
EXPLOITATIEPLAN WEKEROM-OOST

Exploitatieplan

6 oktober 2022

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	6 oktober 2022
KENMERK	NL.IMRO.0228.EP2021WKRM0001-EP03
PROJECT	Exploitatieplan Wekerom-Oost
PROJECTLEIDER	ir. F.B. Dinkla
OPDRACHTGEVER	Gemeente Ede
PROJECTNUMMER	20210352
AUTEUR	Lars ter Heijden
STATUS	Definitief



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Situering exploitatiegebied	5
1.2 Huidige planologische Situatie	7
1.3 Beoogde ontwikkeling	7
1.4 Noodzaak en doel van het exploitatieplan	7
1.5 Relatie planologische maatregel	7
1.6 Leeswijzer bij het exploitatieplan	8
2. Toelichting bij de exploitatieopzet	9
2.1 De begrenzing van het exploitatiegebied	9
2.2 Het voorgenomen ruimtegebruik	9
2.3 Eigendomssituatie	13
2.4 Fasering	14
3. Eisen en Regels	17
3.1 Eisen en regels	17
3.2 Toelichting op artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	19
3.3 Toelichting op artikel 3: Regels met betrekking tot de koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen	20
3.4 Toelichting op artikel 4: Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën	20
4. Exploitatieopzet	21
4.1 Algemeen	21
4.2 Toelichting op de rekentechnische uitgangpunten voor de exploitatieopzet	21
4.3 Toelichting op de aanduiding van het tijdvak	21
4.4 Toelichting op de aanduiding van fasering	21
4.5 Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden	22
4.6 Toelichting op de raming van de kosten	22
4.6.1 Sloop-, opruim- en grondwerkzaamheden	22
4.6.2 Bodemonderzoek en bodemsanering	22
4.6.3 Bouwrijp maken	22
4.6.4 Woonrijp maken	22
4.6.5 Plankosten	22
4.6.6 Kosten van planschade-uitkeringen	22
4.6.7 Kosten voor tijdelijk beheer	23
4.6.8 Kosten voor toekomstige grondexploitaties	23
4.6.9 Bovenwijkse afdrachten	23
4.6.10 Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen	23
4.7 Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie	23
4.8 Toelichting op het resultaat	24
4.9 Toelichting op de berekening van de exploitatiebijdrage	24

5. De procedure	27
5.1 Algemeen	27
5.2 De exploitatiebijdrage	27
5.3 Eindafrekening	28
5.4 Zienswijzen en vaststelling	28

Bijlagen

Bijlage 1	Verbeelding bestemmingsplan
Bijlage 2	Begrenzing exploitatiegebied
Bijlage 3	Grondgebruikskaart exploitatiegebied
Bijlage 4	Eigendomskaart exploitatiegebied
Bijlage 5	Te verwerven gronden
Bijlage 6	Nota Zienswijzen Exploitatieplan Wekerom-oost

1. INLEIDING

1.1 Situering exploitatiegebied

Ten noorden van Ede, aan de noordoostzijde van de gemeente Ede, is de kern Wekerom gelegen. De gemeente Ede heeft de wens om woningbouw toe te voegen aan de kern Wekerom ter plaatse van een locatie aan de oostzijde van het dorp. Deze beoogde locatie heeft een totale oppervlakte van ruim 4,9 hectare en bestaat grotendeels uit onbebouwde percelen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Otterloseweg (N801), welke de kernen Otterlo en Barneveld verbindt. Ten westen van de beoogde locatie zijn woningen en het Dorpsplein van Wekerom gelegen, waar een aantal centrumvoorzieningen zijn gevestigd, zoals een basisschool, een huisarts en een supermarkt. Ten zuiden en ten oosten van het plangebied zijn voornamelijk agrarische percelen gelegen. Het exploitatieplangebied is met een rode contour weergegeven in figuur 1.



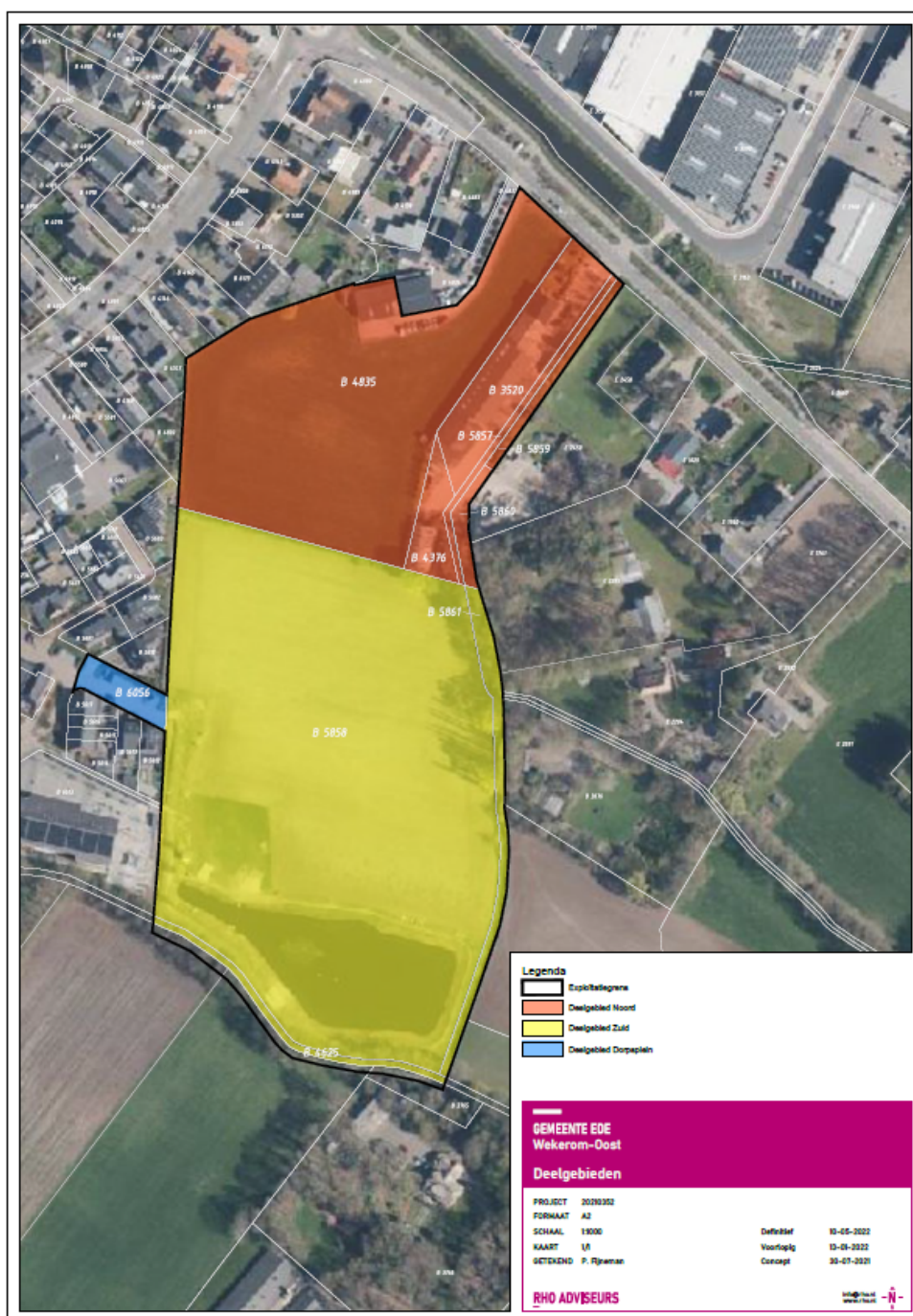
Figuur 1: Ligging exploitatiegebied

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd. Enkel aan de noordzijde van het plangebied, richting de Otterloseweg (N801), is in het plangebied bebouwing aanwezig. Het gaat hierbij om een bedrijf met een bedrijfswoning en enkele loodsen aan de Otterloseweg 20 en een bedrijfsloods behorend bij het bedrijf aan de Otterloseweg 16. Rondom deze (bedrijfs)opstallen is verharding aanwezig. Het grootste gedeelte van het plangebied bestaat uit (agrarisch) grasland. Aan de zuidzijde van het plangebied is een bergingsvijver aanwezig. Aan de oostelijke rand van het plangebied is een waterloop gelegen.

Voor de beoogde invulling van het plangebied heeft de gemeente Ede een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld met de indicatieve invulling van het plangebied. Hierbij is het plangebied onderverdeeld in drie deelgebieden. Het eerste

deelgebied (Deelgebied 'Noord') betreft de gronden met bedrijfsopstallen en het tussenliggende grasland aan de noordzijde van het plangebied. Het tweede deelgebied (Deelgebied 'Zuid') betreft de zuidelijke onbebouwde gronden direct ten oosten van het Dorpsplein. Het derde deelgebied betreft de herinrichting van het bestaande Dorpsplein om een nieuwe ontsluiting van de woonwijk mogelijk te maken en bestaat enkel uit openbaar gebied. Het eerste en tweede deelgebied samen bieden ruimte aan maximaal 93 grondgebonden woningen.

Het plangebied wordt aan de westzijde ontsloten middels het bestaande Dorpsplein. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een directe aansluiting met de Otterloseweg gerealiseerd. De bestaande waterlopen rondom de woonwijk worden gehandhaafd en waar nodig verder uitgebreid. De bergingsvijver aan de zuidzijde van het plangebied blijft gehandhaafd. De ligging van deelgebied 'Noord' (oranje arcering), deelgebied 'Zuid' (gele arcering) en het Dorpsplein (blauwe arcering) is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Ligging van de drie deelgebieden

1.2 Huidige planologische Situatie

Op basis van het geldende planologische regime, het bestemmingsplan 'bestemmingsplan Wekerom' dat is vastgesteld op 1 juli 2010, heeft het merendeel van de gronden binnen het exploitatieplan de enkelbestemming 'Agrarisch'. Aan de noordzijde van het plangebied, grenzend aan de Otterloseweg, hebben diverse percelen een bedrijfsbestemming waarbinnen bedrijven tot en met milieucategorie 2 mogelijk zijn ter plaatse van de Otterloseweg 16 en bedrijven tot en met milieucategorie 3 mogelijk zijn ter plaatse van de Otterloseweg 20. De waterloop aan de zuidzijde van het plangebied is bestemd met de enkelbestemming 'Water'. Ter plaatse van het Dorpsplein geldt de enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het gehele noordelijke deelgebied en een gedeelte van het zuidelijke deelgebied is tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Het bestemmingsplan 'bestemmingsplan Wekerom' is deels in werking getreden. Het gedeelte van het bestemmingsplan dat niet in werking is getreden betreft de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 1'. Deze gebiedsaanduiding had betrekking op het gehele zuidelijke deelgebied. Middels deze wijzigingsbevoegdheid zou bestemmingswijziging naar de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Water' en 'Wonen' mogelijk worden gemaakt om maximaal tien vrijstaande woningen te realiseren. Deze wijzigingsbevoegdheid is daarmee niet van kracht.

1.3 Beoogde ontwikkeling

Aangezien de gemeente Ede voornemens is om de kern Wekerom aan deze zijde uit te breiden, is het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Wekerom-Oost' opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 93 grondgebonden woningen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Naast de enkelbestemming 'Wonen' en 'Woongebied', waarvan in de verbeelding meerdere varianten zijn opgenomen, worden ook de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Water' aan het plangebied toegevoegd.

1.4 Noodzaak en doel van het exploitatieplan

De gemeente Ede heeft een groot gedeelte van het plangebied in eigendom. Het gaat hierbij om het volledige zuidelijke deelgebied (Deelgebied 'Zuid'), kadastraal bekend als Gemeente Ede sectie B nummer 5858 (grasland) en nummer 5861 (waterloop) en de gronden rondom het Dorpsplein, kadastraal bekend als Gemeente Ede sectie B nummer 6056. In het noordelijke deelgebied is het eigendom van de gemeente beperkt tot enkel een gedeelte van de waterloop aan de oostkant van het plangebied, kadastraal bekend als Gemeente Ede sectie B nummer 5859. Het noordelijk deelgebied wordt, naast de waterloop, gevormd door vijf kadastrale percelen die in eigendom zijn van twee particuliere eigenaren, zoals nader toegelicht in paragraaf 2.3. De gemeente Ede is er niet in geslaagd om met deze grondeigenaren een anterieure overeenkomst te sluiten. Hierdoor is het kostenverhaal niet anderszins verzekerd. Om die reden is de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht om bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen. Met het exploitatieplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- Het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling door het stellen van eisen en regels, waardoor bepalingen zijn opgenomen omtrent de kwaliteit van de inrichting en een juiste uitvoering van de werken en werkzaamheden;
- De borging van de omgevingskwaliteit door het vastleggen van een koppeling ten aanzien van de fasering;
- Een eerlijke verdeling van de kosten en opbrengsten binnen de grenzen van het exploitatieplan.

Op een drietal percelen aan de zuidzijde van het plangebied blijft de agrarische bestemming gehandhaafd. Op deze gronden worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt.

1.5 Relatie planologische maatregel

Dit exploitatieplan, hierna genoemd exploitatieplan 'Exploitatieplan Wekerom-Oost', behoort bij het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Wekerom-Oost'. Dit betreft het bestemmingsplan dat gelijktijdig met dit exploitatieplan wordt vastgesteld. De verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven op Kaart 1 Verbeelding bestemmingsplan, die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan (bijlage 1). Gelijktijdig met het bestemmingsplan zal ook de vormvrije m.e.r. en het beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld.



