is in het 4^e kwartaal van 2021 verkocht voor een bedrag van € 47.700,00. De aankoop is gebaseerd op een grondprijs van € 55,00 per m² kavel vermeerderd met een schadeloosstelling voor bijkomende schade van € 7.275,00. Zie akte van levering Hyp4 83197/8 voor meer informatie.

3. Arnhem, AF 3352

Deze referentietransactie betreft een perceel grond met chalet en veranda gelegen achter de woningen aan de Achterstraat 12 en 14 in Arnhem. De grond is in het 2^e kwartaal van 2022 verkocht voor een bedrag van € 320.000,00. De aankoop is gebaseerd op een grondprijs van € 70,00 per m² kavel vermeerderd met een schadeloosstelling voor bijkomende schade van € 70.000,00. Zie akte van levering Hyp4 84057/197 voor meer informatie.

In aanvulling hierop hebben deskundigen gezocht naar andere referentietransacties binnen het plangebied. Helaas hebben deskundigen deze niet kunnen vinden via het Kadaster. Op basis van de hiervoor weergegeven uitsnede is een bandbreedte van ruwe bouwgrond zichtbaar tussen de € 55,00 en € 70,00 per m² kavel.

4.8. Referenties buiten het plangebied

Onderstaand worden referentietransacties die buiten het plangebied hebben plaatsgevonden weergegeven en toegelicht hoe de complexwaarde tot stand is gekomen.

Uit onderzoek zijn de volgende referenties gevonden voor uitbreidingslocaties in de omgeving:

#	Datum (levering)	Kadastraal	Metrage	Transactieprijs	Prijs per m ²
1.	08-11-2022	Putten, N 5280 en 5848	5.02.50 ha	€ 3.385.000,00	€ 67,36
2.	22-11-2022	Lunteren, C 2338	1.36.30 ha	€ 1.703.750,00	€ 125,00
3.	29-11-2022	Maasdriel, L 1538	0.69.67 ha	€ 210.510,00	€ 30,22 ⁴
4.	14-12-2022	Maasdriel, L 1364	0.70.40 ha	€ 212.700,00	€ 30,21 ⁵
5.	30-12-2022	Vaassen, H 2388, 2392 en 2394	1.35.00 ha	€ 742.500,00	€ 55,00

1. Putten, N 5280 en 5848

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

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

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

2. Lunteren, C 2338

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

3. Maasdriel, L 1538

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

4. Maasdriel, L 1364

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

5. Vaassen, H 2388, 2392 en 2394

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

De voorgaande referentietransacties hebben deskundigen gevonden in de periode 1 januari 2022 t/m heden. De transacties hebben allen plaatsgevonden in het laatste kwartaal van 2022. Op basis van de hiervoor gevonden referentietransacties van ruwe bouwgrond is een bandbreedte zichtbaar (inclusief contante nabetaling) tussen de € 55,00 en € 125,00 per m² kavel. Het gewogen gemiddelde (inclusief contante nabetaling) bedraagt € 72,75 per m² kavel.

Weging referenties

De gevonden referenties voor ruwe bouwgrond buiten het plangebied zijn gelegen in kleinere gemeentes in de provincie Gelderland.

Daarmee zijn niet alle referenties even goed vergelijkbaar. Zo hebben de dorpen Lunteren en Vaassen een inwonersaantal van ca. 15.000 en Putten en Maasdriel ca. 25.000. Gemeente Arnhem heeft een hogere aantrekkingskracht en grotere markt waardoor de prijzen voor ruwe bouwgrond gemiddeld hoger zullen liggen.

Deskundigen komen zelfs lagere ruwe bouwgrondprijzen tegen in de markt als gevolg van planologische toestand bij transactie. De planologie is in deze nog niet rond dan wel dat de fasering ver in de toekomst ligt. De onderkant van ruwe bouwgrond uitgaande van een negatieve planologie/fasering ligt rond de € 37,50 per m².

