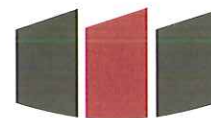


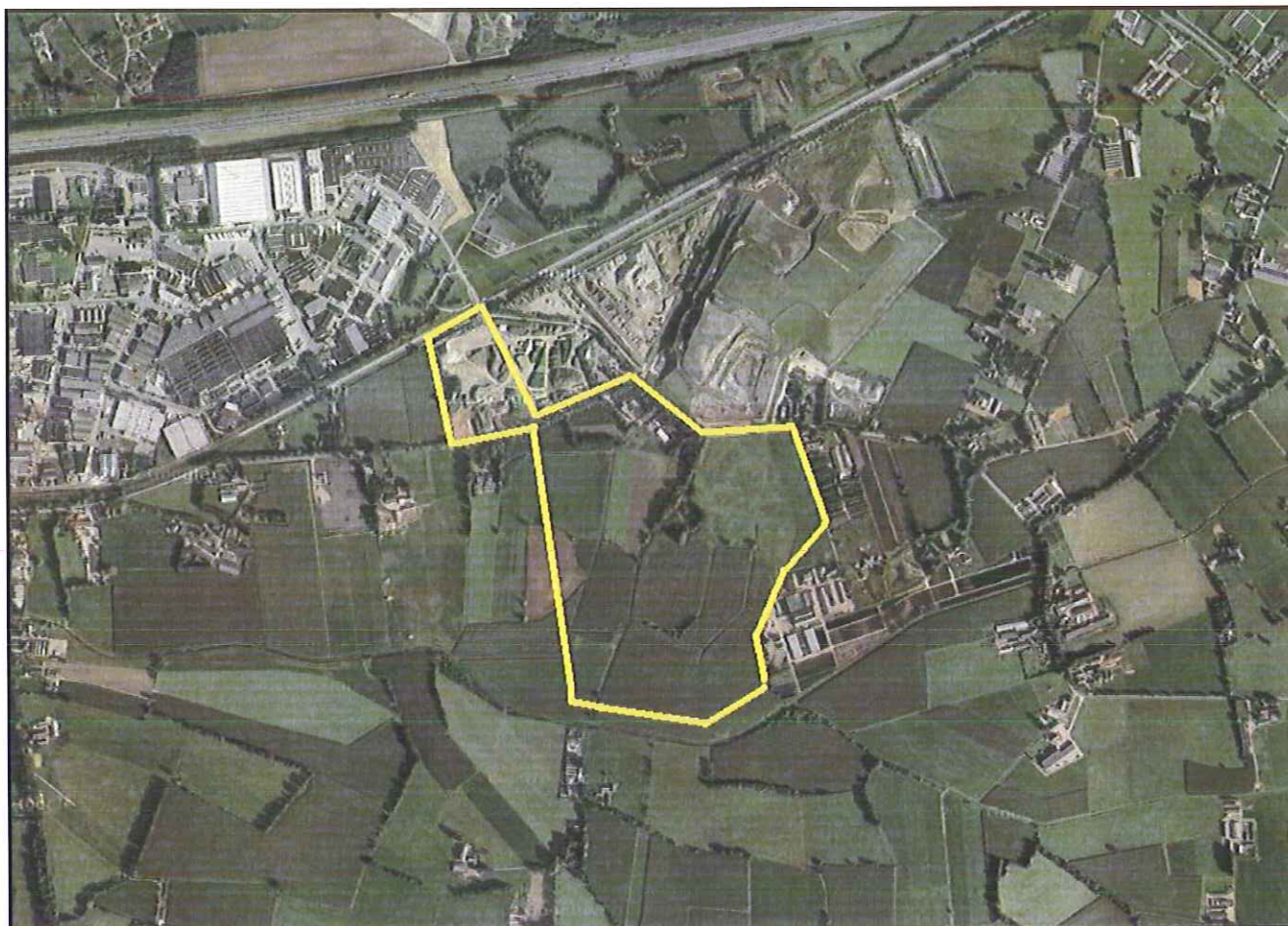
Bijlage 8 Taxatie uitgifteprijzen



Midden Nederland
MAKELAARS



TAXATIERAPPORT



ACTUALISERING - 2013

BEDRIJVENTERREIN HARSELAAR ZUID FASE 1A

**Midden Nederland
Makelaars B.V.**

TE BARNEVELD

Kampstraat 32
3771 AV Barneveld
Postbus 95
3770 AB Barneveld

Telefoon (0342) 42 34 00
Fax (0342) 49 27 41

E-mail Barneveld@mn.nl
Internet www.mn.nl

ING-Bank 65.50.15.299

Postbank 7740015

Rabobank 30.55.54.034

BTW nr. NL806500347B02

K.v.K. Apeldoorn 09055859



Rentmeester R NVR Vestigingen in Amersfoort, Barneveld, Ermelo,
Harderwijk, Nijkerk, Putten en Voorthuizen.