Het bestemmingsplan bepaalt wat er gebouwd mag worden en welke functies zijn toegestaan. Denk bijvoorbeeld aan de woningtypen en maximale bouwhoogten, maar ook de aanleg van verkeersontsluitingen en waterberging. Ruimtelijk relevante aspecten worden opgenomen in het bestemmingsplan zodat er sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is globaal van opzet zodat er veel flexibiliteit geboden kan worden aan initiatiefnemers. Het bestemmingsplan is niet alleen een ontwikkelplan maar geeft voor bestaande functies ook een nieuw planologisch kader. Denk daarbij aan de waterbergingsvijver en de bestaande watergangen met bijbehorende bermen.

Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet noodzakelijk. Er kan worden volstaan met de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan wordt hier op ingegaan.

Tegelijk met het bestemmingsplan wordt het exploitatieplan vastgesteld. Een exploitatieplan is wettelijk verplicht indien het bestemmingsplan voorziet in (bepaalde typen) bouwplannen. Dat is hier het geval. Het exploitatieplan regelt primair het kostenverhaal van een gedeelte van het te ontwikkelen gebied. Daarnaast kan het exploitatieplan een fasering en toetsingscriteria voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen bevatten in bijvoorbeeld het bouwrijp maken van de gronden. De jaarlijkse verplichte actualisatie van het exploitatieplan biedt de mogelijkheid om flexibel in te spelen op ruimtevragen. Het exploitatieplan betreft hetzelfde gebied als het bestemmingsplangebied.

Ook wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat inzicht geeft in de beoogde ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Het wordt gebruikt bij de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand, en de beoordeling van inrichtingsplannen voor de openbare/onbebouwde ruimten. Het is na vaststelling door de gemeenteraad een aanvullend onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

Degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied zullen in kennis worden gesteld van dit exploitatieplan.

1.6 Leeswijzer bij het exploitatieplan

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op de uitgangspunten en kaders van dit exploitatieplan. Hoofdstuk 3 gaat in op de eisen en regels zoals die van toepassing zijn op dit exploitatieplan. Hoofdstuk 4 behandelt de exploitatieopzet en tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de (formele) procedure, zoals die geldt voor een exploitatieplan.

2. TOELICHTING BIJ DE EXPLOITATIEOPZET

2.1 De begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied heeft betrekking op het gehele plangebied van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om negen (gedeeltes van) kadastrale percelen met een totale oppervlakte van 49.299 m². Het exploitatiegebied komt overeen met de begrenzing van het bestemmingsplangebied en is weergegeven op kaart 2 Begrenzing exploitatiegebied, die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan (bijlage 2).

2.2 Het voorgenomen ruimtegebruik

Voor de ontwikkeling van de drie verschillende deelgebieden, zoals weergegeven in figuur 2 in paragraaf 1.1, heeft de gemeente Ede een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld met verkaveling. Deze verkaveling vormt de basis voor het beoogde ruimtegebruik en een indicatie van het mogelijke woningbouwprogramma voor Wekerom-Oost. Het stedenbouwkundige ontwerp is vertaald naar de verbeelding van het bestemmingsplan waarin het onderscheid is gemaakt tussen het toekomstig uitgeefbaar gebied, met de bestemmingen 'Woongebied', 'Wonen' en 'Tuin', en de toekomstige openbare ruimte met de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. Binnen de uitgeefbare gronden is op basis van het stedenbouwkundig ontwerp in het noordelijke deelgebied (deelgebied 'Noord') ruimte voor 37 grondgebonden woningen. Dit woningaantal is verdeeld over de volgende woningbouw categorieën:

- 8 rug-aan-rug-woningen;
- 20 rij-, hoek-, en seniorenwoningen;
- 4 tweekappers;
- 5 vrijstaande woningen.

Het zuidelijke deelgebied (deelgebied 'Zuid') bestaat op basis van het stedenbouwkundig plan uit 52 woningen. Het gaat hierbij om:

- 8 rug-aan-rug-woningen;
- 29 rij-, hoek-, en seniorenwoningen;
- 12 tweekappers;
- 3 vrijstaande woningen.

Hiermee gaat het stedenbouwkundig plan uit van de realisatie van 89 woningen in de twee deelgebieden tezamen. Het stedenbouwkundige ontwerp, met de mogelijke invulling van het plangebied, is weergegeven in figuur 3. Het stedenbouwkundige schetsontwerp voorzien ervoor dat het noordelijke deelgebied direct ontsloten wordt middels de Otterloseweg aan de noordzijde van het plangebied. Aan de oostelijke, zuidelijke en westelijke rand van dit deelgebied is ruimte voor openbaar groen. Deelgebied 'Zuid' wordt ontsloten middels een ontsluiting met het noordelijke deelgebied aan de noordzijde en het Dorpsplein aan de westzijde van het plangebied. Het bestaande Dorpsplein wordt namelijk doorgetrokken. De randen van dit deelgebied worden ingericht met groenstroken. Aan de zuidzijde blijft de bestaande bergingsvijver gehandhaafd. De waterloop aan de oostzijde van het plangebied blijft behouden en wordt deels uitgebreid. In het derde deelgebied wordt het bestaande Dorpsplein verlegd en van een nieuw profiel voorzien waarbij ook ruimte ontstaat voor voetgangers.



Figuur 3: Stedenbouwkundig schetsontwerp Wekerom Oost d.d. 29 april 2022

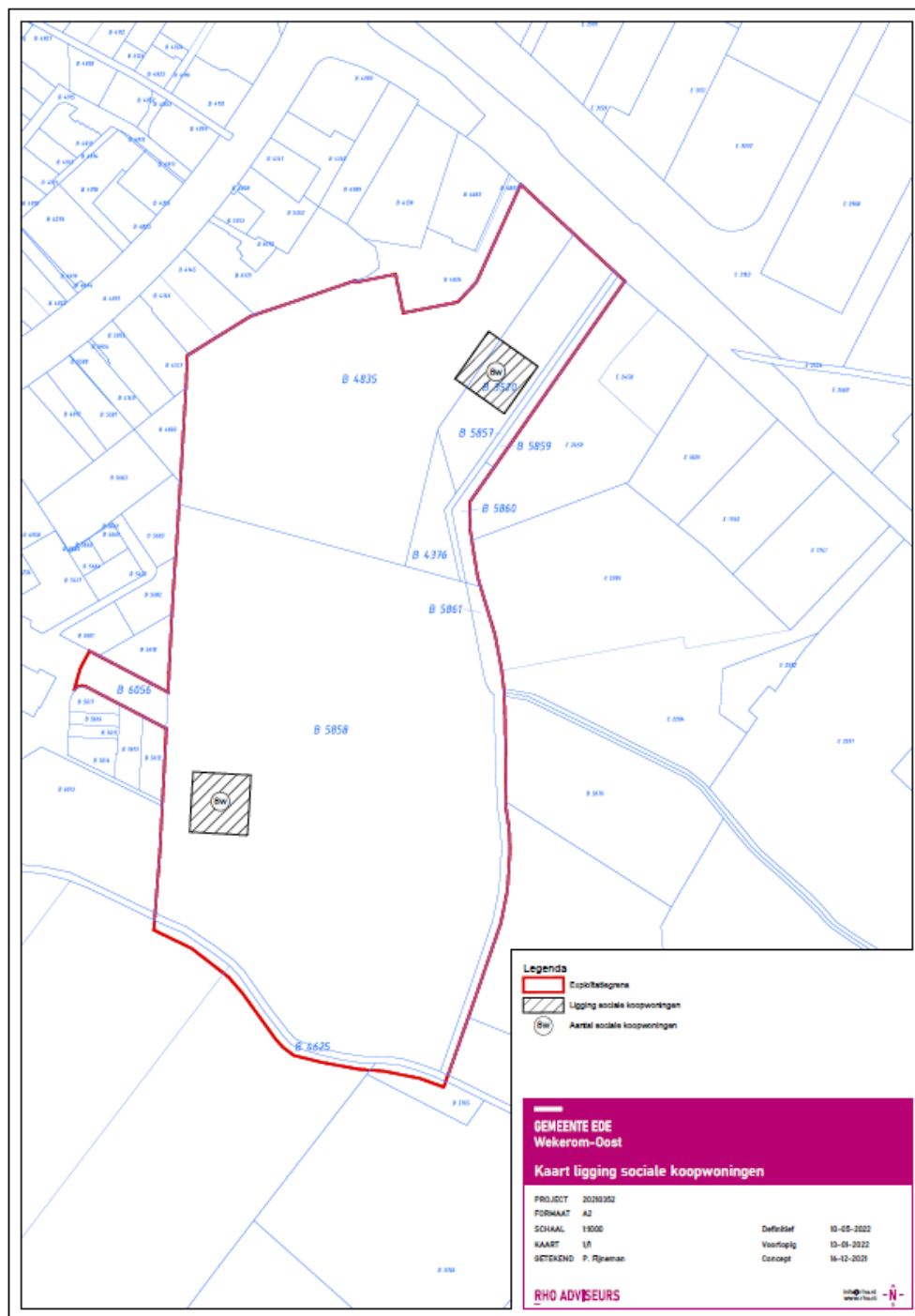
Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 93 woningen mogelijk. Het gaat hierbij om maximaal 39 woningen in het noordelijke deelgebied en 54 woningen in het zuidelijke deelgebied. Hiermee biedt het toekomstige bestemmingsplan meer flexibiliteit dan enkel het stedenbouwkundige plan. In het bestemmingsplan wordt maar voor een gedeelte van het plangebied de beoogde typologie vastgelegd middels een woonbestemming en bijbehorende bouwaanduiding. De in het bestemmingsplan vastgelegde typologieën betreffen:

- Zestien rug-aan-rug woningen (acht in ieder deelgebied);
- Drie rij- en hoekwoningen (allen in het zuidelijke deelgebied);

- Tien tweekappers (vier in het noordelijke deelgebied en zes in het zuidelijke deelgebied);
- Twee vrijstaande woningen (één in ieder deelgebied).

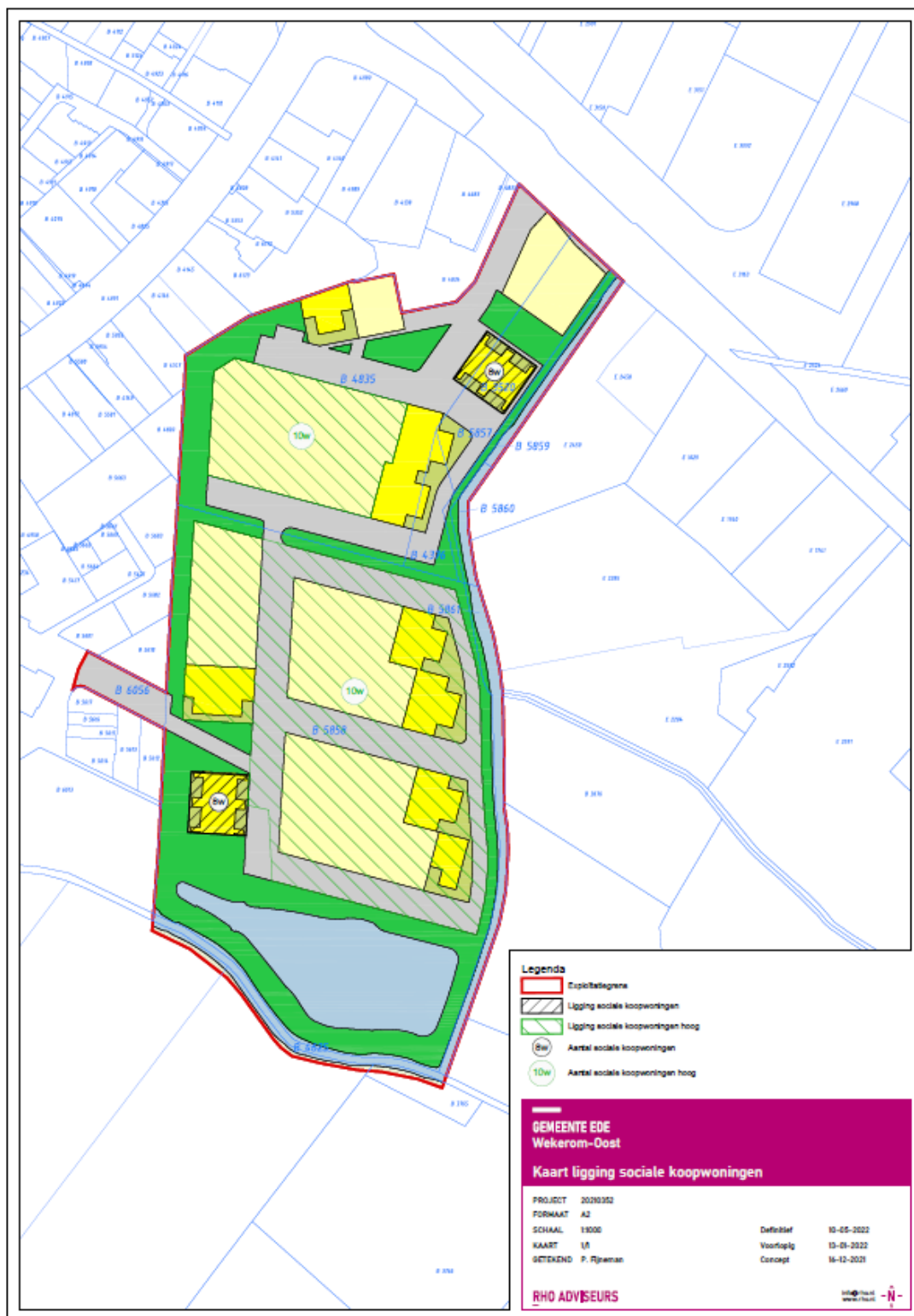
Hiermee ligt de bouwtypologie van 31 van de maximaal 93 woningen in het plangebied vast. Voor de resterende maximaal 62 woningen is in het bestemmingsplan geen bouwaanduiding vastgelegd. Wel is ieder woongebied de toegestane typologieën vastgelegd. In enkele woongebieden is daarom de realisatie van tweekappers of rijwoningen niet mogelijk.