Daarnaast is er een groot verschil in de status van de planvorming. Daar waar de referenties betrekking hebben op gronden die aan het begin van de planontwikkeling staan (bestemming dient nog te worden gewijzigd, grotere onzekerheid kosten en opbrengsten), betreft de te taxeren locatie een voormalige VINEX locatie die al jaren in ontwikkeling is. Voor de 14^e herziening worden de laatste velden uitgewerkt. Hierdoor zijn de risico's en onzekerheden per peildatum heden veel minder groot. Anderzijds dient rekening gehouden te worden dat de complexwaarde uitgaat van de waarde van een in één geheel in exploitatie te brengen gebied. Dit terwijl de feitelijke transacties doorgaans betrekking hebben op een deelgebied en hierbij andere aspecten in de prijsvorming een rol kunnen spelen. Zo kan je in de praktijk zien dat voor de eerste te verwerven percelen doorgaans lagere prijzen worden betaald als gevolg van planologisch risico, en rentekosten en dat bij de laatste te verwerven percelen soms een hogere prijs wordt betaald zodat een mooi aaneengesloten eigendom ontstaat, de komst van extra ontwikkelaars in het gebied kan worden voorkomen, extra snelheid kan worden gekregen, danwel onteigening kan worden voorkomen.

Nu de complexprijs uitgaat van de waarde per peildatum ervan uitgaande dat het gehele complex als één geheel in exploitatie wordt genomen kunnen bovenstaande aspecten die bij de prijsvorming wel een rol kunnen spelen niet één op één worden meegenomen bij het bepalen van de complexprijs.

De te taxeren gronden, die onderdeel vormen van het complex Schuytgraaf liggen naar oordeel van de deskundigen meer in lijn met de referenties waarbij grote oppervlaktes van het plangebied zijn aangekocht. Bij deze transacties is een vergelijkbaar risico als wanneer het volledige complex wordt gewaardeerd.

Fasering

Het waardebegrip complexwaarde gaat uit van een gemiddelde waarde voor de gehele ontwikkeling. Echter komt bepaalde grond binnen een complex eerder aan sneede en voor deze gronden zijn ontwikkelaars, o.a. vanwege de lagere risico's en het verzekeren van bouwvolume. Er is sprake van minder rentekosten en risico's voor gronden welke aan sneede zijn, in vergelijking met andere gronden binnen een complex welke later worden gerealiseerd. De risico's met betrekking tot onvoorziene kosten zijn kleiner en de ramingen voor zowel de kosten en opbrengsten zijn nauwkeuriger, indien deze op korte termijn worden gemaakt of gegenereerd. Een snelle ontwikkeling van de woningbouw zorgt zowel politiek als financieel voor een voordeel.

Een groot deel van het plangebied is of wordt reeds gerealiseerd. De beoogde kopers van de woningen weten derhalve al welke kwaliteit woningbouw er wordt gerealiseerd. Daarnaast is het gebied sneller woonrijp gemaakt, vanwege de aansluitingen in de eerdere fases van het plangebied. De benodigde aansluitingen in de nieuwe fase, kunnen worden gekoppeld met de bestaande aansluitingen. De kopers in de latere fases hebben minder last van bouwverkeer, waardoor de woningen mogelijk tegen een hogere prijs kunnen worden verkocht. Bewoners van nieuwbouwlocaties zitten in veel gevallen de eerste jaren met overlast vanwege de bouw. Bij de uitwerking van deze laatste fases, waaronder de uitwerkingsvelden zal de periode van overlast korter zijn.

Conclusie

De opdracht betreft het waarden van de inbrengwaarde van het plangebied Schuytgraaf. Binnen dit plangebied zijn nog enkele gronden te verwerven en is het grootste gedeelte reeds in handen van de gemeente of uitgegeven. Gronden die een aanzienlijk onderdeel uitmaken van het complex met een groot aantal vierkante meters worden niet verkocht voor de bovenkant van de gevonden bandbreedte, deze is meer gemiddeld.

Op basis van de bovenstaande overwegingen, de referenties in de omgeving en de huidige markt, komen de taxateurs heden tot een complexwaarde van **€ 65,00 per m²**.

4.9. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde eerder geraamd in april 2022. Op basis van een herziening van het exploitatieplan is de inbrengwaarde geactualiseerd. Ten opzichte van 2022 is de inbrengwaarde met 8% gestegen. Deze stijging is te verklaren doordat het plan inmiddels verder gerealiseerd is en door een gebrek aan beschikbare grond oftewel 'grondhonger'.

4.10. Onzekerheden waardering

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn deskundigen van oordeel dat in onderhavig advies rekening dient te worden gehouden met specifieke waarderings-onzekerheden als gevolg van het feit dat is gewerkt met ramingen op basis van opnames vanaf de openbare weg.

