

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde exploitatieplan
De Klomp-Oost

Veenendaal, september 2016

CONCEPT

Inhoud

1.	Opdracht	3
1.1	Opdrachtgever.....	3
1.2	Taxateur.....	3
1.3	Onafhankelijkheid.....	3
1.4	Object.....	3
1.5	Belang	3
1.6	Taxatiebasis.....	3
1.7	Taxatiemethode	4
1.8	Doel van de taxatie	4
1.9	Opname	4
1.10	Taxatiedatum	4
1.11	Aansprakelijkheid.....	4
1.12	Conformiteit.....	4
1.13	Publicatie.....	4
1.14	Algemene voorwaarden.....	5
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	6
2.1	Algemene uitgangspunten	6
2.2	Bijzondere uitgangspunten.....	7
3.	Beschrijving.....	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Bestemming	8
3.3	Omschrijving per rechthebbende	8
4.	Overwegingen.....	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde.....	22
4.3	Werkelijke waarde; gebruikswaarde of complexwaarde	23
4.4	Onteigeningswaarde	24
4.5	Waardering ongebouwde onroerende zaken.....	25
4.6	Waardering bestaande openbare ruimte	28
4.7	Waardering van gebouwde onroerende zaken.....	28
5.	Waardering.....	32

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 18 januari 2016 is door de gemeente Ede, zetelend te Ede, kantoorhoudende aldaar aan de Bergstraat 4, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer J. Janssen, planeconoom, aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateur

Deze taxatie is verricht door de heer ing. A. van Gellicum MRE MRICS, rentmeester NVR, registertaxateur landelijk en agrarisch vastgoed, registertaxateur bedrijfsmatig vastgoed / groot zakelijk vastgoed (Stichting NRV, nummer RT671346927), RICS registered valuer (RICS, nummer 1287065) en geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoeding (Stichting DOBS), handelend als externe taxateur voor en namens Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV. De taxateur verklaart 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.

1.3 Onafhankelijkheid

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

1.4 Object

Het getaxeerde omvat onroerende zaken gelegen in het exploitatiegebied van exploitatieplan De Klomp-Oost.

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 5 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 de voor de onroerende zaak meest geëigende waarderingmethoden, waaronder de vergelijkende waarderingmethode.

1.8 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen in de hiervoor omschreven waarde in verband met vaststelling van exploitatieplan De Klomp-Oost.

1.9 Opname

Het plangebied is op laatstelijk op 13 september 2016 door taxateur vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen.

1.10 Taxatiedatum

De taxatie is verricht naar prijspeil 1 juli 2016. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

1.11 Aansprakelijkheid

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

1.12 Conformiteit

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentie normen waarop de RICS- en NRVT-taxatiestandaarden in beginsel niet van toepassing zijn (VS 1.1, RICS Red Book 2014, Nederlandse vertaling / artikel 2.7 NRVT-reglement bedrijfsmatig en landelijk vastgoed).

1.13 Publicatie

Publicatie van de rapportage is toegestaan.

1.14 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

CONCEPT

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

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

2.1.2 Toestand van opstallen

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

2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

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

2.1.4 Toestand van bodem en grondwater

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

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente en de provincie waarin het object is gelegen alsmede via de site van ruimtelijke plannen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is. In hoofdstuk 3.2 zijn de bestemmingen nader uitgeschreven.

2.1.6 Exploitatieplan De Klomp-Oost

In het kader van deze taxatie heeft Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV kennis genomen van het conceptexploitatieplan De Klomp-Oost.

2.1.7 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.

2.1.8 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 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied De Klomp-Oost. De Klomp-Oost omvat een toekomstig bedrijfsterrein ter grootte van circa 36 bruto en circa 23 ha netto uitgeefbaar. Het gebied wordt globaal begrensd door de snelweg A12, spoorlijn Utrecht-Arnhem, lintbebouwing aan de oostzijde van de Veenendaalseweg en de recent aangelegde Rondweg-Oost.

3.2 Bestemming

3.2.1 Vigerende bestemming

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken zijn gelegen in het plangebied van bestemmingsplan ISEV, vastgesteld op 29 januari 2003 en gedeeltelijk goedgekeurd op 31 augustus 2004 door gedeputeerde staten van provincie Gelderland. Het bestemmingsplan is door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 oktober 2005 gedeeltelijk onherroepelijk geworden. Uit de plankaart blijkt dat het gebied grotendeels is bestemd als "bedrijventerrein uit te werken", met uitzondering van de Griftweg en een aanpalend daaraan gelegen strook aan de zuidzijde dat is voorzien van de bestemming "landschappelijke zone" en de bestemming "water" die is gegeven aan de watergang die in oostwestelijke richting door het plangebied loopt.

3.2.2 Toekomstige bestemming

Gemeente Ede is voornemens bestemmingsplan De Klomp-Oost vast te stellen. Blijkens de plankaart behorende bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de in dit taxatierapport begrepen objecten bestemd voor "Bedrijventerrein", "Gemengd", "Groen", "Verkeer" en "Water". Door het plangebied is in noord-zuid richting een gasleiding gelegen. Deze gronden zijn dubbelbestemd voor "Leiding - Gas".

3.3 Omschrijving per rechthebbende

Binnen het plangebied zijn 10 unieke eigenaren te onderscheiden. De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken zijn per eigenaar omschreven.

3.3.1 Eigenaar - 1 - Liander Infra Oost N.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Ede	M	1225	00.00.16 ha	00.00.16 ha
Ede	M	1486	00.00.16 ha	00.00.16 ha

Locatie

Ten oosten van het object plaatselijk bekend Griftweg 5 en de rotonde..

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) berust de eigendom bij Liander Infra Oost N.V., gevestigd te Utrechtseweg 68, 6812 AH, Arnhem.

Zakelijke rechten

Op het perceel berusten geen zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Omschrijving

De objecten bestaan uit twee transformatorhuisjes met ondergrond.

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: Bedrijventerrein uit te werken. In bestemmingsplan De Klomp-Oost: Bedrijventerrein en Water.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke en krachtens de overgangsrechtelijke bepalingen van bestemmingsplan De Klomp-Oost toegestane gebruik.