De zestien rug-aan-rug-woningen betreffen allen sociale koopwoningen op basis van de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Ede 2022'. Acht sociale koopwoningen komen te liggen in het zuidwesten van deelgebied 'Zuid'. De acht sociale koopwoningen in deelgebied 'Noord' zijn aan de noordoostzijde van dit deelgebied gelegen. De ligging van de sociale koopwoningen is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4: Toekomstige ligging sociale koopwoningen

Naast de sociale koopwoningen wordt in dit exploitatieplan ook het aantal en de ligging van de sociale koopwoningen hoog geborgd. Het gaat hierbij om woningen met een VON-prijs tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie. Deze begrenzing is vastgelegd in de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Ede 2022'. Binnen het exploitatiegebied dienen ten minste twintig sociale koopwoningen hoog gerealiseerd te worden. Het gaat hierbij om minimaal tien woningen in het zuidelijke deelgebied en tien woningen in het noordelijke deelgebied binnen de bestemming 'Woongebied 4'. De vlakken waarbinnen de sociale koopwoningen hoog gerealiseerd dienen te worden, zijn weergegeven in figuur 5. In het stedenbouwkundig plan betreffen dit allen tussenwoningen.



Figuur 5: Toekomstige ligging en aantal sociale koopwoningen hoog

Tot slot hanteert de gemeente Ede in haar beleid een prijsgrens voor bereikbare koopwoningen. Het gaat hierbij om woningen met een VON-prijs die hoogstens € 75.000,- boven de grens van de Nationale Hypotheek Garantie ligt. Voor Wekerom-Oost betreffen dit, op basis van het stedenbouwkundig ontwerp, seniorenwoningen (tussenwoning) of hoekwoningen met garage. Wekerom-Oost telt 20 bereikbare koopwoningen.

Op basis van de verbeelding van het bestemmingsplan is het ruimtegebruik van de beoogde situatie inzichtelijk gemaakt. Het beoogde ruimtegebruik is weergegeven in tabel 1. De ruimtegebruiksk kaart is weergegeven op kaart 3 grondgebruiksk kaart exploitatiegebied, die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan (bijlage 3). Uit de grondgebruiksanalyse blijkt dat bijna de helft van het plangebied bestaat uit uitgeefbare gronden voor woningbouw.

Tabel 1: Beoogd ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied op basis van de verbeelding

Grondgebruik	Oppervlakte
Te handhaven (agrarisch)	292 m ²
Uitgeefbaar Wonen (woongebied/wonen/tuinen)	20.178 m ²
Verkeer	12.361 m ²
Groen	10.203 m ²
Water	6.265 m ²
Totale oppervlakte	49.299 m²

Gronden met een verkeersbestemming zijn primair bedoeld voor de rijbaan, trottoirs en parkeervoorzieningen op maai-veld. Deze vormen van verkeer komen ook als zodanig terug in het stedenbouwkundig plan. De bestemming water bestaat deels uit te handhaven water en deels uit nieuw aan te leggen water.

2.3 Eigendomssituatie

Het exploitatiegebied bestaat uit dertien (delen van) kadastrale percelen. Hiervan zijn vier kadastrale percelen in eigendom van de gemeente Ede. Het gaat hierbij om het gehele zuidelijke deelgebied (twee percelen), het Dorpsplein (één gedeelte van een kadastraal perceel) en de waterloop aan de noordoostelijke grens van het plangebied (één perceel). Vijf percelen in het noordelijke deelgebied zijn in eigendom van twee particuliere eigenaren. Vier percelen, met een totale oppervlakte van circa 0,4 hectare, zijn in eigendom van één eigenaar. Het gaat om het bedrijf en bijbehorende bedrijfswoning aan de Otterloseweg 20, kadastraal bekend als gemeente Ede sectie B nummers 3520, 4376, 5857 en 5860. Het grotendeels braak-liggende perceel, met deels een bedrijfsopstal behorend tot de Otterloseweg 16, met een totale oppervlakte van 1,3 hectare is in eigendom van een tweede particuliere eigenaar. De waterloop aan de zuidzijde van het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Ede sectie B nummer 4625 is in het bezit van het Waterschap Vallei en Veluwe. Ten zuiden van de waterloop is een reststrook, verdeeld over drie kadastrale percelen, gelegen. De bestemming van deze percelen blijft onge-wijzigd. Het eigendom van de diverse percelen is weergegeven op kaart 4 Eigendomskaart exploitatiegebied die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan (bijlage 4). De te verwerven gronden zijn weergegeven op kaart 5 te verwerven gronden (bijlage 5).

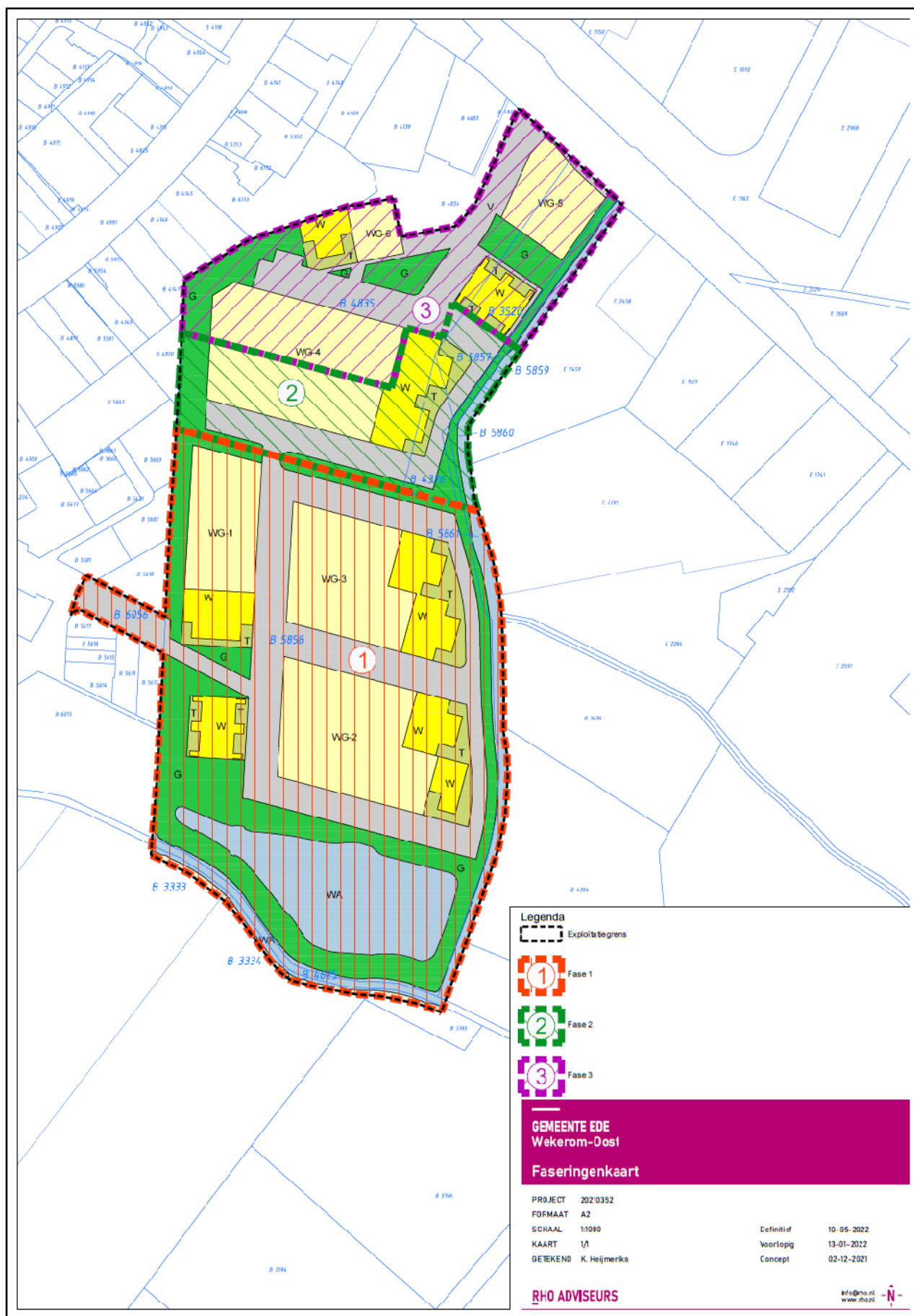
De gemeente Ede heeft niet het volledige eigendom van het exploitatiegebied. Op basis van de eisen van het bestemmings-plan en het exploitatieplan kunnen de twee particuliere eigenaren van deze percelen op basis van het principe van zelfrea-lisatie de planologisch mogelijk gemaakte functies realiseren. In dat geval zal de gemeente op basis van de voorwaarden en eisen vanuit dit exploitatieplan kostenverhaal toepassen en eisen stellen aan de afgifte van omgevingsvergunningen.

2.4 Fasering

De gemeente Ede wil de realisering van de woonwijk gefaseerd laten plaatsvinden waarbij de ontwikkeling van zuid naar noord plaatsvindt. Hierbij worden 3 fasen onderscheiden, namelijk:

1. De eerste fase bestaat uit maximaal 54 woningen, waarvan ten minste 8 sociale koopwoningen, 10 sociale koopwoningen hoog en 12 bereikbare koopwoningen die gelegen zijn in deelgebied Zuid;
2. De tweede fase bestaat uit circa 14 woningen, waarvan ten minste 5 sociale koopwoningen hoog en 2 bereikbare koopwoningen, die gelegen zijn in deelgebied Noord;
3. De derde fase bestaat uit circa 25 woningen, waarvan ten minste 8 sociale koopwoningen, ten minste 5 sociale koopwoningen hoog en 6 bereikbare koopwoningen, die gelegen zijn in deelgebied Noord.

Deze fasering is van belang om een continue bouwstroom aan woningen te generen passend bij de omvang van de kern Wekerom. Een fasering van zuid naar noord is daarnaast van belang aangezien op een groot gedeelte van het noordelijke deelgebied en deels op het zuidelijke deelgebied een hindercontour gelegen is. Met deze fasering kan de ontwikkeling van Wekerom Oost al deels plaatsvinden zolang deze hindercontour nog deels op (een ander deel van) het plangebied gelegen is. Na afronding van het zuidelijke deelgebied kan in twee fases het noordelijk deelgebied ontwikkeld worden eveneens van zuid naar noord. De fasering is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6: Fasering Wekerom Oost



3. EISEN EN REGELS

In dit exploitatieplan zijn eisen en regels opgenomen met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied.

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften.

3.1 Eisen en regels

De eisen en regels zijn onderverdeeld in drie artikelen:

ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

- a) bereikbare koopwoning: een koopwoning, inclusief keuken en badkamer, met een maximale koopprijs van het bedrag waarvoor het mogelijk is om de door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie te verkrijgen + € 75.000,-;
- b) deelgebied: Het deelgebied 'Zuid' en deelgebied 'Noord' zoals nader aangegeven in het stedenbouwkundig plan en figuur 2;
- c) exploitant: degene die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, door aldaar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is aldaar werken en werkzaamheden te verrichten;
- d) gemeentelijke doelgroepenverordening: Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Ede 2022, vastgesteld op 7 april 2022 met het kenmerk 287866 en de daarvoor in de plaats tredende actualisaties;
- e) kwaliteitshandboek, het handboek DIBOR welke online raadpleegbaar is via <https://handboekdibor.ede.nl>;
- f) proces-verbaal van aanbesteding: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
- g) sociale koopwoning: een koopwoning, inclusief keuken en badkamer waarvan de ligging is weergegeven in figuur 4, met een koopprijs vrij op naam (VON) van ten hoogste € 215.000,-. De maximale koopprijs vrij op naam mag worden verhoogd met € 15.000,- als voor de betreffende woning een energie-index of een energie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul is afgegeven of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente kan deze laatste prijsgrens aanpassen indien de marktomstandigheden daar aanleiding toe geven;
- h) sociale koopwoning hoog: een koopwoning, inclusief keuken en badkamer, waarvan de ligging is weergegeven in figuur 5, met een maximale koopprijs van het bedrag waarvoor het mogelijk is om de door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen ontwikkelde Nationale Hypotheek Garantie te verkrijgen;
- i) werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte buiten het exploitatiegebied, zoals nader omschreven in paragraaf 3.2.