NVM leden, DG Hartkamp (directeur), J. Ridderhof (directeur), A.H. Arends, A.W. Mulderij, P.H. van de Koot, H.J. Schouten, G.C. Snel.
Op onze dienstverlening zijn van toepassing de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen, de NVM.
Deze zijn gedeponeerd bij de KvK te Utrecht en worden door ons gaarne verstrekt. Informatie geschiedt, tenzij anders aangegeven, vrijblijvend.

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

Barneveld : 2 oktober 2013
Behandeld door : E.G.C. Groeneveld
Telefoon : (0342) 45 54 00
E-mail : bog@mn.nl

Betreft: Actualisatie taxatie Harselaar – Zuid Barneveld

Geachte heer Morren,

Bij deze brief zenden wij u, zoals besproken, een actualisatie op het reeds uitgebrachte taxatierapport met datum 27 mei 2011 inzake de toekomstig uitgeefbare industriegronden, bekend als 'Bedrijventerrein Harselaar-Zuid fase 1a' te Barneveld.

In verband met de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan Harselaar-Zuid fase 1a en ontwerp-exploitatieplan heeft ons kantoor in juni 2012 reeds een update uitgebracht. Op uw verzoek, ten behoeve van de uiteindelijke vaststelling van het plan in december 2013, ontvangt u wederom bijgaande actualisatie.

D.G. Hartkamp RMT, RT, makelaar en taxateur in onroerende zaken, bij dezen vertegenwoordigende Midden Nederland Bedrijfsmakelaars b.v., kantoorhoudende te Barneveld aan de Kampstraat 32, verklaart hierbij op 30 september 2013 ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd de hieronder omschreven onroerende zaken.

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

RM

In overweging nemende dat;

- bij deze waardering rekening is gehouden met het geactualiseerde behoefte onderzoek, uitgevoerd in opdracht van de gemeente Barneveld door Arcadis op 21 juni 2012, waaruit blijkt dat er in de gemeente Barneveld een autonome uitbreidingsvraag is in de periode 2012 – 2020 van 33 ha.
- bij deze actualisatie rekening gehouden is met de macro-/en micro economische markt ontwikkelingen per heden ten opzichte van het taxatierapport uitgebracht op d.d. 27 mei 2011.
- ten opzichte van het uitgebrachte taxatierapport in 2011 fase 1a wordt bestemd, wat een belangrijke verkleining inhoudt van het plangebied, van 48 ha naar 34 ha uitgeefbare industriegronden.
- voor de uitgifte van de industriegronden bij deze actualisatie uitgegaan is van een toekomstige situatie met twee hoofdontsluitingen van het bedrijventerrein via de 'verlengde' Mercuriusweg alsmede binnen 10 jaar (fictie) middels de Wesselseweg. De ontsluiting op de Stationsweg wordt conform opgave opdrachtgever niet gerealiseerd in fase 1a.
- de getaxeerde waarden zijn gebaseerd op een thans te verwachten uitgifte van industriegrond over een periode van circa 10 jaar binnen deze eerste gewijzigde fase. Tevens dient rekening gehouden te worden met het eventueel noodzakelijk bijstellen van de uitgifteprijs op het daadwerkelijke moment van uitgifte van de industriegrond ten opzichte van de waardepeildatum als genoemd in deze waardering.
- taxateur er van uit is gegaan (fictie) dat de aanwezige milieuzone – geurzone, gelegen op een gedeelte van de gronden binnen zone I, geen belemmering zal vormen.
- overige gegevens en ficties blijven ongewijzigd van kracht tenzij hiervan wordt afgeweken in deze aanvulling. Volledigheidshalve moge naar het uitgebrachte taxatierapport verwezen worden met de datum 27 mei 2011.

CH

- Conform opgave opdrachtgever zijn de bouwregels en veranderingen van het huidige concept plan zeer beperkt ten opzichte van het voorgaande ontwerp bestemmingsplan. Het betreft met name het gebied direct grenzend aan het horeca-vlek, waar beperkende bouwregels zijn opgenomen om de bezonning niet teveel te verstoren.

Tevens zijn ten behoeve van de beeldkwaliteit het aantal in & uitritten per kavel nu "max. 2" in plaats van "1, bij transportkavels max. 2". De rooilijn is in deelgebied buiten (zone II) (oostelijk van de noordzuidas) nu op 8 meter in plaats van 5 meter gelegd.

De totale locatie Harselaar – Zuid heeft in dit plan een bruto oppervlakte van circa 48 hectare waarvan circa 34 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein.