3.3.2 Eigenaar - 2 - H.C.P.M. van de Meene en C.M.J. van de Meene

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Ede	M	1515	1.23.15 ha	1.23.15 ha

Locatie

Nabij treinstation Veenendaal - De Klomp, ten zuiden van de nieuw aangelegde Rondweg-Oost en ten oosten van het bedrijfsterrein aan de Veenendaalseweg.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) berust de eigendom voor de onverdeelde helft bij de heer Hendrik Pieter Cornelis Marie van de Meene, wonende te Hoge Veenweg 4, 6741 ED Lunteren en voor de onverdeelde helft bij de heer Cornelis Marie Jelis van de Meene, wonende te De Klomp 1, 6745 WB De Klomp.

Zakelijke rechten

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) is het perceel belast met twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van: N.V. Nederlandse Gasunie, zetelend te Groningen, kantoorhoudend aldaar aan de Concourslaan 17; De Staat (Infrastructuur en Milieu), zetelend te 's-Gravenhage, kantoorhoudend Hanzelaan 310 te Zwolle.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

Omschrijving

Het object omvat een perceel cultuurgrond.

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: Bedrijventerrein uit te werken. In bestemmingsplan De Klomp-Oost: Bedrijventerrein.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex De Klomp-Oost.

3.3.3 Eigenaar - 3 - H.W. Boers

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Ede	M	1265 ged.	2.55.20 ha	0.09.00 ha

Locatie

Ten oosten van de lintbebouwing van de Veenendaalseweg, tussen de Trapjesweg en watergang Zijdewetering.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) berust de eigendom bij mevrouw Hendrika Willemina Boers, wonende te Veenendaalseweg 44a, 6745 XL De Klomp.

Zakelijke rechten

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) is het perceel kadastraal bekend gemeente Ede, sectie M, nummer 1265 belast met een drietal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van: N.V. Nederlandse Gasunie, zetelend te Groningen, kantoorhoudend aldaar aan de Concourslaan 17 (tweemaal) en ten gunste van De Staat (Financiën, Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf).

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

Omschrijving

Het object betreft percelen cultuurgrond.

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: Bedrijventerrein uit te werken. In bestemmingsplan De Klomp-Oost: Gemengd en Bedrijventerrein.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex De Klomp-Oost.

3.3.4 Eigenaar - 4 - Waterschap Vallei en Veluwe

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Ede	M	128 ged.	00.34.70 ha	00.14.35 ha
Ede	M	1110	00.00.90 ha	00.00.90 ha
Ede	M	1118 ged.	00.50.27 ha	00.02.37 ha
Ede	M	1264 ged.	00.94.50 ha	00.48.84 ha
Ede	M	1293	00.01.90 ha	00.01.90 ha
Ede	M	1295 ged.	00.13.25 ha	00.00.15 ha
Totaal				00.68.51 ha

Locatie

De percelen omvatten diverse in het plangebied gelegen watergangen.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) berust de eigendom bij Waterschap Vallei en Veluwe, gevestigd te Steenbokstraat 10, 7324 AX Apeldoorn.

Zakelijke rechten

Op het perceel berusten geen zakelijke rechten.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Omschrijving

Het object betreft een watergang.

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: Bedrijventerrein uit te werken. In bestemmingsplan De Klomp-Oost: deels Bedrijventerrein en deels Water.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak betreft gedeeltelijk een te handhaven watergang (percelen 1110, 1118, 1264, 1293 en 1295) en gedeeltelijk een (gedeeltelijk) te amoveren watergang (perceel 128).

3.3.5 Eigenaar - 5 - Gemeente Ede

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Ede	M	132 ged.	02.46.90 ha	01.93.05 ha
Ede	M	133 ged.	02.68.70 ha	02.40.60 ha
Ede	M	134 ged.	01.18.00 ha	00.69.94 ha
Ede	M	867	00.21.51 ha	00.21.51 ha
Ede	M	880	00.27.55 ha	00.27.55 ha
Ede	M	922 ged.	00.84.00 ha	00.73.74 ha
Ede	M	952	00.72.00 ha	00.72.00 ha
Ede	M	953	00.28.00 ha	00.28.00 ha
Ede	M	1116 ged.	01.21.10 ha	00.37.96 ha
Ede	M	1127	01.08.80 ha	01.08.80 ha
Ede	M	1128	00.95.30 ha	00.95.30 ha
Ede	M	1267	00.99.20 ha	00.99.20 ha
Ede	M	1291	00.07.05 ha	00.07.05 ha
Ede	M	1292	00.16.05 ha	00.16.05 ha
Ede	M	1296 ged.	01.42.00 ha	00.06.83 ha
Ede	M	1318	00.14.75 ha	00.14.75 ha
Ede	M	1380	00.27.40 ha	00.27.40 ha
Ede	M	1381	01.77.14 ha	01.77.14 ha
Ede	M	1382	01.00.00 ha	01.00.00 ha
Ede	M	1487 ged.	02.94.13 ha	02.88.56 ha
Ede	M	1514 ged.	07.81.40 ha	06.30.81 ha
Ede	M	1521 ged.	14.14.05 ha	01.59.38 ha
Totaal				24.95.62 ha

Locatie

Grotendeels gelegen aan de oostzijde van het plangebied De Klomp-Oost.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) berust de eigendom bij de Gemeente Ede, zetelend te Ede, kantoorhoudend aldaar aan Bergstraat 4.

Zakelijke rechten

Conform kadastrale registratie.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Omschrijving

Het object betreft percelen cultuurgrond gelegen aan de Griftweg en Trapjesweg en de woningen c.a. plaatselijk bekend Trapjesweg 2, Trapjesweg 4, Trapjesweg 6, Trapjesweg 8, Trapjesweg 8a, Griftweg 4, Griftweg 5, Griftweg 6 en Griftweg 6a. Uit de geraadpleegde verwervingsdossiers volgt dat de onroerende zaken allen zijn verworven in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling, aanvankelijk voor ISEV en later voor De Klomp-Oost.

Trapjesweg 2: Het object Trapjesweg 2 is op 7 augustus 2008 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object is inmiddels gesloopt. Ten tijde van de eigendomsverkrijging was sprake van een perceel ter grootte van 1.380 m² met daarop gesitueerd een eenvoudige vrijstaande woning (bj. 1939) met een inhoud van 390 m³ met aangebouwde garage en schuur. De woning is tegen marktwaarde verworven voor een koopsom van € 430.000 k.k. Blijkens de ruimtegebruikkaart van het exploitatiepan kan de oorspronkelijke bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming kan niet worden gehandhaafd.