Naast deze onzekerheid hebben de gestegen bouwkosten (inflatie, stijging grondstofprijzen) invloed op de betaalbaarheid van woningbouwontwikkelingen. Daarnaast speelt het een rol dat de hypotheekrenten zorgen voor minder leencapaciteit voor consumenten en de concurrentiepositie van nieuwbouw is verslechtert ten opzichte van bestaande bouw.

4.11. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.12. Finale waardering

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

Eigenaar	Oppervlakte gronden	Inbrengwaarde
Eigenaar 1	1.972.219 m ²	€ 128.200.000,00
Eigenaar 2 / Uitgegeven	585.179 m ²	€ 38.050.000,00
Eigenaar 3	1.511 m ²	€ 98.000,00
Eigenaar 4	1.597 m ²	€ 104.000,00
Eigenaar 6	545 m ²	€ 35.000,00
Eigenaar 7	4.940 m ²	€ 321.000,00
Eigenaar 10	8.060 m ²	€ 524.000,00
Totaal	2.574.051 m²	€ 167.332.000,00

Nuland, 29 juni 2023

De deskundigen,



T.A. te Winkel



S. Nonnekens

5. Bijlagen

1. Toelichting per eigenaar

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaar 1:

1.2. Aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Het te waarderen gebied beslaat een grote diversiteit aan percelen. Daarom is onderstaand het totaal beschreven.

	grootte	te taxeren gedeelte
Totaal	2.139.569 m²	1.972.219 m²

1.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt verspreid door het bestemmingsplan "Schuytgraaf" en omvat groen, water, verkeer, parkeren en uitgeefbaar gebied voor diverse soorten woningbouw.

1.4. Zakelijke rechten

Er is geen onderzoek verricht naar zakelijke rechten binnen de eigendommen van de gemeente omdat dit geen meerwaarde ten aanzien van de inbrengwaarde heeft.

1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

1.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als "Wonen – uit te werken", "Natuur", "Verkeer" of "Groen".

1.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is grotendeels gelijk aan de vigerende bestemming, omdat het plangebied reeds grotendeels is ontwikkeld. De gronden bestemd als "Wonen – uit te werken" zullen verder worden gespecificeerd binnen de bestemming "Wonen".

1.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen vormen onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting provinciale weg en de snelweg en goed ontsloten met het spoor door de aanwezigheid van het station Arnhem Zuid.

Objectbeoordeling

De objecten wijken niet af van andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de beoogde bestemming ligt het verhuren/verpachten van de gronden niet voor de hand.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op het (toekomstig) gebruik als onder andere infrastructuur en groen als onderdeel van het plangebied, is verkoop onwaarschijnlijk. Enkel de uitgeefbare gronden komen na ontwikkeling van woningbouw hiervoor in aanmerking.

1.9. Toelichting waardebeoordeling

De ondergrond ontleent haar hoogste waarde aan de complexwaarde.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 128.200.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	€ 128.200.000,00

2.1. Eigenaren 2:

Eigenaar 2 vertegenwoordigt de reeds gerealiseerde / uitgegeven gronden. Hierbij hoort tevens een deel openbaar gebied. De gronden zijn in handen van ontwikkelende partijen en (particuliere) eigenaren van de reeds ontwikkelde woningen en overige gebouwen.

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Het te waarderen gebied beslaat een grote diversiteit aan percelen. Daarom is onderstaand het totaal beschreven.

	grootte	te taxeren gedeelte
Totaal	701.463 m²	585.179 m²

2.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt verspreid door het bestemmingsplan "Schuytgraaf" en omvat grote delen reeds gerealiseerde en uitgegeven woningbouw en openbare gebieden.



Bovenstaande foto's zijn genomen tijdens de opname en geven een weergave van de reeds ontwikkelde woongebieden.

2.4. Zakelijke rechten

Er is geen onderzoek verricht naar zakelijke rechten binnen de eigendommen van deze eigenaren omdat dit geen meerwaarde ten aanzien van de inbrengwaarde heeft.

2.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

2.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als "Wonen", "Wonen – uit te werken", "Maatschappelijk", "Gemengd", "Water" of "Groen".

2.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is grotendeels gelijk aan de vigerende bestemming, omdat grote delen van het plan al gerealiseerd zijn. De delen bestemd tot "Wonen – uit te werken" zal verder gespecificeerd worden.