Bij deze taxatie is uitgegaan van een zonering van het toekomstige plangebied, de zoneringen alsmede de hierbij horende belangrijkste eigenschappen per zone omvatten conform opgave gemeente Barneveld;

ZONE I

- bestemming;
 - * *bedrijventerrein (BT), bedrijven deels uit;*
 - 2 tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (gedeeltelijk milieuzone – geurzone)
 - 3.1 tot ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Oostzijde;
 - 2 tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
 - 3.1 tot ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
 - 3.1 tot ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- oppervlakte (m²):
 - * *uitgeefbare oppervlakte circa 58.932 m²*
 - conform bijgevoegde tekening (verstrekkt door opdrachtgever)*
- bouwhoogte (m):
 - * *tot 12 meter (afhankelijk van perceelsdiepte), ter plaatse van de oostzijde gedeeltelijk tot 20 meter*
- bebouwingspercentage:
 - * *bebouwingspercentage perceel maximaal 60 %*
- bijzonderheden:
 - * *aanvullende beeldkwaliteitsregels ter plaatse de aanduidingen;*
 - specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas*
 - specifieke bouwaanduiding - Beekzone*
 - * *op een gedeelte van zone I, zoals weergegeven op de laatste exploitatiekaart, is van toepassing een milieuzone - geurzone*

cm



Midden Nederland
MAKELAARS



ZONE II

- bestemming;
 - * *bedrijventerrein (BT), bedrijven deels uit;*
 - 3.1 tot ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
 - 3.1 tot ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
 - 3.1 tot ten hoogste categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- oppervlakte (m²):
 - * *uitgeefbare oppervlakte circa 93.032 m²*
 - conform bijgevoegde tekening (verstrekt door opdrachtgever)*
- bouwhoogte (m):
 - * *tot maximaal 15 meter, gedeeltelijk zoals op het bestemmingsplankaart aangegeven tot maximaal 20 en resp. 25 meter*
- bebouwingspercentage:
 - * *bebouwingspercentage perceel maximaal 70 %*
- bijzonderheden:
 - * *een deel van het bedrijventerrein is aangewezen als gezoneerd industrieterrein. Ter plaatse kunnen zogenoemde 'grote lawaaimakers' zich vestigen*
 - * *aanvullende beeldkwaliteitsregels ter plaatse de aanduidingen;*
 - specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas*
 - specifieke bouwaanduiding - Oost-Westas*
 - specifieke bouwaanduiding - Spoorzone*
 - specifieke bouwaanduiding - Groene kader*

ZONE III

- bestemming;
 - * *bedrijventerrein (BT), bedrijven deels uit;*
 - *ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*
 - *3.1 tot ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*
 - *3.1 tot ten hoogste categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*
 - *3.1 tot ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*
 - *3.1 tot ten hoogste categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*
 - *gedeeltelijk de bestemming horeca (h)*
- oppervlakte (m²):
 - * *uitgeefbare oppervlakte circa 183.226 m²*
 - conform bijgevoegde tekening (verstrekt door opdrachtgever)*
- bouwhoogte (m):
 - * *tot maximaal 20 meter*
- bebouwingspercentage:
 - * *bebouwingspercentage perceel maximaal 70 %*
- bijzonderheden:
 - * *aanvullende beeldkwaliteitsregels ter plaatse de aanduidingen;*
 - specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas*

en

Waardering.

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

ZONE 1 (zie kaart met zoneringen)

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:

€ 11.786.400,-

Zegge: ELF MILJOEN ZEVENHONDERDZESENTACHTIGDUIZEND
VIERHONDERD EURO.

€ 200,- per m²

Zegge: TWEEHONDERD EURO.

ZONE 2 (zie kaart met zoneringen)

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:

€ 17.676.080,-

Zegge: ZEVENTIENMILJOEN ZESHONDERDZESENZEVENTIGDUIZEND EN
TACHTIG EURO.

€ 190,- per m²

Zegge: HONDERDNEGENTIG EURO.

ZONE 3 + 4 (zie kaart met zoneringen)

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:

€ 33.896.810,-

Zegge: DRIEENDERTIGMILJOEN ACHTHONDERDZESENNEGENTIGDUIZEND
EURO.

€ 185,- per m²

Zegge: HONDERDVIJFENTACHTIG EURO.

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

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

Barneveld, 2 oktober 2013

Midden Nederland Bedrijfsmakelaars b.v.



D.G. Hartkamp RMT, RT
Beëdigd makelaar / taxateur o.z.