Trapjesweg 4: Het object Trapjesweg 4 is op 17 september 2004 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object is inmiddels gesloopt. Ten tijde van de eigendomsverkrijging was sprake van een perceel ter grootte van 1.42.30 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning met een inhoud van 450 m³ met garage, voormalige varkens- en kippenschuren. Het object is tegen marktwaarde verworven voor een koopsom van € 676.175. De koopsom van de woning c.a. incl. 2.400 m² ondergrond, tuin en erf bedroeg € 408.000. De ongebouwde percelen zijn verworven voor een koopsom van gemiddeld € 22,50 per m². Blijkens de ruimtegebruikkaart van het exploitatiepan kan de oorspronkelijke bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming kan niet worden gehandhaafd.

Trapjesweg 6: Het object Trapjesweg 6 is op 28 december 1999 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object is inmiddels gesloopt. Ten tijde van de eigendomsverkrijging was sprake van een perceel ter grootte van 2.66.10 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning waarvan een verdere omschrijving ontbreekt. Het object is tegen marktwaarde verworven voor een koopsom van € 635.292. Uit het dossier volgt dat de aan de woning c.a. toegerekende oppervlakte grond woning c.a. incl. 8.100 m² bedroeg. Aldus is sprake van 1.85.10 ha ongebouwde grond welke in de periode 1999 werd verworven voor een prijs van gemiddeld NLG 40 ofwel € 18,15 per m². De werkelijke waarde van de gebouwde onroerende zaken kan derhalve worden herleid tot € 299.335. Blijkens de ruimtegebruikkaart van het exploitatiepan kan de oorspronkelijke bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming kan niet worden gehandhaafd.

Trapjesweg 8: Het object Trapjesweg 8 is op 9 januari 2009 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object is inmiddels gesloopt. Ten tijde van de eigendomsverkrijging was sprake van een perceel ter grootte van 0.38.30 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning met een inhoud van 320 m³ met garage, voormalige rundvee- en varkensschuur en wagenloods. Het object is verworven op oteigeningsbasis voor een koopsom van € 750.000. De werkelijke waarde van de onroerende zaken is toentertijd door de gemeente getaxeerd op afgerond € 620.000. Het restant van de koopsom betrof de vergoeding inkomens- en bijkomende schade. Blijkens de ruimtegebruikkaart van het exploitatiepan kan de oorspronkelijke bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming kan niet worden gehandhaafd.

Trapjesweg 8a: Het object Trapjesweg 8a is op 19 september 2000 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object is inmiddels gesloopt. Ten tijde van de eigendomsverkrijging was sprake van een perceel ter grootte van 1.18.30 ha met daarop

gesitueerd een vrijstaande woning met een inhoud van 580 m³ met mestvarkens- fokvarkens-, kippenschuur, garage en kippenhok. Het object is verworven op onteigeningsbasis voor een koopsom van € 1.632.580. De werkelijke waarde van de woning met opstallen is toentertijd door de gemeente getaxeerd op afgerond € 870.800 en voor de grond afgerond € 181.500. Het restant van de koopsom betrof de vergoeding inkomens- en bijkomende schade. Blijkens de ruimtegebruikskaat van het exploitatiepan kan de oorspronkelijke bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd.

Griftweg 4: Het object Griftweg 4 is op 19 februari 2001 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object is inmiddels gesloopt. Ten tijde van de eigendomsverkrijging was sprake van een perceel ter grootte van 2.151 m² met daarop gesitueerd een woning met bedrijfsruimte. De onroerende zaak is op onteigeningsbasis verworven voor een koopsom van € 657.981 k.k. De werkelijke waarde van de onroerende zaken is toentertijd door de gemeente getaxeerd op afgerond € 475.000. Het restant van de koopsom betrof de vergoeding voor inkomens- en bijkomende schade. Blijkens de ruimtegebruikskaat van het exploitatiepan kan de oorspronkelijke bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd.

Griftweg 5: Het object Griftweg 5 is op 6 december 2005 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object omvat een perceel ter grootte van 0.28.00 ha met daarop gesitueerd een woning (bj. 1965) ter grootte van 525 m³ met werkplaats (bj. 1965) ter grootte van 162 m². De onroerende zaak is op onteigeningsbasis verworven voor een koopsom van € 1.130.000 k.k. De werkelijke waarde van de onroerende zaken is toentertijd getaxeerd op € 631.750. Het restant van de koopsom betrof een vergoeding voor inkomens- en bijkomende schade. Blijkens de ruimtegebruikskaat van het exploitatiepan kan de bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd.

Griftweg 6: Het object Griftweg 6 is op 29 december 1999 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object is inmiddels gesloopt. Ten tijde van verkrijging was het object gesitueerd op het perceel met nummer 1382 ter grootte van 1.00.00 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning (bj. 1910) ter grootte van circa 770 m³ met jongveestal (bj. 1959) van 168 m², werktuigenberging (bj. 1959) van 33 m², berging/schuur (bj. 1959) van 41 m², varkensstal (bj. 1958) van 514 m², varkensstal (bj. 1984) van 58 m², werktuigenberging (bj. 1984) van 109 m², werktuigenberging (bj. 1984) van 46 m², varkensstal (bj. 1969) van 244 m², berging/schuur (bj. 1920) van 77 m², pluimveestal (bj. 1977) van 243 m², varkensstal (bj. 1974) van 192 m², jongveestal (bj. 1990) van 80 m², varkensstal (bj. 1980) van 476 m², jongveestal (bj. 1965) van 64 m² en circa 1.600 m² erfverharding. De opstallen zijn grotendeels voorzien van asbest dakbedekking. De algehele onderhoudstoestand van de opstallen is slecht. De aan de woning toegerekende oppervlakte grond bedraagt circa 1.000 m² en de aan de landbouwbedrijfsgebouwen toegerekende oppervlakte bedraagt circa 9.000 m². Met voornoemd object is 7.63.29 ha cultuurgrond verworven, waarvan 1.18.68 ha buitenplans (ondergrond afrit 23 A12). Voornoemde onroerende zaken zijn tegen marktwaarde verworven voor een koopsom van € 2.382.346 k.k. Blijkens de ruimtegebruikskaat van het exploitatiepan kan de bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd.

Griftweg 6a: Het object Griftweg 6a is op 15 december 2011 in verband met een beoogde bedrijfsterreinontwikkeling door gemeente Ede in eigendom verkregen. Het object omvat een perceel ter grootte van 0.14.75 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning (bj. 1987) ter grootte van 500 m³ met garage. De onroerende zaak is op onteigeningsbasis verworven voor een koopsom van € 552.500. De werkelijke waarde van de onroerende zaak is toentertijd getaxeerd op € 512.000. Het restant van de

koopsom betrof een vergoeding voor inkomens- en bijkomende schade. Blijkens de ruimtegebruikskaat van het exploitatieplan kan de bestaande bebouwing voor de nieuwe bestemming niet worden gehandhaafd.