ARTIKEL 2: EISEN EN REGELS MET BETREKKING TOT WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DE UITVOERING ERVAN

Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering

2.1: Op werken en werkzaamheden zijn de volgende documenten van toepassing:

- Kwaliteitshandboek, het handboek DIBOR welke online raadpleegbaar is via <https://handboekdibor.ede.nl>;
- De definitief toe te passen materialen in het exploitatiegebied worden in de planuitwerking bepaald;
- Beeldkwaliteitsplan d.d. 29 april 2022

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.2

2.2.1 Tenminste 8 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente Ede. Daarbij dienen exploitanten inzicht te geven in het definitief (technisch) ontwerp en de toe te passen materialen.

2.2.2 Bij die melding wordt het proces-verbaal van aanbesteding gevoegd, dat in ieder geval inhoudt op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.3 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding, als bedoeld in artikel 2.2 betrekking heeft, zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente Ede.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.4 De goedkeuring van de melding van voltooiing van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 2.3, vindt plaats op basis van de voorwaarden en procedures zoals die vermeld staan in het kwaliteitshandboek van de gemeente Ede ten aanzien van de oplevering van werken en werkzaamheden.

ARTIKEL 3: REGELS MET BETREKKING TOT DE FASERING EN KOPPELINGEN TUSSEN WERKEN, WERKZAAMHEDEN EN AANVRAGEN OMGEVINGSVERGUNNINGEN

3.1 Het verlenen van vergunningen voor het bouwen van woningen in fase 2 is alleen toegestaan indien:

- 3.1.1 er minimaal 75% van de woningen behorend tot fase 1 gereed zijn gemeld;
- 3.1.2 er minimaal 8 sociale koopwoningen behorend tot fase 1 conform artikel 1 lid g gereed zijn gemeld;
- 3.1.3 er minimaal 5 sociale koopwoningen hoog behorend tot fase 1 conform artikel 1 lid h gereed zijn gemeld;
- 3.1.4 er minimaal 10 bereikbare koopwoningen behorend tot fase 1 conform artikel 1 lid a gereed zijn gemeld;
- 3.1.5 de waterberging in deelgebied 'Noord' is aangelegd;

3.2 Het verlenen van vergunningen voor het bouwen van woningen in fase 3 is alleen toegestaan indien:

- 3.2.1 er minimaal 95% van de woningen behorend tot fase 1 gereed zijn gemeld;
- 3.2.2 er minimaal 50% van de woningen behorend tot fase 2 gereed zijn gemeld;
- 3.2.3 er minimaal 10 sociale koopwoningen hoog behorend tot fase 1 conform artikel 1 lid h gereed zijn gemeld;
- 3.2.4 er minimaal 12 bereikbare koopwoningen behorend tot fase 1 conform artikel 1 lid a gereed zijn gemeld;
- 3.2.5 er minimaal 5 sociale koopwoningen hoog behorend tot fase 2 conform artikel 1 lid h gereed zijn gemeld;
- 3.2.6 er minimaal 2 bereikbare koopwoningen behorend tot fase 2 conform artikel 1 lid a gereed zijn gemeld;

3.3 Het verlenen van de vergunning voor de bouw van de 83e woning is alleen toegestaan indien:

- 3.3.1 er minimaal 85% van de woningen behorend tot fase 2 gereed zijn gemeld;
- 3.3.2 er minimaal 8 sociale koopwoningen behorend tot fase 3 conform artikel 1 lid g gereed zijn gemeld;
- 3.3.3 er minimaal 5 sociale koopwoningen hoog behorend tot fase 3 conform artikel 1 lid h gereed zijn gemeld;
- 3.3.4 er minimaal 6 bereikbare koopwoningen behorend tot fase 3 conform artikel 1 lid a gereed zijn gemeld;

ARTIKEL 4: UITWERKING VAN DE REGELS MET BETREKKING TOT DE UITVOERBAARHEID: WONINGBOUWCATEGORIEËN

Minimum aantal sociale koopwoningen

4.1

- 4.1.1 er dienen minimaal 16 sociale koopwoningen gerealiseerd te worden conform artikel 1 lid g;
- 4.1.2 er dienen minimaal 20 sociale koopwoningen hoog gerealiseerd te worden conform artikel 1 lid h;

4.1.3 De in artikel 1 lid g genoemde VON-prijzen worden geïndexeerd in de exploitatieopzet op basis van de doelgroepenverordening van de gemeente Ede.

Tegengaan van speculatie met betrekking tot sociale koopwoningen

4.2

4.2.1 Een sociale koopwoning en een sociale koopwoning hoog wordt vervreemd aan een woningzoekende die past binnen een doelgroep zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke doelgroepenverordening;

4.2.2 Een sociale koopwoning en een sociale koopwoning hoog dient gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname, voor de doelgroep als sociale koopwoning (hoog) beschikbaar te blijven zoals daartoe omschreven in de gemeentelijke doelgroepenverordening.

3.2 Toelichting op artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

In dit artikel wordt ingegaan op de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (hierna ook kortweg te noemen: de werken en werkzaamheden) en regels omtrent het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden. Voor deze werken en werkzaamheden is een stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld en staan in het bestemmingsplan regels en voorwaarden. Daarnaast geldt voor de werken en werkzaamheden de eisen uit het handboek DIBOR van de gemeente Ede welke online raadpleegbaar is.

In het kader van het bouwrijp maken dienen op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- opruimwerkzaamheden zoals het slopen van bestaande opstallen, het verwijderen van bestaande funderingen, verharding, riolering, openbare verlichting en groenvoorzieningen, zoals o.a. struiken, bomen en boomstronken;
- het geheel of gedeeltelijk ophogen, afgraven en egaliseren van het terrein, het verbeteren van grond en bodem (indien nodig);
- het aanleggen van riolering met bijbehorende voorzieningen;
- het aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, duikers, dijken, oevers, stuwen, sluisen, e.d.;
- het aanleggen en aanpassen van nutsvoorzieningen;
- het aanleggen van bouwwegen met bijbehorende voorzieningen zoals o.a. funderingen en kolken;
- het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein.

In het kader van het woonrijp maken dienen op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- het verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- het aanleggen van wegen, parkeerplaatsen, trottoirs en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere afwatering, verkeersborden, markeringen, verkeersregelinstallaties en aansluitingen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- het aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair;
- het inrichten van oevers en watergangen inclusief de bijbehorende voorzieningen als o.a. damwanden, beschoeiingen, kadewanden en taluds;
- het aanleggen van groenvoorzieningen (onder andere beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen;
- het instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen inclusief bijbehorende voorzieningen.

3.3 Toelichting op artikel 3: Regels met betrekking tot de koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen

Voor de ontwikkeling van Wekerom Oost wordt rekening gehouden met de marktvraag. De ontwikkeling van Wekerom Oost vindt daarom gefaseerd plaats. Hierdoor is er een koppeling tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen opgesteld. Bij het opstellen van deze koppeling speelt daarnaast de bestaande milieucontour in het noordelijk deelgebied een belangrijke rol. Hierdoor kan het grootste gedeelte van het noordelijke deelgebied en een gedeelte van het zuidelijk deelgebied pas ontwikkeld worden op het moment dat de bedrijfsactiviteiten op dit perceel beëindigd zijn. Door middel van een fasering waarbij eerst het zuidelijke deelgebied ontwikkeld wordt, kan de ontwikkeling van Wekerom Oost al gedeeltelijk plaatsvinden voordat de desbetreffende bedrijfsactiviteiten beëindigd zijn. Dit biedt voldoende tijd om over te gaan tot bedrijfsverplaatsing zonder dat de ontwikkeling van Wekerom Oost vertraging oploopt. Het percentage van het totale aantal te ontwikkelen woningen in fase 1 betreft het aantal woningen dat zonder opheffing van de milieucontour tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Op die manier kan ook zonder opheffing van de milieucontour een gedeelte van fase 2 ontwikkeld worden voordat fase 1 geheel gereed is. Het noordelijke deelgebied zal daarmee pas tot ontwikkeling gebracht worden als het zuidelijke deelgebied grotendeels ontwikkeld is. Op deze manier blijft het toekomstige bouwverkeer ten behoeve van het noordelijk deelgebied zoveel mogelijk gescheiden van het woonverkeer van het zuidelijke deelgebied. Woonverkeer zal namelijk afgewikkeld worden via het Dorpsplein en het bouwverkeer via de noordelijke ontsluiting met de Otterloseweg.

Tot slot is de waterbergende capaciteit van het noordelijke deelgebied onvoldoende als er verharding aan dit deelgebied wordt toegevoegd. De gehele waterberging in het zuidelijke deelgebied dient daarom aangelegd te zijn voordat woningen in dit deelgebied gerealiseerd worden.

3.4 Toelichting op artikel 4: Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouw-categorieën

De Wro bepaalt dat het exploitatieplan een uitwerking kan bevatten van de in de Wro opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid. Op grond van deze bepaling wordt in dit exploitatieplan een nadere invulling gegeven met betrekking tot de uitvoerbaarheid van de aangewezen woningbouwcategorie sociale koopwoningen.

Het eerste en tweede artikellid heeft betrekking op aantal en situering van sociale koopwoningen. In afwijking op de in de Bro vastgelegde maximale VON-prijs van sociale koopwoningen van € 200.000,- (artikel 1.1.1, lid 1, sub e, Bro) wordt voor dit exploitatieplan een maximale VON-prijs voor sociale koopwoningen aangehouden van € 215.000,- of € 230.000,- indien er voor de woning een energie-index of een energie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul is afgegeven of met een maximaal primair fossiel energiegebruik dat gelijk is aan of lager is dan 0 kWh/m² per jaar. Voor de sociale koopwoning hoog wordt voor dit exploitatieplan een maximale VON-prijs aangehouden die gelijk ligt aan de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (€355.000,-; prijspeil 1 januari 2022). Bij wijze van experiment op basis van de Crisis- en Herstelwet mag de maximaal toegestane verkoopprijs van sociale koopwoningen verhoogd worden naar de Nationale Hypotheekgarantiegrens van € 355.000,- (prijspeil 1 januari 2022). Voor de ontwikkeling van Wekerom-Oost is binnen de toegestane bandbreedte gekozen voor een grens van € 230.000,- voor sociale koopwoningen. Voor de sociale koopwoningen hoog bepaalt de op dat moment geldende Nationale Hypotheekgarantiegrens de maximale VON-prijs van deze woningen. Per 1 januari 2022 bedraagt deze grens € 355.000,- (prijspeil 1 januari 2022).

Het derde artikellid betreft een verbodsbepaling om speculatie met betrekking tot sociale koopwoningen tegen te gaan. De instandhoudingstermijn voor sociale koopwoning is vastgelegd in het Bro en bedraagt ten minste één jaar en maximaal 10 jaar (artikel 1.1.1, lid 1, sub e, Bro). Op basis van de gemeentelijke doelgroepenverordening geldt voor de gemeente een instandhoudingstermijn van 10 jaar voor zowel de sociale koopwoningen als de sociale koopwoningen hoog.

4. EXPLOITATIEOPZET

4.1 Algemeen

Voor het opstellen van de exploitatieopzet wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied. De systematiek gaat er daarmee vanuit dat de gemeente alle gronden verwerft (kosten voor de gemeente), alle handelingen verricht of in opdracht laat verrichten op het gebied van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (kosten voor de gemeente) en de gronden uiteindelijk uitgeeft in bouwrijpe kavels (opbrengsten voor de gemeente).

De exploitatieopzet is derhalve een rekenkundige omslagmethode uitgaande van de situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand neemt. Voor zover het in werkelijkheid niet de gemeente is die als enige exploitant optreedt, maar het juist de particuliere eigenaar is die (een gedeelte van) de locatie ontwikkelt, voorziet het stelsel van het kostenverhaal vervolgens in een correctie waardoor kosten die door de exploitant zijn gemaakt en niet door de gemeente, in aftrek komen op de exploitatiebijdrage.

4.2 Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode (in deze exploitatieopzet per jaar), de rentevoet, de kostenstijging en opbrengstenstijging. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten aan bij bestendig gemeentelijk beleid.

Voor de exploitatieopzet en de berekening van de netto contante waarde gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- de startdatum van de exploitatie is 1 januari 2022;
- de rentevoet is gesteld op 2,0%;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 1,8%
- de jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 1,5% in 2021, 2,5% in 2022 en 2023 en 1,8% in de zeven daaropvolgende jaren;
- de uitgaven en ontvangsten zullen op één moment van enig jaar plaatsvinden (per 1 januari);
- de fasering vindt plaats op basis van jaarperiodes;
- de prijspeildatum van het exploitatieplan is 1 januari 2022.

4.3 Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

Het bestemmingsplan gaat uit van een ontwikkeling waarvan de realisatie binnen 10 jaar na de vaststelling is voorzien. Hiermee loopt de exploitatie tot en met 31 december 2031.