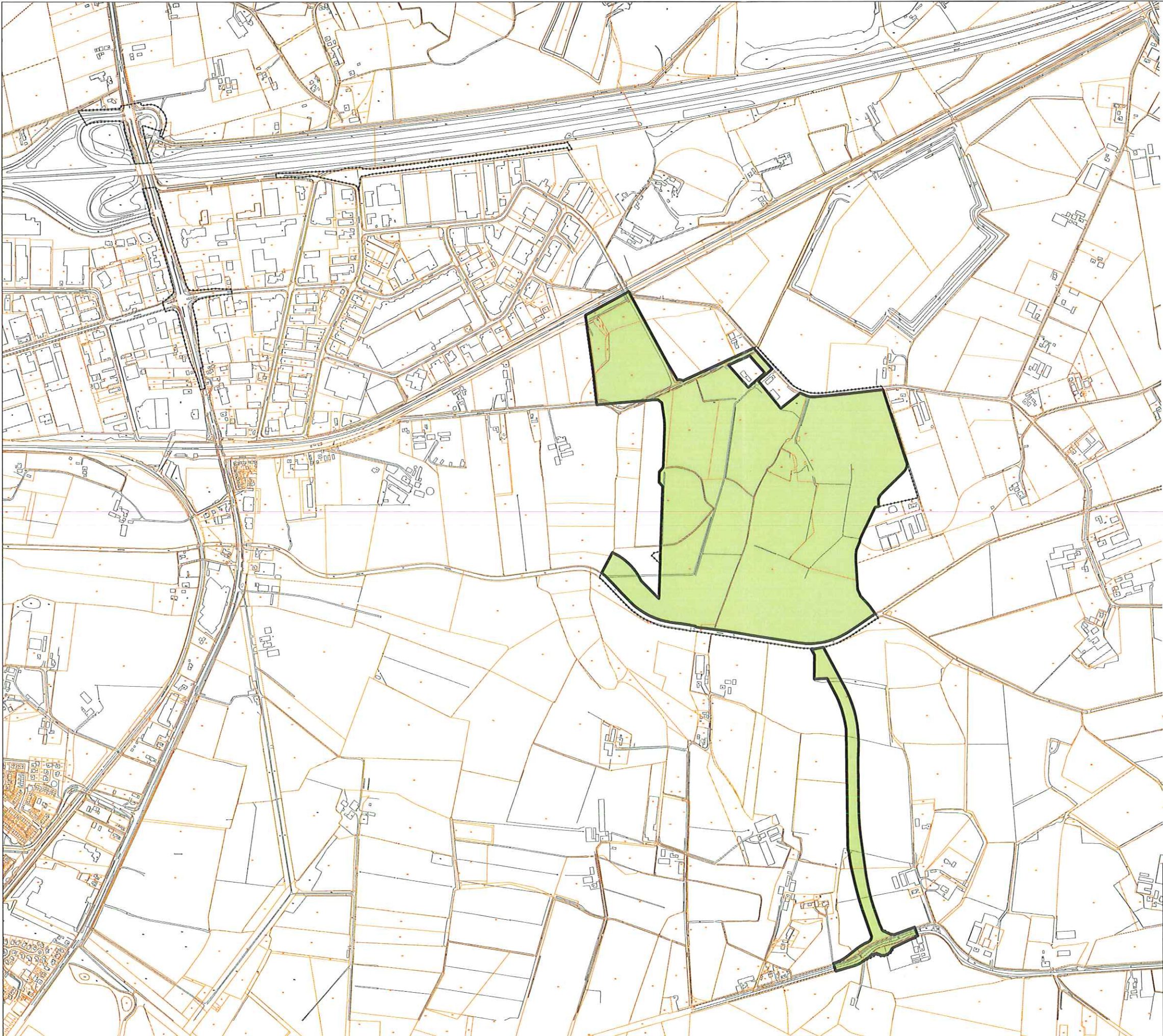
Bijlagen: - kaart exploitatiegebied
- kaart met zoneringen
- concept plankkaart
- referentie cijfers



vastgoedcert
gecertificeerd



KAART EXPLOITATIEGEBIED



VERKLARINGEN

Exploitatiegebied

482.128 m² (85.4%)

Grens bestemmingsplan

564.876 m²

Kadastrale ondergrond

gemeente

bestemmingsplan

BARNEVELD

HARSELAAR-ZUID

Kaart 1 Exploitatiegebied

noordpijl

identificatie	planstatus		tekening	
	versie	datum	status	schaal
20-09-2013	23-05-2011	concept	afmeting	: 1:10.000
		voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer	26-06-2012	ontwerp	aantal bladen	: 1
020300.14753.10		vastgesteld	bestand	: EP-GEBIED