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: Bedrijventerrein uit te werken. In bestemmingsplan De Klomp-Oost: Bedrijventerrein, Groen, Verkeer en Water, en dubbelbestemd voor Leiding - Gas.

Toelichting waardebeoordeling

De ongebouwde onroerende zaken ontleen de hoogste waarde aan de ligging in het complex De Klomp-Oost. Voor de gebouwde onroerende zaken welke op onteigeningsbasis zijn verworven is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Voor gebouwde onroerende zaken welke niet op onteigeningsbasis zijn verworven is de inbrengwaarde gelijk aan de complexwaarde of de hogere gebruikswaarde overeenkomstig het feitelijke en krachtens de overgangsrechtelijke bepalingen van bestemmingsplan De Klomp-Oost toegestaan gebruik.

3.3.6 Eigenaar - 6 - J.C.P.M. Welkzijn

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Ede	M	125 ged.	02.14.10 ha	00.96.01 ha
Ede	M	859	01.74.20 ha	01.74.20 ha
Ede	M	860	00.50.00 ha	<u>00.50.00 ha</u>
Totaal				03.20.21 ha

Locatie

Ten zuiden van de Griftweg ong. te De Klomp.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) berust de eigendom bij de heer Johannes Cornelis Petrus Maria Welkzijn, wonende te Veenendaalseweg 55, 6745 XK De Klomp.

Zakelijke rechten

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) zijn de percelen belast met de volgende zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van: N.V. Nederlandse Gasunie, zetelend te Groningen, kantoorhoudend aldaar aan de Concourslaan 17 (behoudens perceel nr. 860); en De Staat (Infrastructuur en Milieu), zetelend te 's-Gravenhage, kantoorhoudend Hanzelaan 310 te Zwolle.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

Omschrijving

Het object omvat drie aaneengesloten percelen cultuurgrond.

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: Bedrijventerrein uit te werken. In bestemmingsplan De Klomp-Oost: Bedrijventerrein.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex De Klomp-Oost.

3.3.7 Eigenaar - 7 - G. van Roekel en J.C. van Herk

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Ede	M	1290	00.42.95 ha	00.42.95 ha

Locatie

Ten zuiden van de Griftweg ong. te De Klomp.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) berust de eigendom voor de onverdeelde helft bij de heer Gerrit van Roekel, wonende Griftweg 2a te 6745 XD De Klomp, en voor de onverdeelde helft bij mevrouw Jacoba Christina van Herk, wonende Griftweg 2a te 6745 XD De Klomp.

Zakelijke rechten

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) is het perceel belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van: De Staat (Infrastructuur en Milieu), zetelend te 's-Gravenhage, kantoorhoudend Hanzelaan 310 te Zwolle.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Omschrijving

Het object omvat een woning c.a.

Griftweg 2a: Het object betreft een perceel ter grootte 0.42.95 ha met daarop een vrijstaande woning (bj. 1959) ter grootte van 450 m³ met diverse voormalige landbouwschuren van respectievelijk circa 135 m², 250 m², 150 m² en 170 m².

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: Bedrijventerrein uit te werken. In bestemmingsplan De Klomp-Oost: Bedrijventerrein.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het overeenkomstig het feitelijke en krachtens de overgangsrechtelijke bepalingen van bestemmingsplan De Klomp-Oost toegestane gebruik.

3.3.8 Eigenaar - 8 - H. van Leeuwen

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Ede	M	1518 ged.	04.85.25 ha	03.74.36 ha
Ede	M	1519	01.20.10 ha	<u>01.20.10 ha</u>
Totaal				04.94.43 ha

Locatie

Gelegen aan de zuidwestzijde van het plangebied.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) berust de eigendom bij de erven van wijlen mevrouw Hendrika van Leeuwen, laatstelijk wonende te Veenendaalseweg 59, 6745 XK De Klomp.

Zakelijke rechten

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) is het perceel kadastraal bekend gemeente Ede, sectie M, nummer 1519) belast met een tweetal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van: N.V. Nederlandse Gasunie, zetelend te Groningen, kantoorhoudend aldaar aan de Concourslaan 17, en De Staat (Infrastructuur en Milieu), zetelend te 's-Gravenhage, kantoorhoudend Hanzelaan 310 te Zwolle.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

Omschrijving

Het object omvat percelen cultuurgrond.

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: Bedrijventerrein uit te werken. In bestemmingsplan De Klomp-Oost: Bedrijventerrein, Water en Groen.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex De Klomp-Oost.

3.3.9 Eigenaar - 9 - De Staat (I&M)

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Ede	M	1302 ged.	03.40.38 ha	00.01.91 ha

Locatie

Gelegen aan de zuidzijde van het plangebied.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) berust de eigendom bij De Staat (I&M) te 's-Gravenhage.

Zakelijke rechten

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) is het perceel belast met een zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van: N.V. Nederlandse Gasunie, zetelend te Groningen, kantoorhoudend aldaar aan de Concourslaan 17, en De Staat (Infrastructuur en Milieu), zetelend te 's-Gravenhage, kantoorhoudend Hanzelaan 310 te Zwolle.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

Omschrijving

Het object omvat een perceel watergang.

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: Water. In bestemmingsplan De Klomp-Oost: Water.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak betreft een te handhaven watergang.

3.3.10 Eigenaar - 10 - Provincie Utrecht

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Ede	M	1520 ged.	00.24.88 ha	00.13.04 ha
Ede	M	1522 ged.	07.53.95 ha	00.40.50 ha
Totaal				00.53.54 ha

Locatie

Gelegen aan de zuidzijde van het plangebied.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) berust de eigendom bij Provincie Utrecht te Utrecht.

Zakelijke rechten

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) is het perceel belast met een zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van: N.V. Nederlandse Gasunie, zetelend te Groningen, kantoorhoudend aldaar aan de Concourslaan 17, en De Staat (Infrastructuur en Milieu), zetelend te 's-Gravenhage, kantoorhoudend Hanzelaan 310 te Zwolle.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 september 2016) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Omschrijving

Het object omvat een perceel watergang.

Bestemming

In bestemmingsplan ISEV: Water. In bestemmingsplan De Klomp-Oost: Water.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak betreft een te handhaven watergang.