4.4 Toelichting op de aanduiding van fasering

In de exploitatieopzet is uitgegaan van een zo realistisch mogelijke fasering van de kosten en opbrengsten op basis van bij vaststelling van dit exploitatieplan bij de gemeente bekende informatie. Er wordt vanuit gegaan dat de gronduitgifte voor woningbouw gefaseerd plaatsvindt over een periode van vijf jaar vanaf 2022. Fase 1 zal in drie jaar tot ontwikkeling gebracht worden. De ontwikkeling van fase 2 en fase 3 zal ieder een jaar duren. Verder is er van uitgegaan dat alle plankosten (conform de Ministeriële regeling) en alle verwervingskosten in het eerste jaar gerealiseerd zullen worden.

4.5 Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden

Bij de vaststelling van het exploitatieplan is de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied door een onafhankelijk deskundige geraamd¹. De inbrengwaarde is bepaald per 2 december 2021. De inbrengwaarde van de gronden bedraagt: € 3.719.766,-.

4.6 Toelichting op de raming van de kosten

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn gebaseerd op de civieltechnische raming die is opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Voor de voorziene kostensoorten zijn de kosten geraamd op basis van eenheidsprijzen en bedragen gebaseerd op het gewenste kwaliteitsniveau. Uitgangspunt bij de raming van de kosten is het besluit ruimtelijke ordening (bro artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5). In de volgende sub-paragrafen wordt een toelichting gegeven op de uitgangspunten bij de in deze exploitatie verwerkte kosten.

4.6.1 Sloop-, opruim- en grondwerkzaamheden

Er worden diverse sloop-, opruim, en grondwerkzaamheden verricht in het exploitatiegebied. Sloopwerkzaamheden vinden voornamelijk in het noordelijke deelgebied plaats. Het gaat hierbij om de (bedrijfs)woning aan de Otterloseweg 20 met een drietal bijbehorende bedrijfsloodsen. Tevens dient de bedrijfsloods behorend tot het bedrijf aan de Otterloseweg 16 deels gesloopt te worden. Rondom deze opstallen is op dit moment ook verharding aanwezig die verwijderd dient te worden. Ten slotte dient bestaande bestrating van het Dorpsplein verwijderd te worden om herprofilering mogelijk te maken.

Voor het gehele plangebied geldt dat er opruimwerkzaamheden plaats moeten vinden. Het gaat hierbij voornamelijk om het verwijderen van eenvoudig groen en het egaliseren van het plangebied. Ten slotte is er voor het gehele plangebied, exclusief de gronden van het Dorpsplein, rekening gehouden met een gemiddelde ophoging van de ondergrond van één meter.

4.6.2 Bodemonderzoek en bodemsanering

Rondom de bedrijfsopstallen aan de Otterloseweg 16 en Otterloseweg 20 is rekening gehouden met bodemverontreiniging. In de te slopen bebouwing is rekening gehouden met de aanwezigheid van asbest. Tevens moet er in het noordelijk deelgebied een explosievenonderzoek uitgevoerd worden en is er rekening gehouden met geluidsbeperkende maatregelen ter plaatse van een omliggende woning en een autobedrijf.

4.6.3 Bouwrijp maken

Onder het bouwrijp maken van het terrein wordt verstaan de aanleg van de aansluiting van riolering, de voorbereidingen voor de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het bouwrijp maken (paragraaf 3.2).

4.6.4 Woonrijp maken

Onder het woonrijp maken van het terrein wordt verstaan de definitieve inrichting van de openbare ruimte, zoals de aanleg van de nieuwe ontsluitingswegen, de aanleg van de openbare verlichting en de definitieve inrichting van groen- en watervoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het woonrijp maken (paragraaf 3.2).

4.6.5 Plankosten

Op basis van de plankostenscan is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen plankosten voor het onderhavige exploitatiegebied.

4.6.6 Kosten van planschade-uitkeringen

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

¹ Deskundigenadvies inbrengwaarde Wekerom Oost, Gloudemans, d.d. 11 mei 2022.

4.6.7 Kosten voor tijdelijk beheer

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

4.6.8 Kosten voor toekomstige grondexploitaties

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

4.6.9 Bovenwijkse afdrachten

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

4.6.10 Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

In onderstaande tabel staat aangegeven welke kosten voorzien zijn voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied (afgerond op duizendtallen).

Tabel 2: Kosten exploitatieopzet

Kostenpost	Kosten
Inbrengwaarde	€ 3.720.000,-
Sloop-, opruim en grondwerkzaamheden	€ 824.000,-
Bodemonderzoek en bodemsanering	€ 290.000,-
Bouwrijp maken	€ 673.000,-
Woonrijp maken	€ 1.655.000,-
Plankosten	€ 789.000,-
Totale kosten (prijspeil)	€ 7.951.000,-

4.7 Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie

Tot de opbrengsten van de exploitatie worden gerekend (de ramingen van):

- de grondopbrengsten van de te ontwikkelen 93 woningen, waarvoor de grondprijzen marktconform zijn bepaald;

In onderstaande tabel staat aangegeven welke opbrengsten voorzien zijn voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied (op prijspeil en afgerond op duizendtallen).

Tabel 3: Opbrengsten exploitatieopzet

Opbrengstenpost	Aantal	Opbrengsten (totaal)
Rug-aan-rug-woningen (sociaal)	16 stuks	€ 415.000,-
Seniorenwoningen	7 stuks	€ 565.000,-
Middeldure rijwoningen	30 stuks	€ 2.505.000,-
Hoekwoning met garage	18 stuks	€ 1.747.000,-
Tweekappers	16 stuks	€ 1.651.000,-
Vrijstaande woningen	6 stuks	€ 1.076.000,-
Totale opbrengsten (prijspeil)	93 stuks	€ 7.959.000,-

4.8 Toelichting op het resultaat

In onderstaande tabel is het resultaat van de ontwikkeling van het exploitatiegebied weergegeven, zowel op prijspeil als met een netto contante waarde:

Tabel 4: Resultaat exploitatieopzet

Post	Prijspeil (afgerond)	Netto contante waarde (afgerond)
Kosten	€ 7.951.000,-	€ 7.932.000,-
Opbrengsten	€ 7.959.000,-	€ 8.009.000,-
Resultaat	+ € 8.000,-	+ € 77.000,-

Het resultaat van de exploitatieopzet bedraagt afgerond € 77.000,- (netto contante waarde).

Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet is sprake van een overschotlocatie. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.

4.9 Toelichting op de berekening van de exploitatiebijdrage

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de wet voorgeschreven methodiek dient het programma omgezet te worden in gewogen eenheden. Als referentie voor de gewogen eenheid wordt uitgegaan van de grondopbrengst van één rug-aan-rugwoning. Deze woning heeft een grondopbrengst van € 26.052,- per woning (NCW). Deze grondopbrengst staat daarmee gelijk aan één gewogen eenheid. In tabel 5 wordt de berekeningssystematiek per soort grondopbrengst in gewogen eenheden verder uitgewerkt. De opbrengsten per woningtype zijn in deze tabel afgerond op honderden euro's.

Tabel 5: Berekening gewogen eenheden

	Aantal (woningen)	Opbrengsten per woning (NCW)	Gewogen Basis-eenheid	Opbrengst (NCW)	Opbrengst omgerekend naar basiseenheden
Rug-aan-rugwoning (sociale koop)	16 stuks	€ 26.052,-	1,00	€ 417.000,-	16,0
Seniorenwoning	7 stuks	€ 81.000,-	3,11	€ 567.000,-	21,8
Tussenwoningen	30 stuks	€ 84.000,-	3,22	€ 2.520.000,-	96,6
Hoekwoningen met garage	18 stuks	€ 97.700,-	3,75	€ 1.758.000,-	67,4
Tweekapper	16 stuks	€ 104.000,-	3,99	€ 1.664.000,-	63,8
Vrijstaande woning	6 stuks	€ 180.400,-	6,94	€ 1.083.000,-	41,5
Totale opbrengsten				€ 8.009.000,-	
Totaal gewogen eenheden					307,1

Onderstaand is een fictief rekenvoorbeeld toegevoegd om te verduidelijken op welke wijze de systematiek werkt.

Hierbij is uitgegaan van het volgende voorbeeld:

- Rug-aan-rugwoning (sociale koop): 8 stuks;
- Tweekapper 3 stuks;
- Vrijstaande woning deelgebied: 1 stuk;

Berekening bijdrage kostenverhaal:

- Totaal aantal gewogen eenheden: 307,1
- Totaal te verhalen kosten (netto contante waarde): € 7.932.000,-;
- Te verhalen kosten per gewogen eenheid: € 7.932.000,- / 307,1 = € 25.827,-;

Berekening te verhalen kosten voor voorbeeld

- Aantal gewogen eenheden = $(8 * 1,00) + (3 * 3,99) + (1 * 6,94) = 26,91$;
- Totaal te verhalen kosten = $26,91 * € 25.827,- = € 695.000,-$.
- Op dit bedrag wordt in mindering gebracht de inbrengwaarde van de zelfrealisator, de gemaakte sloop- en opruimkosten, de gemaakte kosten voor de realisering van eventuele andere werkzaamheden die de zelfrealisator heeft verricht ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte op het eigendom van de zelfrealisator.



5. DE PROCEDURE

5.1 Algemeen

Omdat de grondexploitatie van bouwlocaties een langdurig en complex proces kan zijn, is in het stelsel van de Wro opgenomen, dat het exploitatieplan minimaal éénmaal per jaar moet worden herzien, uiterlijk tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en het exploitatieplan kan worden afgesloten. Een dergelijke herziening kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten en op de vervanging van ramingen door werkelijke gemaakte kosten.

Een herziening kan mogelijk leiden tot een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage, met uitzondering van percelen waarvoor op het moment van herziening een exploitatiebijdrage bij overeenkomst is vastgelegd.

Voor een aantal niet-structurele onderdelen is een dergelijke herziening vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure en is er geen beroep mogelijk tegen de herziening. Betreft de herziening echter een structureel onderdeel van het exploitatieplan, dan geldt dezelfde procedure als voor de vaststelling van een exploitatieplan en staat tegen de herziening dus beroep open.

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten, en (2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

De raming van de opbrengsten is van belang voor de omvang van de te verhalen kosten. Eventuele opbrengsten in de vorm van bijdragen en subsidies van derden dienen van de maximaal berekende te verhalen kosten afgetrokken te worden.

Ad 2: de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ingeval de maximaal te verhalen kosten lager zijn dan de totale opbrengsten van de uitgifte van gronden in het exploitatiegebied, kan de gemeente alle kosten van grondexploitatie verhalen op de exploitanten, mits deze exploitanten bouwvergunning aanvragen.

Indien de maximaal te verhalen kosten hoger zijn dan de totale opbrengsten van gronden in het exploitatiegebied, kunnen slechts de kosten tot maximaal het bedrag van de opbrengsten verhaald worden. In dat geval dient de gemeente te kunnen aangeven op welke wijze het tekort wordt gedekt.

5.2 De exploitatiebijdrage

De Wro bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders de kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in een exploitatiegebied, verhaalt door aan een omgevingsvergunning voor bouwen, af te geven voor een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, of voor een gedeelte van een zo bedoeld bouwplan, het voorschrift te verbinden dat de vergunningverkrijger een exploitatiebijdrage is verschuldigd.

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden, dan wel indien dit tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt.



Bij de verlening van de omgevingsvergunning stelt het college van burgemeester en wethouders een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage betaald dient te worden en legt hierbij eveneens een betalingsregeling op. In het voorkomende geval dat na het overschrijden van de genoemde termijn nog geen exploitatiebijdrage is voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt dan wel, indien na aanmaning nog niet betaald is, bij dwangbevel het verschuldigde bedrag vorderen en uiteindelijk kan het college van burgemeester en wethouders de verleende omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken.

5.3 Eindafrekening

Het college van burgemeester en wethouders stelt, binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen, een afrekening van het exploitatieplan vast. Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de werkelijk gemaakte kosten en de totale opbrengsten in het exploitatiegebied.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage bij de eindafrekening meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, dan betaalt de gemeente dit verschil, voor zover het groter is dan de genoemde vijf procent, terug aan de houder van de bouwvergunning.

Degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage houder was van de betreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger, kan bij het college van burgemeester en wethouders ook vroegtijdig een verzoek tot afrekening indienen. Dit verzoek kan worden ingediend vanaf het moment dat ten minste negentig procent van de geraamde kosten als werkelijk gemaakte kosten bekend zijn. Mede om die reden dient bij de minimaal jaarlijkse herziening het percentage gerealiseerde kosten te worden aangegeven.

5.4 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan (met vormvrije m.e.r), het ontwerpexploitatieplan en het beeldkwaliteitplan hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. De ontvangen zienswijze(n) zijn samengevat en beantwoord en resulteren niet in een aanpassing van het exploitatieplan. De nota zienswijzen is als bijlage toegevoegd aan het exploitatieplan (bijlage 6). Ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan hebben enkele ambtelijke wijzigingen van niet-structurele onderdelen plaatsgevonden, die worden toegelicht bij het raadsbesluit voor vaststelling van het exploitatieplan.