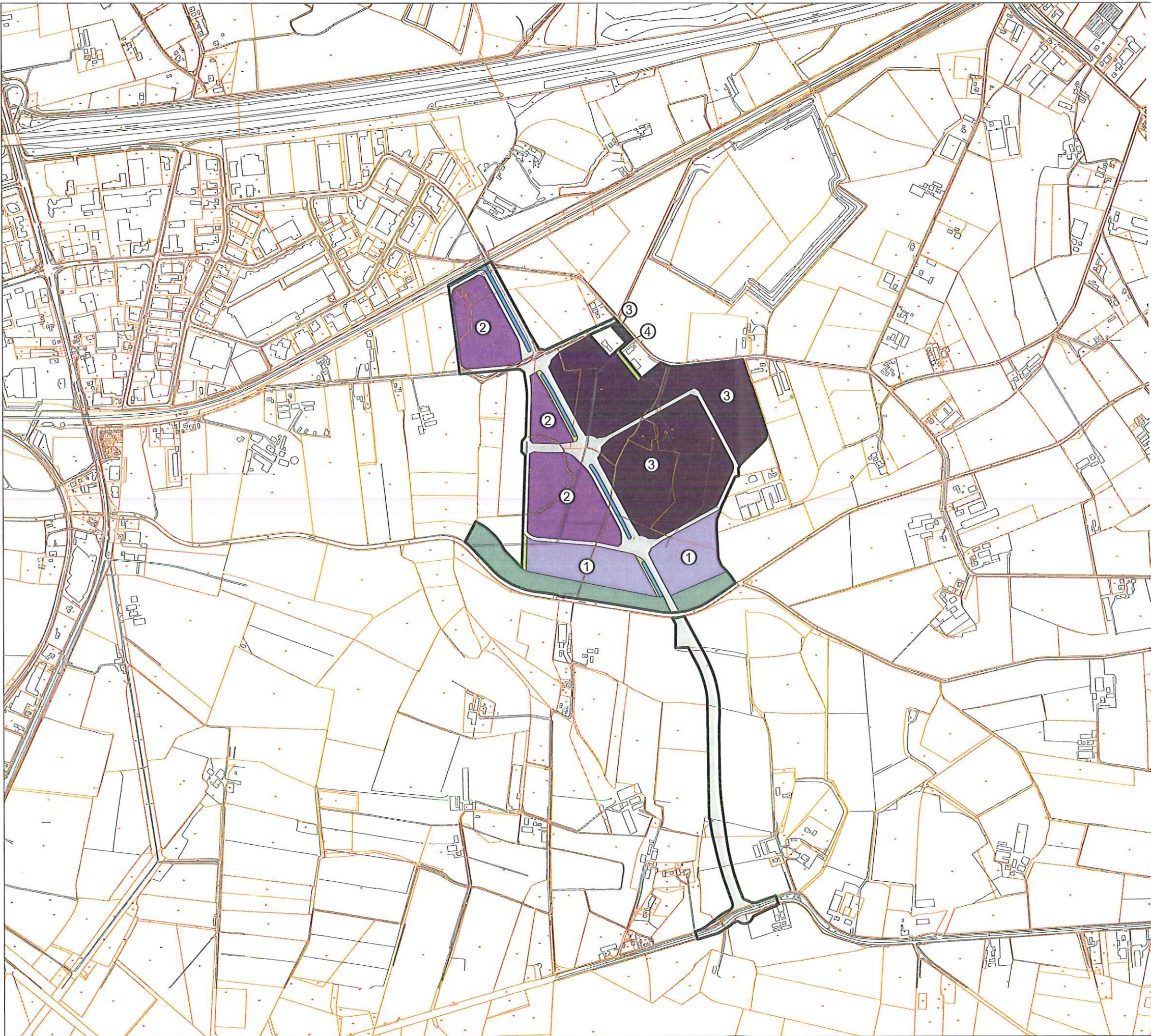
postbus 150
3200 AD Rotterdam
010-2016555

info@rho.nl
www.rho.nl

referentie
getekend

: B.W.M. van Well
: RN

KAART MET ZONERINGEN



VERKLARINGEN			
Grens exploitatiegebied			
Niet-uitgeefbare gronden			
	Verkeer	95.410 m2	19.7 %
	Water	8.542 m2	1.8 %
	Groen	4.816 m2	1.0 %
	Natuur	37.931 m2	7.9 %
	Categorie 1	58.932 m2	12.2 %
	Categorie 2	93.032 m2	19.3 %
	Categorie 3	183.226 m2	38.0 %
	Categorie 4	239 m2	0.1 %
Totaal		482.128 m2	100.0 %
Kadastrale ondergrond			