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 De Klomp-Oost. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

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

4.2 Werkelijke waarde 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.

Behoudens de woning plaatselijk bekend Trapjesweg 2a zijn alle gebouwde objecten in het exploitatiegebied door gemeente Ede verworven. De objecten Trapjesweg 2, 4 en 6, en Griftweg 6 zijn tegen marktwaarde verworven. De overige gebouwde objecten, zijnde Trapjesweg 8 en 8a, en Griftweg 4, 5 en 6a 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. Aanvankelijk betrof dit bedrijfsterrein ISEV en thans bedrijfsterrein De Klomp-Oost. 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.

Voor wat betreft de woning Trapjesweg 2a geldt dat deze (nog) niet is verworven in verband met de beoogde ontwikkeling. Uitgaande van een gemeentelijke grondexploitatie ligt het voor de hand dat nog niet verworven objecten in verband met de realisatie van het bedrijfsterrein door de gemeente worden verworven. Vaststaat dat de objecten thans nog niet op basis van een volledige schadeloosstelling door de gemeente zijn verworven en niet ter onteigening is aangewezen. 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

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 De Klomp-Oost 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 De Klomp-Oost.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat

complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafoming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure. Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

Gebruikswaarde

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

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. Toepassing van deze criteria resulteert erin dat de begrenzing van het complex gelijkgesteld kan worden aan de begrenzing van het exploitatieplangebied.

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 waardebeoordeling 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:

- verkoop en levering op 12 juni 2003 van 0.50.00 ha cultuurgrond gelegen aan de Trapjeweg ong. te De Klomp voor een koopsom van totaal € 107.500 hetgeen overeenkomt met een gemiddelde koopsom van gemiddeld € 21,50 per m²;
- verkoop en levering op 9 juli 2003 van 1.70.35 ha cultuurgrond gelegen aan de Griftweg ong. te De Klomp voor een koopsom van totaal € 373.300 hetgeen overeenkomt met een gemiddelde koopsom van gemiddeld afgerond € 22 per m² (de waarde van de grond is vastgesteld in de Wvg procedure);
- verkoop en levering op 17 september 2004 1.34.88 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning (bj. omstreeks 1930) plaatselijk bekend Trapjesweg 4 met ondergrond, erf en tuin en cultuurgrond, voor een koopsom van totaal € 676.175. De werkelijke waarde van de cultuurgrond gelegen in het plangebied van exploitatieplan De Klomp-Oost is toentertijd getaxeerd op gemiddeld € 22,50 per m²;
- verkoop en levering op 16 april 2009 van 3.06.70 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning (bj. 1982) plaatselijk bekend Trapjesweg 11, op 1.000 m² met ondergrond, erf en tuin en cultuurgrond, voor een koopsom van totaal € 1.185.000. De werkelijke waarde van de cultuurgrond gelegen in het plangebied van exploitatieplan De Klomp-Oost is toentertijd getaxeerd op gemiddeld € 27,50 per m²;
- verkoop en levering op 31 augustus 2010 van 6.29.85 ha met daarop gesitueerd een vrijstaande woning (bj. 1939) plaatselijk bekend Binnenweg 2, met ondergrond, erf en tuin en cultuurgrond, voor een koopsom van totaal € 1.930.500. De werkelijke waarde van de cultuurgrond gelegen in het plangebied van exploitatieplan De Klomp-Oost is toentertijd getaxeerd op gemiddeld € 27,50 per m²;
- verkoop en levering op 29 november 2011 van 3.68.79 ha cultuurgrond gelegen aan de Griftweg ong. te De Klomp voor een koopsom van totaal € 710.650. De werkelijke waarde van de cultuurgrond gelegen in het plangebied van exploitatieplan De Klomp-Oost is toentertijd getaxeerd op gemiddeld € 27,50 per m²;
- verkoop en levering op 23 april 2012 van 0.63.42 ha cultuurgrond met opstallen en toegangsweg gelegen aan de Trapjesweg ong. te De Klomp voor een koopsom van totaal € 178.130. De werkelijke waarde van de cultuurgrond gelegen in het plangebied van exploitatieplan De Klomp-Oost is getaxeerd op gemiddeld € 27,50 per m².

Uit de referenties die in het plangebied hebben plaatsgevonden volgt dat de waarde zich ontwikkeld heeft € 21,50 en € 22,50 in 2003 en 2004 tot € 27,50 in de periode 2009 tot en met 2012. De transacties uit 2009 tot en met 2012 hebben plaatsgevonden toen 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, voldoende kenbaar waren. Marktpartijen zullen rekening gehouden hebben met de gevolgen van de economische crisis. Op basis van voornoemde referenties wordt de waarde van de ruwe bouwgrond op € 27,50 per m² bepaald.

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 uitteefbare 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.

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat voldoende regionale referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein beschikbaar zijn en volgens vaste jurisprudentie (vgl. o.a. HR 6 juni 2003, NJ 2003/550 en HR 13 augustus 2004, NJ 2005/151) deze niet buiten beschouwing mogen blijven hebben ondergetekenden derhalve geen gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Dat toepassing van de residuele grondwaardemethode bovendien geen vereiste is voor vaststelling van inbrengwaarden volgt uit de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2008, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.12.2. (...) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de 'top-down' methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Ontheigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt."

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 (aangelegde Rondweg), geldt dat de ontsluiting van de bedrijfskavels geschiedt via interne en in het kader van het bestemmingsplan gerealiseerde ontsluitingswegen. Volgens de door opdrachtgever overgelegde ruimtegebruikskaart van het exploitatieplan wordt de bestaande openbare weg Griftweg in de toekomst aangewend als langzaamverkeerverbinding. Eén en ander 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. Het vorenstaande wordt overigens ondersteund door het gedrag van kopers en verkopers in het plangebied, welke geen hogere dan de gemiddelde complexwaarde hebben betaald of ontvangen voor gronden aan weerszijde van de Griftweg.

Zichtlocaties

Hoewel de ligging van gedeelten van het plangebied aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen kan leiden tot hogere uitgifteprijs is naar oordeel van ondergetekende geen sprake van een bijzondere geschiktheid in onteigeningsrechtelijke zin die moet leiden tot een hogere inbrengwaarde. Deze gronden worden thans niet als bedrijfsterrein gebruik 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 zake van de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken geen sprake van verontreiniging van bodem en/of grondwater die moet leiden tot een lagere waarde geen sprake.