2.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen vormen onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting provinciale weg en de snelweg en goed ontsloten met het spoor door de aanwezigheid van het station Arnhem Zuid.

Objectbeoordeling

De objecten zijn grotendeels onlangs gerealiseerde of te realiseren woningen. De objecten worden daarmee verwacht te voldoen aan de laatste eisen ten aanzien van veiligheid, energiezuinigheid en dergelijke.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Een deel van de woningen gaat ingezet worden voor sociale huur of vrije sector huur. De mate van verhuurbaarheid voor deze objecten is daarmee zeer goed.

Mate van verkoopbaarheid

Een deel van de woningen gaat ingezet worden voor particuliere verkoop. De mate van verkoopbaarheid voor deze objecten is daarmee zeer goed.

2.9. Toelichting waardebeoordeling

De waarde van deze gronden zijn gewaardeerd op basis van de complexprijs. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op **€65,00 per m²**.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 38.0050.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	€ 38.050.000,00

3.1. Eigenaar 3:

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Door het kader van de plangrens op deze twee percelen wordt niet het gehele kadastrale eigendom meegenomen in het plangebied.

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	AF	700	0.07.96 ha	0.15.11 ha
Arnhem	AF	701	0.08.01 ha	
Totaal			0.15.97 ha	0.15.11 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

3.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat twee onbebouwde percelen, plaatselijk bekend als Achterstraat tussen nummer 8 en 14 in gelegen, bestaande uit gras/weiland. In de omgeving worden voornamelijk weiland, grasveld en diverse vrijstaande woningen aangetroffen.

Oppervlakte: 1.511 m²



3.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend als AF 701 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Gemeente Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ ARNHEM

3.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

3.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De huidige bestemming binnen het plan "Schuytgraaf, veegplan 2017" is "Wonen – uit te werken". Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, waaronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- b. beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;
- c. werkunits in categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Bedrijvenlijst Algemeen' of daarmee gelijk te stellen bedrijven of activiteiten, met dien verstande dat een werkunit uitsluitend in combinatie met een woning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- d. maatschappelijke voorzieningen, waaronder tevens kinderdagverblijven worden begrepen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. fiets-, wandel en toegangspaden;
- g. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- h. buurtontsluitingswegen, wegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- i. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. geluidsafschermdende voorzieningen of -bebouwing;
- l. transportleidingen.



3.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

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

3.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is. Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

3.9. Toelichting waardebeoordeling

De waarde van het onbebouwde perceel wordt ontleend aan de prijs voor ruwe bouwgrond. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op **€65,00 per m²**.

Door de deskundigen wordt opgemerkt dat de vraagprijs zoals is weergegeven op www.riantekavel.nl aanzienlijk hoger is dan de complexwaarde. Dit komt doordat de kavel wordt verkocht op basis van de toebedachte bestemming uit het bestemmingsplan, terwijl de inbrengwaarde uitgaat van de waarde van ruwe bouwgrond. Het prijsverschil valt dan ook te verklaren door het verschil in taxatiegrondslag.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 98.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	€98.000,00

4.1. Eigenaar 4:

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

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



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

4.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat twee onbebouwde percelen, plaatselijk bekend als Achterstraat tussen nummer 8 en 14 in gelegen, bestaande uit gras/weiland. In de omgeving worden voornamelijk weiland, grasveld en diverse vrijstaande woningen aangetroffen.

Oppervlakte: 1.597 m²

4.4. Zakelijke rechten

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

4.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster is er op de onroerende zaak een publiekrechtelijke beperking gevestigd. De landelijke voorziening bevat een beperking ten aanzien van het Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening. Ingeschreven op 5 maart 2018.

4.6. **Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De huidige bestemming binnen het plan "Schuytgraaf, veegplan 2017" is "Wonen – uit te werken". Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, waaronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
- b. beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;
- c. werkunits in categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Bedrijvenlijst Algemeen' of daarmee gelijk te stellen bedrijven of activiteiten, met dien verstande dat een werkunit uitsluitend in combinatie met een woning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- d. maatschappelijke voorzieningen, waaronder tevens kinderdagverblijven worden begrepen;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. fiets-, wandel en toegangspaden;
- g. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
- h. buurtontsluitingswegen, wegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- i. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. geluidsafschermdende voorzieningen of -bebouwing;
- l. transportleidingen.