gemeente

bestemmingsplan

BARNEVELD

HARSELAAR-ZUID

Kaart 3 Uitgiftecategorieën

Rho

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-2018555

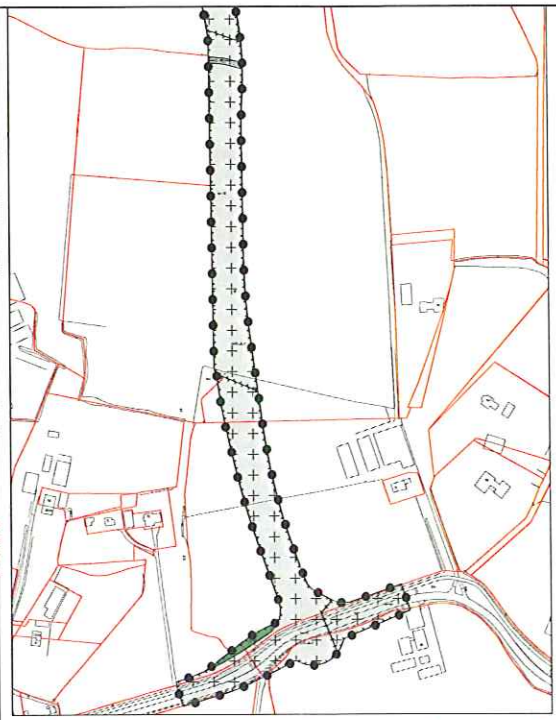
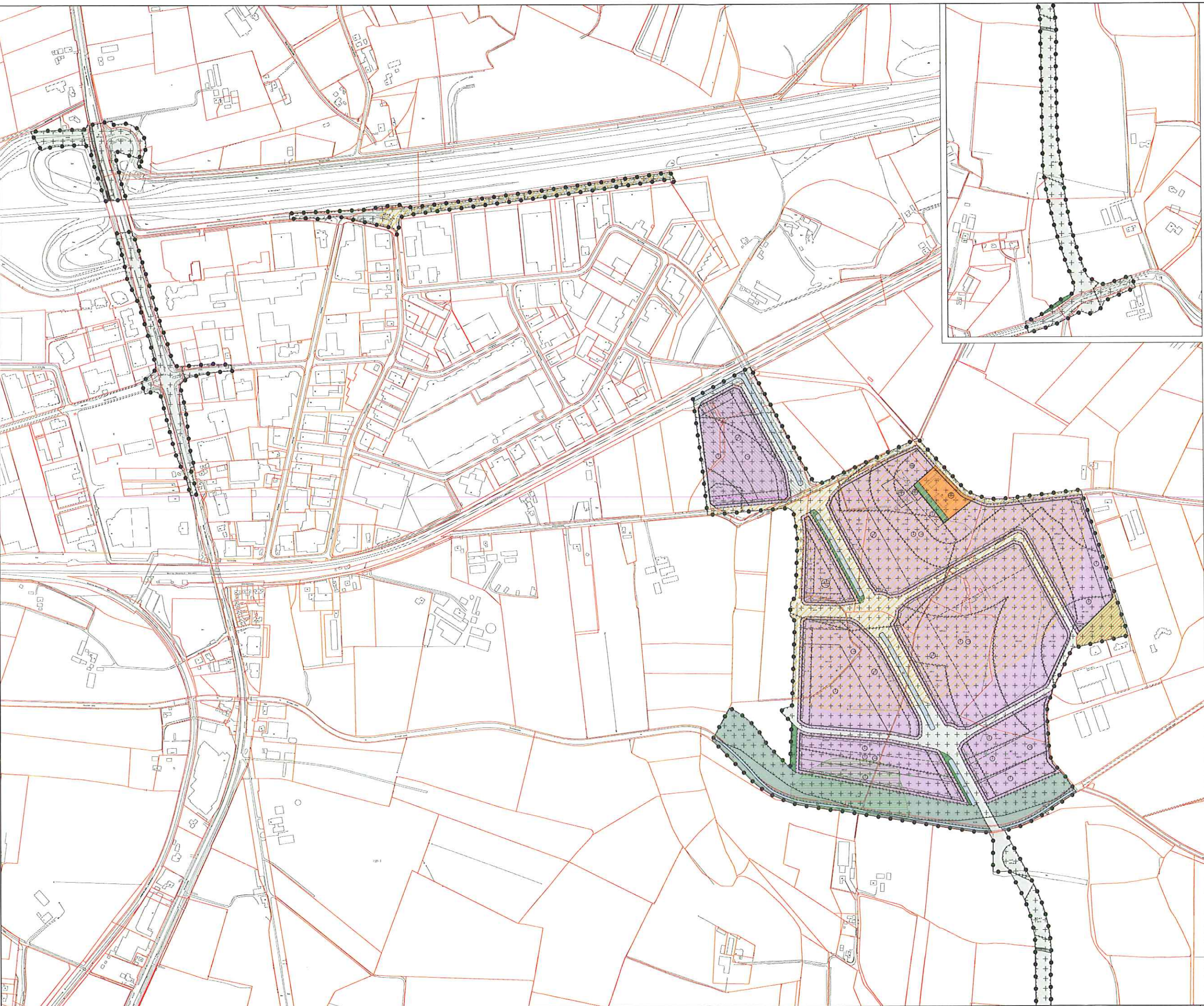
info@rho.nl
www.rho.nl