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 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. Als te handhaven openbare voorzieningen kunnen worden aangewezen de Trapjesweg (perceel M 134) en de direct ten noorden daarvan gelegen watergang (percelen M 1110, 1118, 1264, 1293 en 1295).

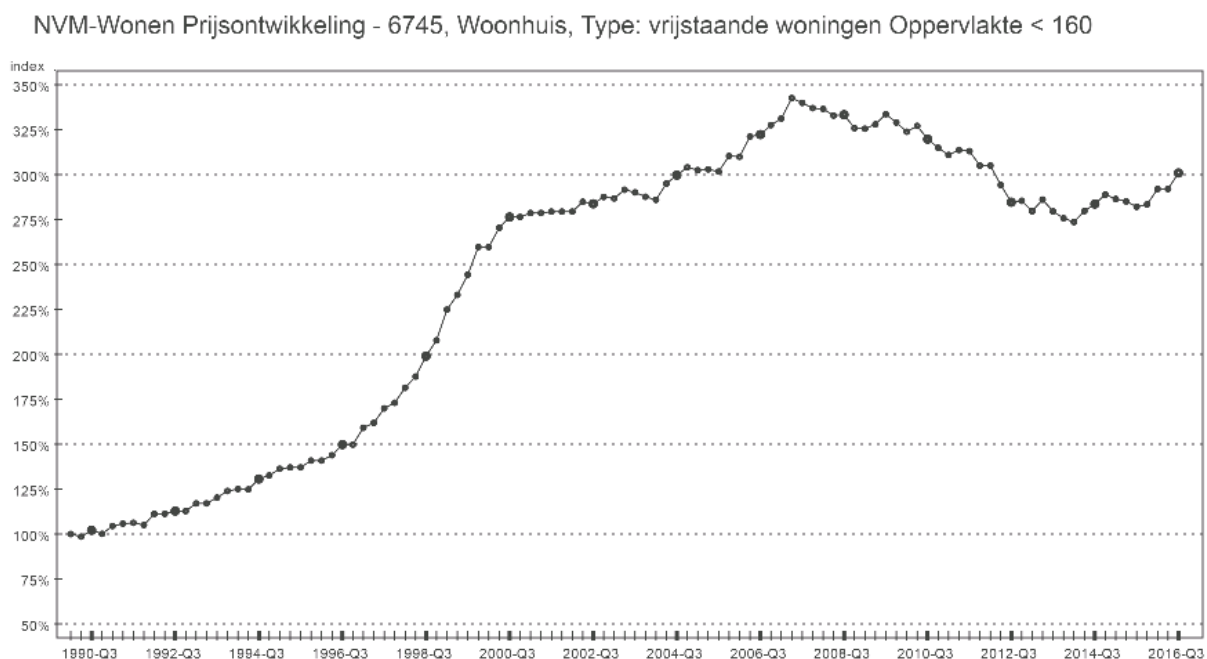
4.7 Waardering van gebouwde onroerende zaken

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 objecten Trapjesweg 2, 4 en 6, en Griftweg 6 zijn tegen werkelijke waarde verworven. Trapjesweg 8 en 8a, en Griftweg 4, 5 en 6a zijn tegen volledige schadeloosstelling verworven. Het object Trapjesweg 2a is niet verworven.

Werkelijke waarde

Van de gebouwde onroerende zaken welke tegen uitsluitend werkelijke waarde zijn verworven zijn de objecten Trapjesweg 2, 4 en 6 inmiddels gesloopt. De actuele feiten en omstandigheden wijken derhalve sterk af van de feiten en omstandigheden ten tijde van de verwerving. Aldus is het voor ondergetekende onmogelijk om zich geheel zelfstandig een beeld te vormen van alle uitgangspunten voor begroting van de werkelijke waarde. Ondergetekende kan derhalve niet anders dan uitgaan van de juistheid en volledigheid van door derden opgestelde taxatierapporten die gebruikt zijn voor verantwoording van de betreffende transacties. Ondergetekende neemt hierbij in aanmerking dat deze taxatierapporten zijn opgesteld door twee externe, onafhankelijke en als ter zake deskundig bekend staande taxateur. De taxaties zijn vervolgens door ondergetekende beoordeeld. Nu een taxatie een schatting van een waarde (of schadeloosstelling) van een object door een taxateur betreft, waarbij geldt dat een schatting een kwantificering onder onzekerheid betreft, valt enig verschil van inzicht niet uit te sluiten. Evenwel heeft ondergetekende kunnen vaststellen dat de werkelijke waarde zijn begroot in overeenstemming met het bepaalde in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet en daarmee samenhangende jurisprudentie. Ondergetekende heeft de werkelijke waarde gecorrigeerd voor eventuele buiten het plangebied gelegen gronden alsmede voor ongebouwde grond welke tegen de thans geldende complexwaarde wordt

getaxeerd. De werkelijke waarde van de gebouwde objecten met de daaraan toegerekende grond is vervolgens geïndexeerd op basis van de prijsindexcijfers van NVM Data & Research (Transactiecijfers vrijstaande woningen postcodegebied 6745). De prijsontwikkeling is weergegeven in onderstaande grafiek en tabel.



De procentuele prijsontwikkeling is als volgt:

1990-Q1	100,00%	1995-Q1	136,30%	2000-Q1	259,70%	2005-Q1	302,40%	2010-Q1	323,80%	2015-Q1	286,40%
1990-Q2	98,60%	1995-Q2	137,10%	2000-Q2	270,40%	2005-Q2	302,90%	2010-Q2	327,10%	2015-Q2	285,10%
1990-Q3	102,10%	1995-Q3	137,10%	2000-Q3	276,40%	2005-Q3	301,70%	2010-Q3	319,70%	2015-Q3	282,10%
1990-Q4	100,10%	1995-Q4	140,90%	2000-Q4	276,40%	2005-Q4	310,40%	2010-Q4	314,90%	2015-Q4	283,40%
1991-Q1	104,50%	1996-Q1	140,90%	2001-Q1	278,60%	2006-Q1	309,90%	2011-Q1	310,90%	2016-Q1	292,00%
1991-Q2	105,80%	1996-Q2	143,90%	2001-Q2	278,60%	2006-Q2	321,20%	2011-Q2	313,70%	2016-Q2	292,00%
1991-Q3	106,20%	1996-Q3	149,80%	2001-Q3	279,40%	2006-Q3	322,30%	2011-Q3	313,00%	2016-Q3	n.n.b.
1991-Q4	105,00%	1996-Q4	149,80%	2001-Q4	279,40%	2006-Q4	327,50%	2011-Q4	305,00%		
1992-Q1	111,20%	1997-Q1	159,10%	2002-Q1	279,40%	2007-Q1	331,20%	2012-Q1	305,00%		
1992-Q2	111,20%	1997-Q2	161,80%	2002-Q2	284,90%	2007-Q2	342,50%	2012-Q2	294,20%		
1992-Q3	112,80%	1997-Q3	169,90%	2002-Q3	283,70%	2007-Q3	339,90%	2012-Q3	284,60%		
1992-Q4	112,80%	1997-Q4	173,10%	2002-Q4	287,50%	2007-Q4	337,00%	2012-Q4	285,40%		
1993-Q1	117,00%	1998-Q1	181,40%	2003-Q1	286,70%	2008-Q1	336,50%	2013-Q1	279,60%		
1993-Q2	117,00%	1998-Q2	187,60%	2003-Q2	291,50%	2008-Q2	332,90%	2013-Q2	286,10%		
1993-Q3	120,30%	1998-Q3	199,00%	2003-Q3	290,10%	2008-Q3	333,30%	2013-Q3	279,50%		
1993-Q4	123,90%	1998-Q4	207,80%	2003-Q4	287,60%	2008-Q4	325,80%	2013-Q4	275,70%		
1994-Q1	125,10%	1999-Q1	224,80%	2004-Q1	286,00%	2009-Q1	325,50%	2014-Q1	273,60%		
1994-Q2	124,80%	1999-Q2	233,10%	2004-Q2	295,00%	2009-Q2	328,00%	2014-Q2	279,70%		
1994-Q3	130,60%	1999-Q3	244,30%	2004-Q3	299,70%	2009-Q3	333,60%	2014-Q3	283,60%		
1994-Q4	132,60%	1999-Q4	259,70%	2004-Q4	304,00%	2009-Q4	329,00%	2014-Q4	288,90%		

Voor wat betreft de niet gesloopte objecten Griftweg 2a en 6 heeft ondergetekende zich eigenstandig een beeld gevormd van de actuele werkelijke waarde, zulks op basis van de vergelijkingsmethode. Ondergetekende heeft hierbij de volgende objecten betrokken:

Object	Type	Woonoppervlak / kavel	Transactiedatum	Koopsom
Pakhuisweg 1	vrijstaand + garage	120 m ² / 6.110 m ²	26-03-2012	€ 360.000
Griftweg 3	vrijstaand + schuren	160 m ² / 4.379 m ²	03-04-2015	€ 410.000
Veenendaalseweg 13	vrijstaand + schuur	105 m ² / 966 m ²	25-11-2010	€ 385.000
Veenendaalseweg 34	vrijstaand + berging	230 m ² / 700 m ²	10-10-2015	€ 555.000
Veenendaalseweg 50	vrijstaand + schuur	122 m ² / 2.500 m ²	15-01-2011	€ 520.000
Binnenweg 5	vrijstaand + schuren	130 m ² / 7.650 m ²	21-09-2015	€ 547.500

Het bovenstaande leidt tot de volgende waardering:

Object	Getaxeerde oppervlakte	Werkelijke waarde prijspeil aankoop	Index NVM Data & Research	Opstal totaal (Bro 6.2.3.b)
Trapjesweg 2	00.13.80 ha	€ 430.000	-/- 12,4%	€ 367.718
Trapjesweg 4	00.69.50 ha	€ 408.000	+ 1,5%	€ 539.505 *
Trapjesweg 6	01.85.10 ha	€ 299.335	+ 12,4%	€ 622.840 **
Griftweg 2a	00.42.95 ha	-	-	€ 600.000
Griftweg 6	01.00.00 ha	-	-	€ 500.000

*inclusief 00.45.55 ha niet tot de woning toe te rekenen grond à € 27,50 per m²

**inclusief 01.04.10 ha niet tot de woning toe te rekenen grond à € 27,50 per m²

Onteigeningswaarde

Van de gebouwde onroerende zaken welke tegen onteigeningswaarde zijn verworven zijn de objecten Trapjesweg 8 en 8a inmiddels gesloopt. De actuele feiten en omstandigheden wijken derhalve sterk af van de feiten en omstandigheden ten tijde van de verwerving. Aldus is het voor ondergetekende onmogelijk om zich geheel zelfstandig een beeld te vormen van alle uitgangspunten voor begroting van de werkelijke waarde en bijkomende persoonlijke schaden. Ondergetekende kan derhalve niet anders dan uitgaan van de juistheid en volledigheid van door derden opgestelde taxatierapporten die gebruikt zijn voor verantwoording van de betreffende transacties. Ondergetekende neemt hierbij in aanmerking dat deze taxatierapporten zijn opgesteld door twee externe, onafhankelijke en als ter zake deskundig bekend staande taxateur. De taxaties zijn vervolgens door ondergetekende beoordeeld. Nu een taxatie een schatting van een waarde (of schadeloosstelling) van een object door een taxateur betreft, waarbij geldt dat een schatting een kwantificering onder onzekerheid betreft, valt enig verschil van inzicht niet uit te sluiten. Evenwel heeft ondergetekende kunnen vaststellen dat de schadeloosstelling is begroot in overeenstemming het bepaalde in artikel 40 en volgende van de Onteigeningswet en daarmee samenhangende jurisprudentie. Ondergetekende heeft de werkelijke waarde gecorrigeerd voor eventuele buiten het plangebied gelegen gronden alsmede voor ongebouwde grond welke tegen de thans geldende complexwaarde wordt getaxeerd. De werkelijke waarde van de gebouwde objecten met de daaraan toegerekende grond is vervolgens geïndexeerd op basis van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het Kadaster en het CBS. Omdat voornoemde index sinds eind 2012 niet meer wordt bijgehouden is voor de periode na 2012 gebruik gemaakt van marktinformatie van NVM Data & Research (Transactiecijfers vrijstaande woningen postcodegebied 6745). Voor landbouwbedrijven c.a. is geen andere dan wel betere index voorhanden waardoor ondergetekende zich genoodzaakt ziet voornoemde indices

voor vrijstaande woningen te volgen. De persoonlijke schaden hebben betrekking op vergoeding van schade en kosten die een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg zijn van het heengaan en zich elders vestigen. Ondergetekende meent in zijn algemeenheid te kunnen vaststellen dat deze kostenpost de werkelijke waarde in belangrijke mate zal volgen. Voor wat betreft de persoonlijke schaden worden derhalve uitgegaan van eenzelfde procentuele verhouding persoonlijke schade/werkelijke waarde als ten tijde van de verwerving.