BIJLAGEN



BIJLAGEN

Bijlagen bij het exploitatieplan:

Bijlage 1: Verbeelding bestemmingsplan

Bijlage 2: Begrenzing exploitatiegebied

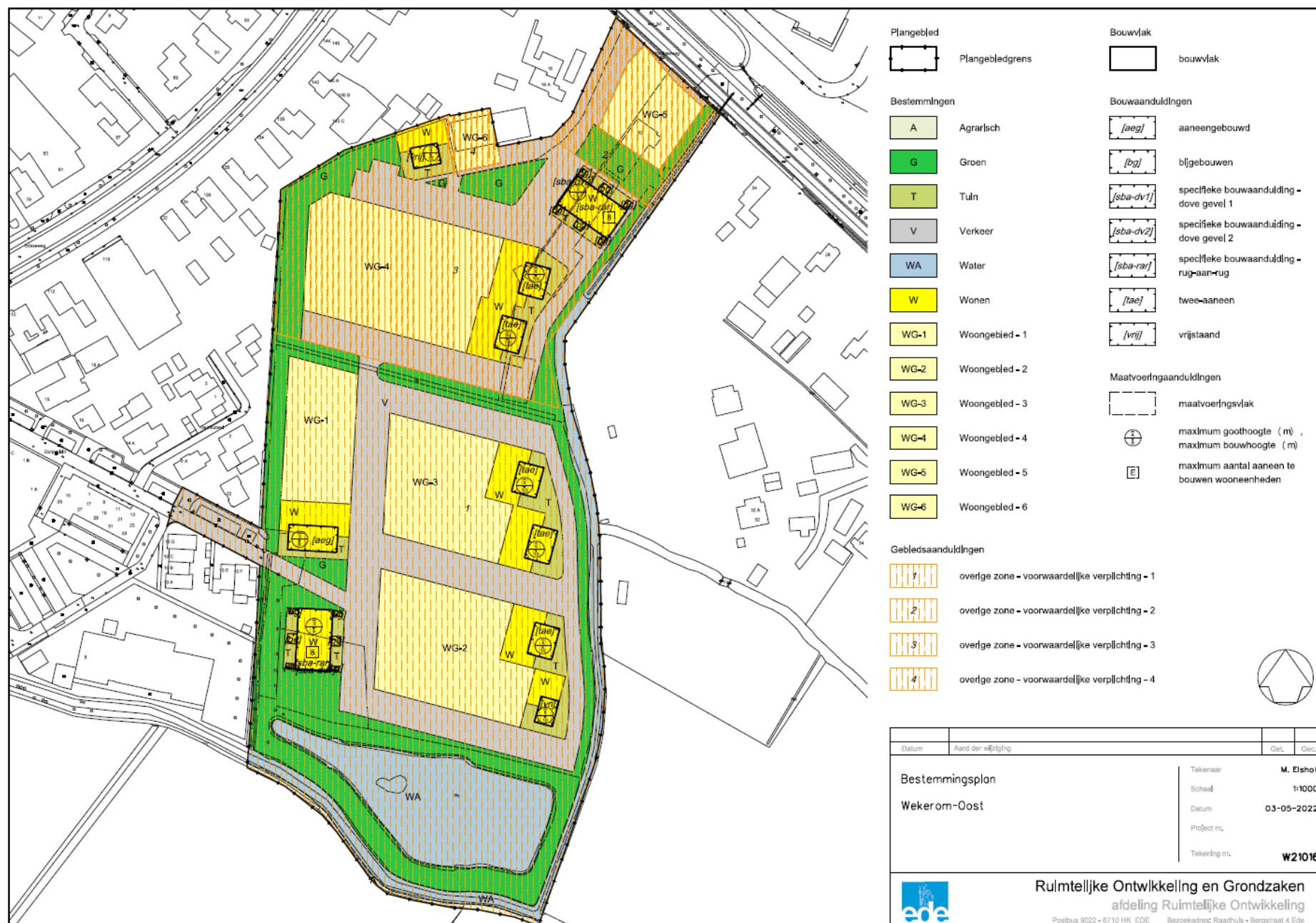
Bijlage 3: Grondgebruikskaat exploitatiegebied