Identificatie		planstatus		tekening	
versie	datum	status	schaal	: 1:10.000	
20-09-2013	23-05-2011	concept	afmeting	: A3	
projectnummer 020300.14753.10		voorstudie	bladnummer	: 1	
		ontwerp	aantal bladen	: 1	
		vastgesteld	bestand	: UITGIFTE	

refrta
getekend

: B.W.M. van Well
: RN

CONCEPT PLANKAART



- Plangebied**
Plangrens
- Enkelbestemmingen**
- BT Bedrijventerrein
 - G Groen
 - H Horeca
 - N Natuur
 - T Tuin
 - V Verkeer
 - WA Water
- Dubbelbestemmingen**
- L Liding - Riol
 - W Waarde - Archeologie - 1
- Gebiedsaanduidingen**
- geluidzone - industrie
 - gezoneerd industrieterrein
 - milieuzone - geurzone
 - wro-zone - wijzigingsgebied
- Functieaanduidingen**
- bedrijf van categorie 2-3.2
 - bedrijf van categorie 3.1
 - bedrijf van categorie 3.1-3.2
 - bedrijf van categorie 3.1-4.1
 - bedrijf van categorie 3.1-4.2
 - bedrijf van categorie 3.1-5.1
 - natuur
 - nutsvoorziening
 - specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - hoge verwachtingswaarde
 - specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - middelhoge verwachtingswaarde
- waterberging
- Bouwvlakken**
- Bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- specifieke bouwaanduiding - Beekzone
 - specifieke bouwaanduiding - Groene kader
 - specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas
 - specifieke bouwaanduiding - Oost-Westas
 - specifieke bouwaanduiding - Spoorzone
- Maatvoeringen**
- maximale bouwhoogte (m)
 - maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
 - maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)
 - maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
 - maximum bebouwingspercentage (%)
 - minimale en maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)
 - minimale-maximale bouwhoogte (m)
- Figuren**
- gevellijn
- Verklaringen**
- ondergrond - topografisch
 - ondergrond - kadastrale grenzen

gemeente

BARNEVELD

bestemmingsplan

Harselaar-Zuid Fase 1a

identificatie	planstatus	status	tekening
identificatie	datum	status	schaal
NL.IMD.003.12.1.0003	19-08-2009	concept	afbeelding 1:2000
	26-10-2010	voorstudie	afbeelding 1:1
projectnummer	02-08-2012	ontwerp	afbeelding 1:1
108.12873.04	09-07-2013	concept	afbeelding 1:1