Het bovenstaande tot de volgende waardering:

Object	Getaxeerde oppervlakte	Schadeloosstelling prijspeil aankoop	Indexering o.b.v. NVM Data	Opstal totaal (Bro 6.2.3.b)
Trapjesweg 8	00.36.33 ha	€ 730.930	-/- 10,3%	€ 672.811
Trapjesweg 8a	00.60.56 ha	€ 1.451.000	+ 5,6%	€ 1.532.979
Griftweg 4	00.21.51 ha	€ 657.981	+ 4,8%	€ 689.628
Griftweg 5	00.27.91 ha	€ 1.130.000	-/- 5,9%	€ 1.063.015
Griftweg 6a	00.14.75 ha	€ 552.500	-/- 4,3%	€ 528.951

Sloopkosten

Als onderdeel van het bepalen van de inbrengwaarde dienen ook de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (Bro 6.2.3.d) in beschouwing worden genomen. Ondergetekenden hebben geconstateerd dat een deel van de door de gemeente verworven gebouwde objecten zijn gesloopt. Volgens opgave van opdrachtgever zijn een deel van de gemaakte sloopkosten toe te rekenen aan de aangelegde Rondweg. In onderstaand overzicht zijn de door opdrachtgever opgegeven en door ondergetekenden geschatte sloopkosten die toe te rekenen zijn aan exploitatieplan De Klomp-Oost weergegeven.

Object	Sloopkosten
Trafo's Liander	€ -
Trapjesweg 2	€ 17.556
Trapjesweg 4	€ 17.134
Trapjesweg 6	€ 26.300
Trapjesweg 8	€ 17.556
Trapjesweg 8a	€ 17.556
Griftweg 2a	€ 30.000
Griftweg 4	€ 30.546
Griftweg 5	€ 34.816
Griftweg 6	€ 105.378
Griftweg 6a	€ 49.130
Totaal	€ 345.972

5. Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van onroerende zaken in het plangebied van exploitatieplan De Klomp-Oost als begroot.

Ongebouwde onroerende zaken

Kadastrale gemeente Ede, sectie M

Nummer	Kadastrale oppervlakte	Waarvan getaxeerd	Inbrengwaarde
125 ged.	02.14.10 ha	00.96.01 ha	€ 264.027,50
128 ged.	00.34.70 ha	00.14.35 ha	€ 39.462,50
132 ged.	02.46.90 ha	01.93.05 ha	€ 530.887,50
133 ged.	02.68.70 ha	02.40.60 ha	€ 661.650,00
134 ged.	01.18.00 ha	00.69.94 ha	€ 1,00
859	01.74.20 ha	01.74.20 ha	€ 479.050,00
860	00.50.00 ha	00.50.00 ha	€ 137.500,00
880	00.27.55 ha	00.27.55 ha	€ 75.762,50
922 ged.	00.84.00 ha	00.73.74 ha	€ 202.785,00
952	00.72.00 ha	00.72.00 ha	€ 198.000,00
1110	00.00.90 ha	00.00.90 ha	€ 1,00
1116 ged.	01.21.10 ha	00.37.96 ha	€ 104.390,00
1118 ged.	00.50.27 ha	00.02.37 ha	€ 1,00
1127	01.08.80 ha	01.08.80 ha	€ 299.200,00
1128	00.95.30 ha	00.95.30 ha	€ 262.075,00
1264 ged.	00.94.50 ha	00.48.84 ha	€ 1,00
1265 ged.	02.55.20 ha	00.09.00 ha	€ 24.750,00
1267	00.99.20 ha	00.99.20 ha	€ 272.800,00
1291	00.07.05 ha	00.07.05 ha	€ 19.387,50
1292	00.16.05 ha	00.16.05 ha	€ 44.137,50
1293	00.01.90 ha	00.01.90 ha	€ 1,00
1295 ged.	00.13.25 ha	00.00.15 ha	€ 1,00
1296 ged.	01.42.00 ha	00.06.83 ha	€ 18.782,50
1302 ged.	03.40.38 ha	00.01.91 ha	€ 1,00
1380	00.27.40 ha	00.27.40 ha	€ 75.350,00
1381	01.77.14 ha	01.77.14 ha	€ 487.135,00
1487 ged.	02.94.13 ha	02.88.56 ha	€ 793.540,00
1514 ged.	07.81.40 ha	02.65.52 ha	€ 730.180,50
1515	01.23.15 ha	01.23.15 ha	€ 338.662,50
1518 ged.	04.85.25 ha	03.74.36 ha	€ 1.029.490,00
1519	01.20.10 ha	01.20.10 ha	€ 330.275,00
1520 ged.	00.24.88 ha	00.13.04 ha	€ 1,00
1521 ged.	14.14.05 ha	01.59.38 ha	€ 438.295,00
1522 ged.	07.53.95 ha	<u>00.40.50 ha</u>	<u>€ 1,00</u>
		28.87.20 ha	€ 7.857.584,00

Gemeente Ede, sectie M

Nummer	Adres	Kadastrale oppervlakte	Waarvan getaxeerd	Inbrengwaarde
1225	Trafo	00.00.16 ha	00.00.16 ha	€ 3.600,00
1486	Trafo	00.00.16 ha	00.00.16 ha	€ 3.600,00
1514	Trapjesweg 2	07.81.40 ha	00.13.80 ha	€ 394.274,00
1514	Trapjesweg 4	07.81.40 ha	00.69.50 ha	€ 556.639,00
1514	Trapjesweg 6	07.81.40 ha	01.85.10 ha	€ 649.140,00
1514	Trapjesweg 8	07.81.40 ha	00.36.33 ha	€ 690.367,00
1514	Trapjesweg 8a	07.81.40 ha	00.60.56 ha	€ 1.550.535,00
1290	Griftweg 2a	00.42.95 ha	00.42.95 ha	€ 630.000,00
867	Griftweg 4	00.21.51 ha	00.21.51 ha	€ 720.174,00
953	Griftweg 5	00.28.00 ha	00.28.00 ha	€ 1.097.831,00
1382	Griftweg 6	01.00.00 ha	01.00.00 ha	€ 605.378,00
1318	Griftweg 6a	00.14.75 ha	<u>00.14.75 ha</u>	<u>€ 578.081,00</u>
			05.72.82 ha	€ 7.479.618,00

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

Veenendaal, 21 september 2016

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV

(A. van Gellicum)