Bijlage 4: Eigendomskaart exploitatiegebied

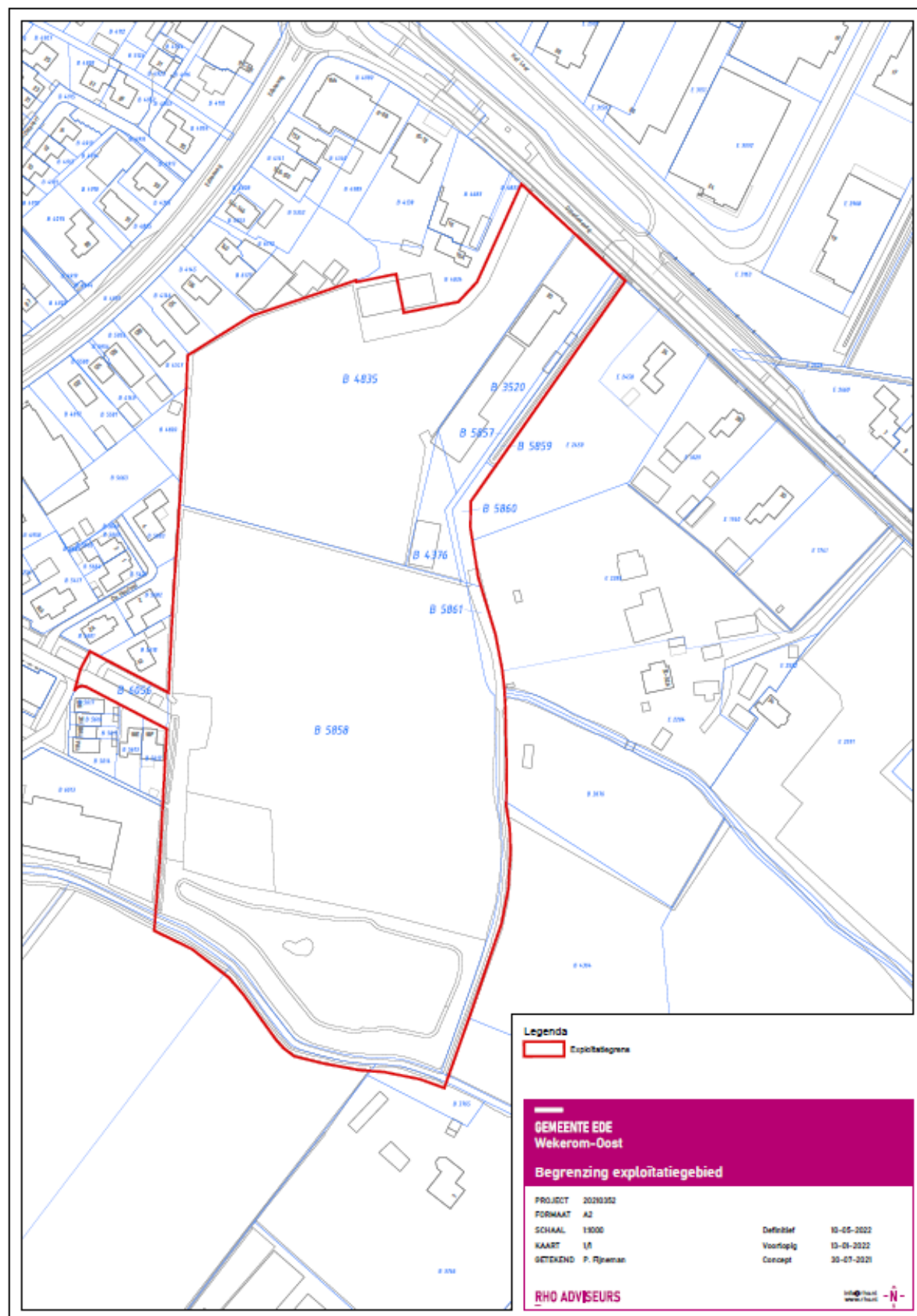
Bijlage 5: Te verwerven gronden

Bijlage 6: Nota Zienswijzen Exploitatieplan Wekerom-oost

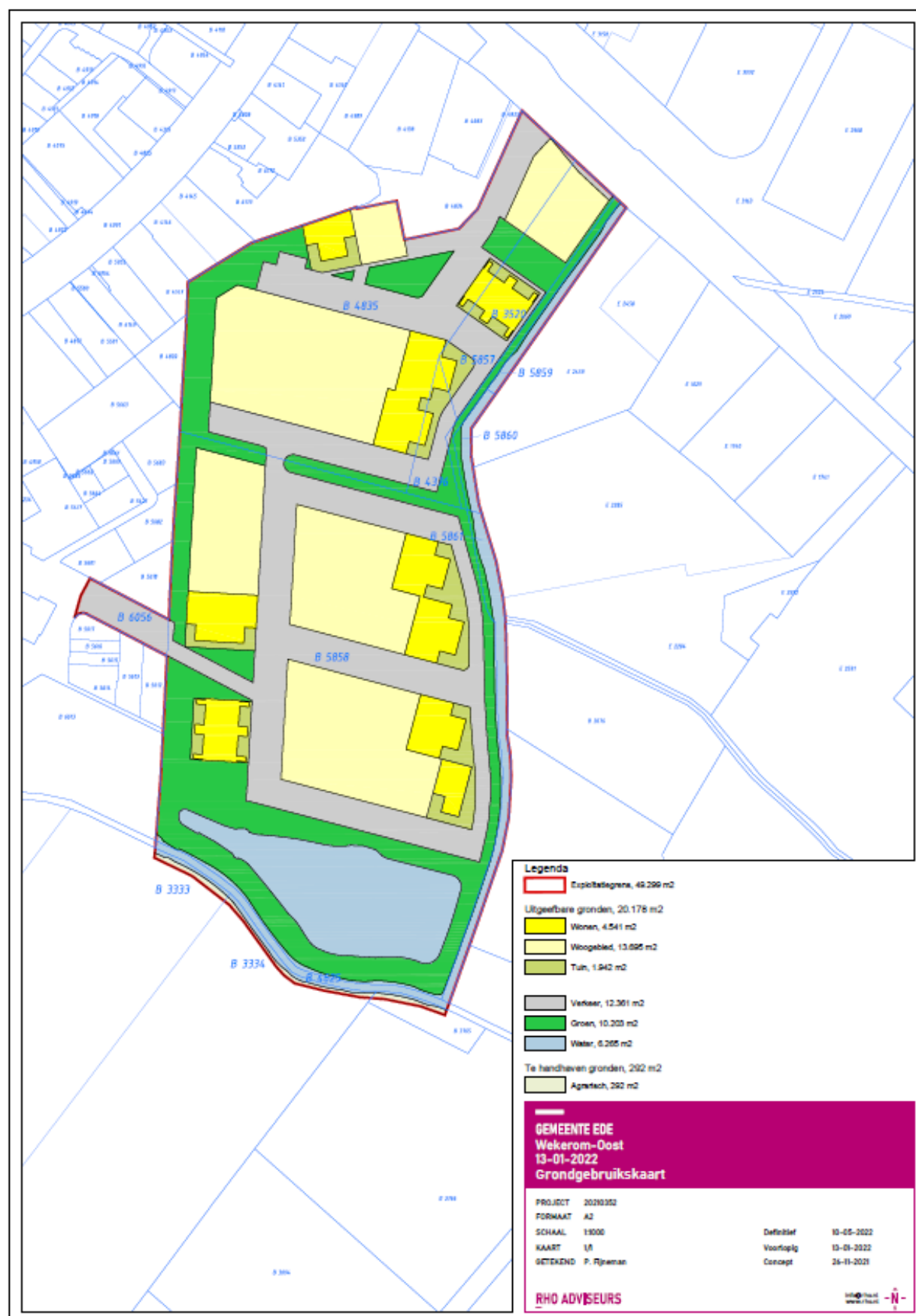
Bijlage 1 Verbeelding bestemmingsplan



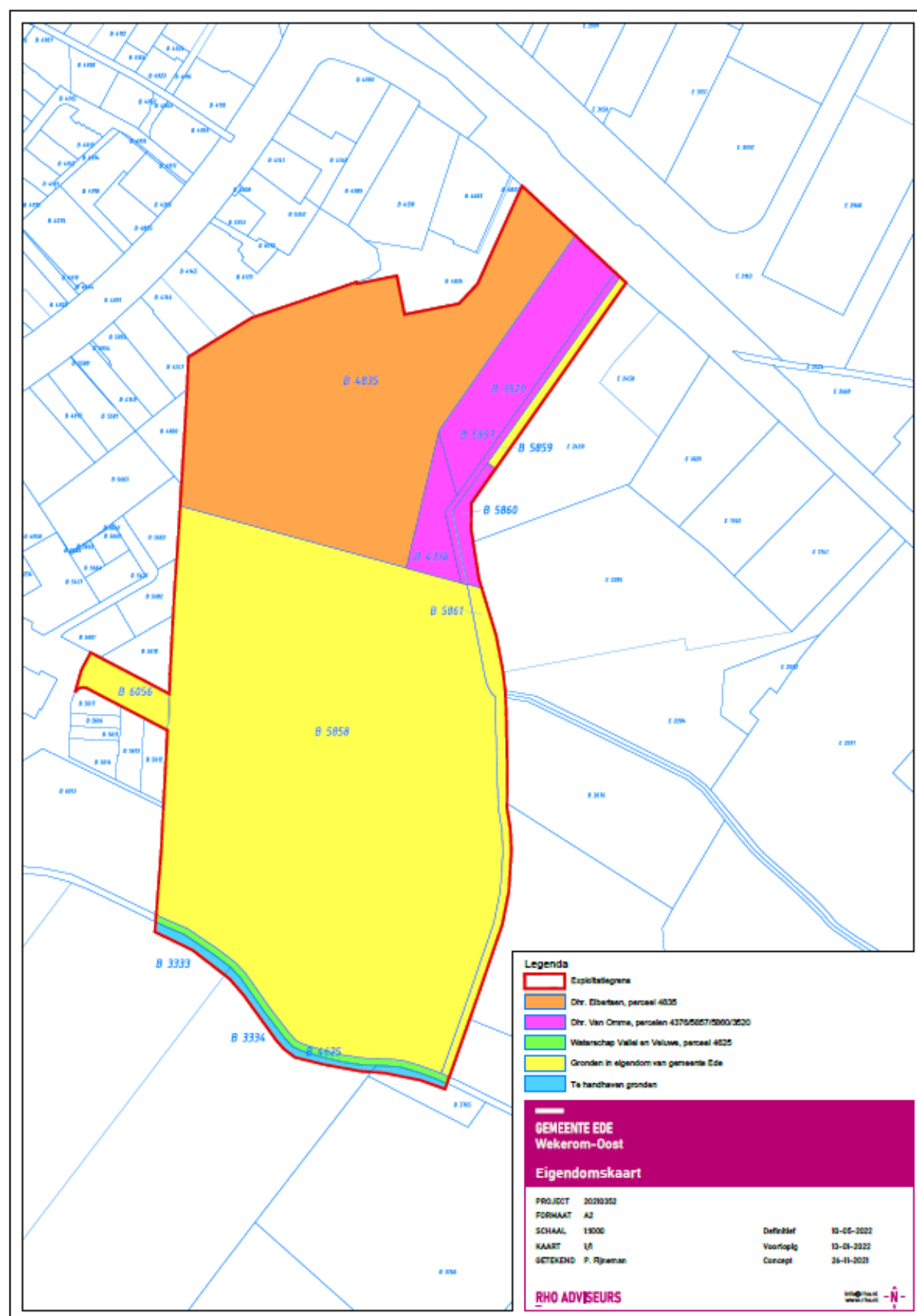
Bijlage 2 Begrenzing exploitatiegebied



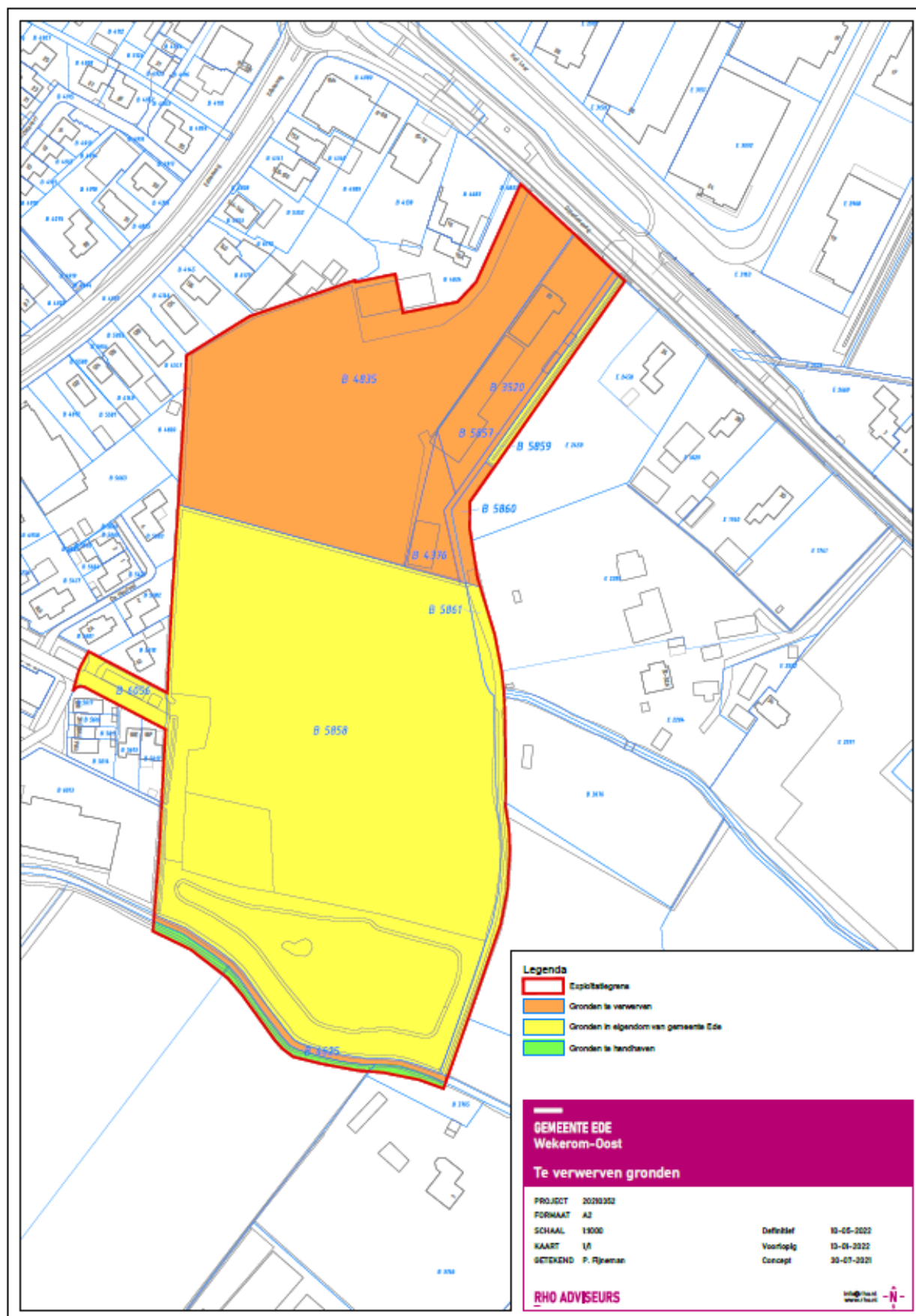
Bijlage 3 Grondgebruikskaart exploitatiegebied



Bijlage 4 Eigendomskaart exploitatiegebied



Bijlage 5 Te verwerven gronden





Bijlage 6 Nota Zienswijzen Exploitatieplan Wekerom-oost



NOTA ZIENSWIJZEN

Exploitatieplan Wekerom-oost

Mei 2022

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpexploitatieplan, conceptbeeldkwaliteitsplan, ontwerp m.e.r.-besluit en ontwerp-besluit Hogere Waarden "Wekerom-Oost" hebben van donderdag 27 januari tot en met woensdag 9 maart 2022 ter inzage gelegen. Op donderdag 14 april 2022 heeft een zienswijzenoverleg plaatsgevonden waarin reclamanten hun zienswijzen tegenover wethouder, raadsleden en ambtenaren mondeling konden toelichten.

Binnen de ter inzage termijn zijn negen zienswijzen ingediend. De meeste zienswijzen waren een reactie op het bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan. Eén zienswijze richtte zich daarnaast ook op het Exploitatieplan.

Deze zienswijze is, voor zover relevant voor het Exploitatieplan, in deze nota samengevat en van beantwoording voorzien. De overige aspecten van de zienswijze van onderstaande reclamant zijn opgenomen en beantwoord in de separate Nota Zienswijzen Bestemmingsplan.

Ingediende zienswijze

1. Reclamant 1, brief geregistreerd onder nummer 20220310255538

Inhoud zienswijze

1. Reclamant 1 vertegenwoordigt zijn cliënt die direct belanghebbende is vanwege het feit dat deze grondeigenaar is van een bedrijfsperceel in het plangebied. Nu de gemeente voornemens is om hier nieuwbouw te ontwikkelen kan cliënt zijn bedrijfsvoering niet voorzetten. Er zijn nog geen concrete afspraken tussen beide partijen en van een vervangende bedrijfslocatie is op dit moment geen sprake.

Grondhouding gemeente

2. De gemeente is op grond van het bestemmingplan en exploitatieplan verplicht om de regie te nemen inzake verwerving/uitkoop/onderzoek naar bedrijfsverplaatsingsmogelijkheden. Nu de inspanningen tot een bedrijfsverplaatsing of een uitkoping van het bedrijf van reclamant op niets zijn uitgelopen, dient bij vaststelling van het beoogde bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van het loon & grondverzetbedrijf. Het bedrijf dient op een correcte wijze planologisch te worden ingepast.

Exploitatieplan

3. De financiële haalbaarheid van het plan is onduidelijk terwijl bij vaststelling van het bestemmingsplan aannemelijk moet worden gemaakt dat er voldoende middelen voorhanden zijn om het plan binnen de planperiode tot ontwikkeling te brengen.
4. Gesteld wordt dat de twee particuliere eigenaren tot zelfrealisatie kunnen overgaan. Dat is onjuist omdat een deel van de geplande woningen voor de helft geprojecteerd is op de gronden van cliënt (je kunt geen halve huizen bouwen). Bovendien heeft cliënt geen interesse in zelfontwikkeling.
5. Een groot deel van beoogde sociale woningen is gepland op grondgebied van cliënten. De kavelopbrengsten staan niet toe dat hiermee voldoende inkomsten verkregen kunnen worden voor de noodzakelijke bedrijfsverplaatsing. Over het programma op gronden van cliënt is geenszins overleg gevoerd.
6. Een inbrengwaarde van € 3.543.000 schiet hopeloos tekort voor het verwerven van alle gronden. In het exploitatieplan is geen rekening gehouden met de schadeloosstellingsposten die bedrijfsverplaatsing met zich meebrengt.
7. De exploitatieopzet gaat ervan uit dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied en gaat ervan uit de gemeente alle gronden verwerft. Dan is het onjuist dat de wethouder laat weten het verwerven aan de markt over te laten. De gemeente moet zelf de regie houden, maar daar is tot op heden geen sprake van.

Gemeentelijke reactie

1. Behoeft geen beantwoording.

Grondhouding gemeente

2. De gemeente heeft als bestemmingsplanwetgever op grond van de goede RO de bevoegdheid om een wenselijke planologische ontwikkeling mogelijk te maken via het bestemmingsplan. De gemeente maakt daarbij een afweging tussen het privé belang van reclamant en het algemeen belang van het invulling geven aan de volkshuisvestelijke opgave. Wanneer de gemeente geen eigenaar is van de gronden binnen het exploitatiegebied en met de grondeigenaar geen anterieure overeenkomst is gesloten, is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Nu met reclamant geen anterieure overeenkomst is gesloten, is de gemeente dus gehouden om een exploitatieplan vast te stellen. Met vaststelling van een exploitatieplan heeft de gemeente zich echter geenszins verplicht om een actieve rol aan te nemen. Het staat reclamant vrij om zelf de ontwikkeling op te pakken of daarover met een marktpartij afspraken te maken. Mocht de uitvoering van het bestemmingsplan daar aanleiding toe geven, dan vormt een vastgesteld bestemmingsplan de grondslag voor een eventuele onteigeningsprocedure.

Exploitatieplan

3. In de plantoelichting van het bestemmingsplan is een verantwoording gegeven van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bovendien is in het exploitatieplan een exploitatieopzet met een berekening van kosten en opbrengsten opgenomen. Op basis van die berekening is het bestemmingsplan voor de gemeente financieel haalbaar.
4. Die keuze voor de positionering van de woningen is op ruimtelijke gronden gemaakt. Daarbij speelt mee dat de huidige milieucirkel de mogelijkheden voor een vrijere opzet van de verkaveling bemoeilijkt. Daardoor is ervoor gekozen het noordelijke deelgebied niet als losstaande ontwikkellocaties in te vullen, maar uit te gaan van een stedenbouwkundige structuur met voor dit deel een vaste verkavelingsopzet.
5. De woningsegmentering komt voort uit het woonbeleid van de gemeente Ede. Ontwikkelingen binnen de gemeente Ede moeten aansluiten op dit beleid. Voor Wekerom-Oost betekent dit dat er zestien sociale woningen in het plangebied gerealiseerd moeten worden. Die woningen zijn gelijkelijk verdeeld over het totale gebied: acht sociale woningen komen in het zuidelijke deelgebied en acht stuks in het noordelijke deelgebied. De constatering dat daardoor de lagere grondopbrengsten verkregen kunnen worden dan bij vrijesector woningbouw op deze percelen is correct. Overigens wordt in de berekening van de exploitatiebijdrage in het kader van kostenverhaal rekening gehouden met verevening tussen grond met een hogere en grond met een lagere opbrengstwaarde.
6. De taxatie is uitgevoerd door een beëdigd onafhankelijke taxateur die van de gemeente Ede opdracht heeft gekregen de inbrengwaarde te bepalen van de gronden en opstallen behorende tot het plangebied Wekerom-Oost. De taxateur heeft voor zijn taxatie gehandeld conform de daarvoor bestaande richtlijnen (Onteigeningswet art. 40b t/m 40f) en hierdoor is er voor de gemeente geen reden te twifelen aan de objectief getaxeerde inbrengwaarde.
7. Voor het opstellen van de exploitatieopzet moet worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied. Uitgangspunt is daarmee dat de gemeente de gronden verwerft (kosten voor de gemeente), alle handelingen verricht of in opdracht laat verrichten op het gebied van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (kosten voor de gemeente) en de gronden uiteindelijk uitgeeft in bouwplanklare kavels (opbrengsten voor de gemeente). De exploitatieopzet is daarmee een rekenkundige omslagmethode uitgaande van de fictieve situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand zou nemen welke de gemeente vanuit haar publieke rol opstelt met als doel om via wettelijk vastgelegde regels te komen tot becijfering van een exploitatiebijdrage voor een particuliere grondeigenaar. Ongeacht de fictie van het exploitatieplan is de gemeente vrij om zelf haar grondbeleid te bepalen en voor deze locatie heeft besloten niet zelf tot verwerving over te gaan. Met het bestemmingsplan en exploitatieplan tezamen nodigt de gemeente de markt uit om het noordelijk deel van het plangebied te ontwikkelen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.