4.7. **Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

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

4.8. **Beoordeling en onderbouwing courantheid**

De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is. Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouw kavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

4.9. Toelichting waardebeoordeling

De waarde van het onbebouwde perceel wordt ontleend aan de prijs voor ruwe bouwgrond. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op **€65,00 per m²**.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 104.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	€ 104.000,00

6.1. Eigenaar 6:

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

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



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

6.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt aan de achterzijde van Achterstraat 12. Het is niet goed waar te nemen vanaf de openbare weg. De onroerende zaak bestaat uit een onbebouwd perceel met daarop struiken en een aantal bomen.

6.4. Zakelijke rechten

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

6.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

6.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De huidige bestemming binnen het plan "Schuytgraaf, veegplan 2017" is "Wonen" met een functieaanduiding "specifieke vorm van wonen-1". Deze gronden zijn bestemd voor:

- het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, waarbij gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- tuinen en erven;

De specifieke maatvoering binnen het bouwvlak bedraagt een maximum bouwhoogte van 8 m¹ en een maximum goothoogte van 3 m¹.



6.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

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

6.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Het perceel is bereikbaar via een deels onverhard pad. De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is. Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouw kavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

6.9. Toelichting waarde bepaling

De waarde van het onbebouwde perceel wordt ontleend aan de prijs voor ruwe bouwgrond. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 60,00 per m².

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 35.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	€ 35.000,00

7.1. Eigenaar 7:

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

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



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

7.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt aan de Achterstraat. Het betreft een onbebouwd perceel naast huisnummer 12 en 14. De onroerende zaak bestaat uit een weiland met gras waarop dieren worden gehouden.

7.4. Zakelijke rechten

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

7.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

7.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De huidige bestemming binnen het plan "Schuytgraaf, veegplan 2017" is "Wonen" met een functieaanduiding "specifieke vorm van wonen-1". Deze gronden zijn bestemd voor:

- het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, waarbij gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- tuinen en erven;

De specifieke maatvoering binnen het bouwvlak bedraagt een maximum bouwhoogte van 8 m¹ en een maximum goothoogte van 3 m¹.



7.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

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

7.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is. Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

7.9. Toelichting waardebepaling

De waarde van het onbebouwde perceel wordt ontleend aan de prijs voor ruwe bouwgrond. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op **€65,00 per m²**.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 321.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	€321.000,00

10.1. Eigenaar 10:

10.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	AF	173	1.04.45 ha	0.80.60 ha*
Totaal				0.80.60 ha

* o.b.v. opgave opdrachtgever



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

10.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt aan de Grote Molenstraat (148) en de N837. Het omvat een deel van het voornoemde kadastrale perceel (zie bovenstaande kaart). Het betreffende deel van de onroerende zaak omvat een onbebouwd perceel dat in gebruik is als openbaar gebied ten aanzien van groen en water.

10.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van perceel. Inhoudend de bevoegdheid tot het aanleggen, gebruiken en in stand houden van een gastransportleiding met eventuele bijbehoren.

De gerechtigde:
Liander Infra N.V.
Zijpendaalseweg 44
6814 CL ARNHEM

10.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

10.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De huidige bestemming binnen het plan "Schuytgraaf, veegplan 2017" is "Natuur". Deze gronden zijn bestemd voor:

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of ontwikkeling en versterking van de op deze gronden voorkomende landschappelijke, ecologische en natuurwaarden;
- b. (onverharde) wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer;
- c. extensieve recreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden met de daarbij behorende voorzieningen;
- d. bestaande fiets- en wandelpaden;
- e. een tunnel voor langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- f. een bestaande uilenschuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - 1'
- g. struinroutes en speelaanleidingen;
- h. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen alsmede schouwpaden en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- i. duikers, steigers, bruggen en straatmeubilair;
- j. buurtontsluitingswegen, met dien verstande dat (buurt)ontsluitingswegen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de zijde van het veld waar de 'figuur - relatie' is weergegeven en met dien verstande dat de buurtontsluitingswegen uitsluitend mogen worden gerealiseerd binnen een afstand van maximaal 50 meter van de 'figuur -relatie';
- k. nutsvoorzieningen;
- l. geluidswallen;
- m. land-art.



10.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming van de onroerende zaak blijft "Natuur".

10.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is.

10.9. Toelichting waardebeoordeling

De ondergrond ontleent haar hoogste waarde aan de complexwaarde. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op **€65,00 per m²**.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 524.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	€524.000,00