postbus 100

3800 AD Barneveld

037470 1858

info@barneveld.nl

www.barneveld.nl

tel: 0374 21.11.11

nr 04.21.11.11

100

REFERENTIE CIJFERS

Gemeente	Terrein	Totaal uitgeefbaar	Waarvan terstond	Grootste kavel	Overwegende kavelgrootte	Maximaal toegestane hindercategorie	IVB-inrichting uitgesloten	Minimum verkoopprijs	Maximum verkoopprijs	Waarvan in optie	Waarvan niet terstond	Jaar eerste uitgifte	Grootste kavel
Apeldoorn	Apeldoorn Noord (2e fase)	38,2	10,2	2	2.500-5.000m2	Categorie 4	Nee	169 € / m2	211 € / m2	0	28	2014	2
Apeldoorn	Ecofactorij	27,1	27,1	4,8	>=10.000m2	Categorie 5	Ja	0 € / m2	0 € / m2	0	0	2015	4,8
Apeldoorn	Ecofactorij II (Biezematen)	37	0	0	<1.000m2	Categorie 5	Nee	€ / m2	€ / m2	0	37	2014	0
Apeldoorn	Osseveld Oost	2,2	0	0	1.000-2.500m2	Categorie 3	Ja	115 € / m2	€ / m2	2,2	0		0
Apeldoorn	Stadhoudersmolen uitbreiding	9,8	9,8	2	2.500-5.000m2	Categorie 3	Ja	138 € / m2	169 € / m2	0	0		2
Barneveld	Bedrijventerrein Puurveen	2,6	0,8	0,2	<1.000m2	Categorie 3	Ja	175 € / m2	225 € / m2	0	1,8	2014	0,2
Barneveld	De Briellaard uitbreiding	2,8	2,7	0,3	1.000-2.500m2	Categorie 3	Ja	245 € / m2	245 € / m2	0,1	0	2011	0,3
Barneveld	Harselaar Oost driehoek	19,8	0	0	>=10.000m2	Categorie 4	Nee	€ / m2	€ / m2	0	19,8		0
Barneveld	Harselaar West-West	8,2	4,4	6,5	5.000-10.000m2	Categorie 4	Nee	150 € / m2	250 € / m2	3,8	0		6,5
Ede	Bedrijvenpark De Vallei	5,7	5,7	1	<1.000m2	Categorie 3	Ja	160 € / m2	194 € / m2	0	0		1
Ede	Bedrijventerrein A12 de Klomp Oost	37	0	0	Niet bekend	Categorie 3	Ja	€ / m2	€ / m2	0	37	2011	0
Ede	De Stroet	2,5	0	1,5	2.500-5.000m2	Categorie 3	Ja	170 € / m2	185 € / m2	2,5	0		1,5
Ede	Ede BT A12 Noord	16,9	16,9	0	2.500-5.000m2	Categorie 4	Ja	168 € / m2	219 € / m2	0	0		0
Ede	Ede BT A12 Zuid	14,9	14,9	1,8	2.500-5.000m2	Categorie X	Nee	168 € / m2	219 € / m2	0	0		1,8
Ede	Heestereng	1,2	1,2	0	<1.000m2	Categorie 4	Ja	€ / m2	€ / m2	0	0		0
Ede	Kazerneterrein	11	0	0	<1.000m2	Categorie 2	Nee	€ / m2	€ / m2	0	11	2011	0
Ede	Wekerom	0,3	0	0,2	1.000-2.500m2	Categorie 3	Ja	123 € / m2	123 € / m2	0,3	0		0,2
Ede	Wekerom uitbreiding 2011	6	0	0	<1.000m2	Categorie 4	Nee	€ / m2	€ / m2	0	6	2015	0
Ermelo	Veldzicht-Noord fase III-IV	3,4	0	0,5	1.000-2.500m2	Categorie 4	Ja	155 € / m2	€ / m2	0	3,4	2012	0,5
Harderwijk	Bedrijvenpark Tonsel	3,6	3,4	0,8	2.500-5.000m2	Categorie 3	Ja	160 € / m2	232 € / m2	0,2	0	0	0,8
Harderwijk	Bedrijventerrein Zandlaan	14,1	0	6,2	5.000-10.000m2	Categorie X	Nee	€ / m2	€ / m2	0	14,1		6,2
Harderwijk	De Sypel (Werkgebied Sypel)	0,9	0,9	0	<1.000m2	Categorie X	Ja	0 € / m2	0 € / m2	0	0	2011	0
Harderwijk	Handelsweg (Stadsdennen)	1	0	0,4	1.000-2.500m2	Categorie 2	Ja	0 € / m2	0 € / m2	0	1	2014	0,4
Harderwijk	Lorentz Haven	10	7,5	4	<1.000m2	Categorie X	Ja	€ / m2	€ / m2	0,3	2,2	2013	4
Harderwijk	Lorentz II	13,7	1,6	0,4	Niet van toepassing	Categorie X	Nee	180 € / m2	210 € / m2	0,3	11,9	2011	0,4
Harderwijk	Lorentz III	44,6	18,1	9	2.500-5.000m2	Categorie 5	Nee	180 € / m2	225 € / m2	1,8	24,6	2014	9
Hattem	Hattermerbroek (intergem. Hattem/Heerde/Oldebroek)	49,5	32,2	0	2.500-5.000m2	Categorie 3	Ja	130 € / m2	190 € / m2	0	17,4	0	0
Hattem	Netelhorst I	1	1	0	Niet bekend	Categorie 4	Ja	100 € / m2	150 € / m2	0	0		0
Hattem	Veluwenkamp	0,5	0	0	<1.000m2	Categorie 3	Ja	0 € / m2	0 € / m2	0,5	0		0
Nijkerk	Arkerpoort	4,5	4,5	0	<1.000m2	Categorie 4	Ja	180 € / m2	250 € / m2	0	0		0
Nijkerk	Smidspol	8		0	<1.000m2	Categorie 4	Nee	175 € / m2	300 € / m2	0	0		0
	Spoorkamp	2			1.000 m2			160 € / m2	275 € / m2				
	De Flier					Categorie 4							
	Arkervaat	1,55			2.000 m²				250 € / m²				
	Watergoor	2											
Hoevelaken	Uitbreiding Horstbeek	1,1	1,1					245 € / m2	265 € / m2				
Nunspeet	Bedrijventerrein De Kolk	19,7	0	0	Niet bekend	Categorie 3	Ja	€ / m2	€ / m2	0	19,7	2014	0
Oldebroek	Wezep bedrijventerrein Rondweg 2006	7,4	6,6	0,5	2.500-5.000m2	Categorie 3	Ja	130 € / m2	150 € / m2	0	0,8	2050	0,5
Oldebroek	Wezep Noord	0,4	0,4	0,5	2.500-5.000m2	Categorie 3	Ja	130 € / m2	150 € / m2	0	0		0,5
Bron, Gelderland.nl / Bedrijvenlocaties.nl													