Taxatie Inbrengwaarde

RHO ADVISEURS



Deskundigenadvies inbrengwaarde

Wekerom Oost

Opdrachtgever

Gemeente Ede

Kenmerk

1538.93-T1d3/sn/s

Deskundigen

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

S. (Sebastiaan) Nonnekens

Datum

11 mei 2022

Status

Definitief



Titel	: Deskundigenadvies inbrengwaarde Wekerom Oost
Opdrachtgever	: Gemeente Ede
Kenmerk	: 1538.93-T1d3
Deskundigen	: ir. F.C.L.G. Schavemaker RT : S. Nonnekens BBE
Datum	: 11 mei 2022
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	5
1.8.	Type advies	5
1.9.	Te waardenen belang	6
1.10.	Waarderingsgrondslag	6
1.11.	Stukken	6
1.12.	Opname	6
1.13.	Mate van inspectie	6
1.14.	Peildatum	7
1.15.	Reactie van opdrachtgever	7
1.16.	Versies	7
1.17.	Aansprakelijkheid	7
1.18.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	8
1.19.	Publicatie	8
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	8
1.21.	Algemene voorwaarden	8
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	9
2.1.	Algemene uitgangspunten	9
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	10
3.	Omschrijving plangebied	11
3.1.	Omschrijving per eigenaar	11
3.2.	Ligging van het plangebied	11
3.3.	Bestemming van de onroerende zaak	11
4.	Waardering	14
4.1.	Inleiding	14
4.2.	Wettelijk kader	14
4.3.	Complex	14
4.4.	Overwegingen bij de waardering	15
4.5.	Gebruikte methode	15
4.6.	Residuele grondwaarde	19
4.7.	Complexprijs	20
4.8.	Back-testing	20
4.9.	Onzekerheden waardering	20
4.10.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	21
4.11.	Finale waardering	21
5.	Plausibiliteitsverklaring	23
6.	Bijlagen	24

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Ede
Contactpersoon	De heer K. Konings
Adres	Postbus 9022
Postcode	6710 HK
Plaats	EDE GLD
Telefoon	0318 680 911
E-mail	kees.konings@ede.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
	S. Nonnekens BBE, vastgoedadviseur / taxateur

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

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 26 maart 2021 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht conform de op 16 maart 2021 verzonden offerte. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

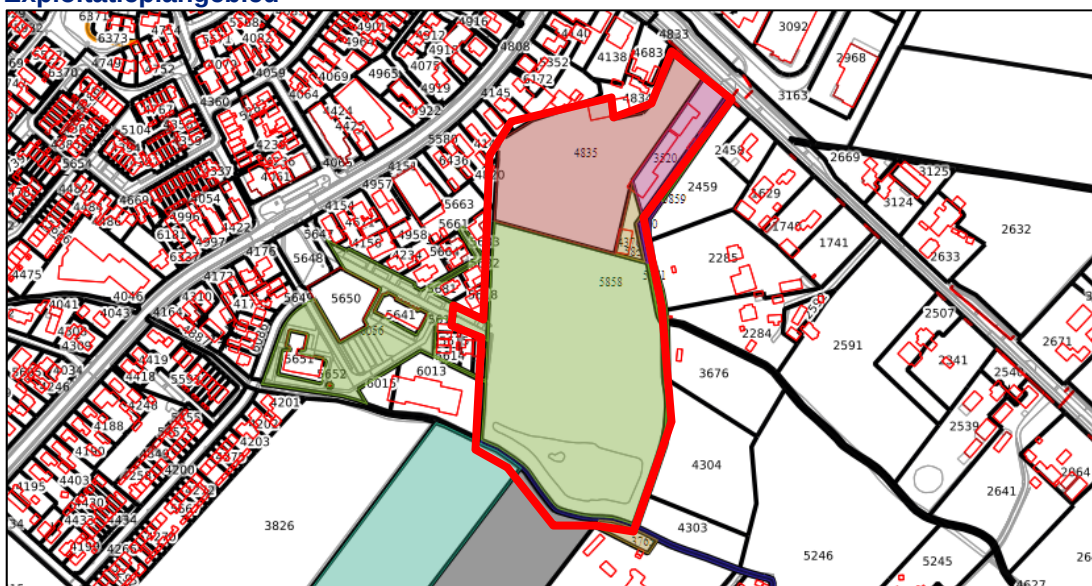
1.5. Onafhankelijkheid

- 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 minder dan 25%¹ 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 exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan Wekerom Oost.

1.7. Exploitatieplangebied



Percelen gelegen in het exploitatiegebied

1.8. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. 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 Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRV 2020

1.9. Te waarderen 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.

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 3.3 van dit advies
- c. informatie op bagviewer.kadaster.nl

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 31 maart 2021 bezocht en opgenomen.

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.

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 **2 december 2021**.

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 8 juni 2021 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. In de periode juni t/m december 2021 heeft opdrachtgever taxateurs meermaals op de hoogte gehouden over de vorderingen inzake het (concept-)exploitatieplan. De genoemde tekstuele aanpassingen alsmede het definitief maken van de rapportage is on hold gezet tot eind december.

Opdrachtgever heeft op 2 december 2021 taxateurs verzocht deze rapportage te laten aansluiten bij de uitgangspunten uit het (concept-)exploitatieplan (plangebied, programma, kosten en opbrengsten). Op 13 januari 2022 is een definitieve rapportage aan opdrachtgever verstrekt. Op 14 januari 2022 is een rapportage verstrekt met correcte tekeningen.

Op 6 mei 2022 is door opdrachtgever verzocht de laatste wijzigingen ten aanzien van het exploitatieplan o.a. zijn de kosten voor de riolering en het grondgebruik is zeer beperkt gewijzigd. Zie § 1.16 voor de volgorde van de historische rapporten.

1.16. Versies

Deskundigen hebben voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijk gemaakt.

#	Kenmerk	Type advies	Status	Peildatum	Verzenddatum
1.	T1c1	Inbrengwaardetaxatie	Concept	31-03-2021	08-06-2021
2.	T1d1	Inbrengwaardetaxatie	Definitief	02-12-2021	13-01-2022
3.	T1d2	Inbrengwaardetaxatie	Definitief	02-12-2021	14-01-2022
4.	T1d3	Inbrengwaardetaxatie	Definitief	02-12-2021	11-05-2022

Is de afwijking in totaal meer dan 5%²: ja

Toelichting bij afwijking van meer dan 5%:

De afwijking is ontstaan door het positieve marktsentiment bij het actualiseren van de peildatum.

Na het verstrekken van deze rapportage zijn er 4 versies verstrekt aan opdrachtgever.

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.

² Dit betreft de afwijking tussen het laatste concept(en) en definitieve rapportage. Het verschil tussen één eerdere definitieve rapportage en vernieuwde rapportage zal kunnen worden teruggelezen in de back-testing (§ 4.8).

1.18. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

1.19. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies dan wel het delen van het advies 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.

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 erfdienstbaarheden 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.

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

De oppervlakten van onroerende zaken zijn globaal geraamd op basis van kadastrale gegevens en gegevens zoals zijn opgenomen in de bagviewer. Gelet op de geformuleerde opdracht heeft geen inmeting plaatsgevonden conform de NEN 2580. In de NEN 2580 worden onder andere de volgende definities voor de oppervlakten onderscheiden:

- de gebruiksoppervlakte (gbo);
- de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo);
- de bruto vloeroppervlakte (bvo).

In onderstaand schema worden de belangrijkste verschillen tussen de definities weergegeven:

Omschrijving	gbo	vvo	bvo
Woon-/werkoppervlakte	wel	wel	wel
Sanitair/bergruimte	wel	wel	wel
Horizontale verkeersoppervlakte	wel	wel	wel
Niet dragende scheidingswanden	wel	wel	wel
Vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke	wel	niet	wel
Installatieruimte	wel	niet	wel
Verticale verkeersoppervlakte	wel	niet	wel
Liftschacht	niet	niet	wel
Trapgat groter dan 4 m ²	niet	niet	wel
Niet vrijstaande leidingschacht $\geq 0,5 \text{ m}^2$	niet	niet	wel
Vide groter dan 4 m ²	niet	niet	niet
Delen vloeren met hoogte $< 1,5 \text{ m}^1$	niet	niet	wel
Opgaande scheidingsconstructies	niet ³	niet	wel

In de bagviewer, te vinden op <https://bagviewer.kadaster.nl/>, wordt het aantal m² gbo aangegeven.

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, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

³ Bij woningen worden in afwijking van de NEN 2580 dragende binnenwanden wel meegenomen.

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.

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen aan de oostzijde van Wekerom in de oksel van de Otterloseweg en de Edenseweg.



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



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

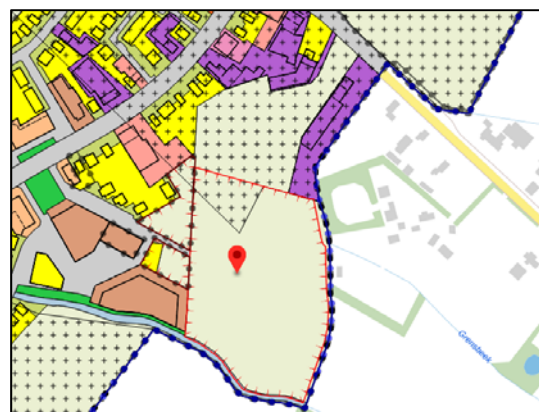
Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit agrarische percelen, met uitzondering van het object aan de Otterloseweg 20 en het Dorpsplein.

3.3. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Wekerom” van de gemeente Ede, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 1 juli 2010.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Agrarisch”, deels met de aanduiding “WRO zone, wijzigingsgebied 1”. En voor wat betreft de locatie Otterloseweg 20, voorzien van de aanduiding bedrijf (met bedrijfswoning, maximaal categorie 3). In het wijzigingsgebied mogen volgens de wijzigingsbevoegdheden onder voorwaarden maximaal 10 vrijstaande woningen worden gebouwd.



Fragment verbeelding

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.0228.bpwekerom-0401

Voorgenomen ontwikkeling

Tijdens het opstellen van onderhavige taxatie was er nog geen voorontwerp bestemmingsplan. Wel hebben de taxateurs beschikking gehad over het schetsontwerp stedenbouwkundig plan Wekerom Oost d.d. 3 december 2020. Een van de 3D verbeeldingen is hiernaast weergegeven. Aangezien het plan nadien verder is gedetailleerd is voor het ruimtegebruik aangesloten bij het exploitatieplan.



Fragment schetsontwerp

Uit het exploitatieplan volgt dat is uitgegaan van de volgende woningtypen:

- Sociaal R-R 16
- Senioren 7
- Tussen 30
- Hoekwoningen met garage 18
- Tweekappers 16
- Vrijstaand 6

De totale opbrengsten in het plan zijn residueel berekend en komen neer op € 7.715.306,00.

Uit het exploitatieplan blijkt dat het totale plangebied 49.299 m² groot is waarvan 7.771 m² te handhaven⁴. Dit resulteert in een bruto inrichtingsgebied (exclusief te handhaven elementen) van 41.528 m². Van dit gebied is 20.178 m² uitgeefbaar. Dit komt neer op 49%.

De gemiddelde grondopbrengst voor de grondgebonden koopwoningen is residueel bepaald op afgerond € 382,00 per m². Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze opbrengst deels wordt gedrukt door de lagere opbrengst van de sociale woningbouw.

Indien naar de kosten in het plan worden gekeken blijkt dat het gehele plangebied circa 1 meter moet worden gehooagd. Daarnaast zijn er enkele stelposten opgenomen voor bodemsanering. Met betrekking tot de overige posten in het EP blijkt dat er feitelijk geen bijzondere posten zijn opgenomen.

⁴ De te handhaven elementen bestaan uit bestaand water, bergingsvijver en agrarische gronden.

De totale kosten zijn als volgt:

- Sloopkosten € 92.865,00
- Grondwerkzaamheden € 731.410,00
- Bodemonderzoek, sanering en overig onderzoek € 290.415,00
- Bouwrijp maken € 672.983,00 (€ 16,21 per m² bruto inrichtingsgebied)
- Woonrijp maken € 1.609.595,00 (€ 38,76 per m² bruto inrichtingsgebied)
- Infrastructuur € 45.000,00
- Plankosten € 789.055,00
- Stelpost planschade € 0,00
- Totaal € 4.231.323,00

Uit het exploitatieplan volgt (op basis van de gehanteerde rekenparameters) dat het plan een netto contante waarde heeft van € 3.543.000,00. Uitgaande van een bruto inrichtingsgebied van 41.528 m² komt dit neer op een bedrag van € 85,00 per m².

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 Ontheeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn ontheend, waarvoor een ontheeningsbesluit is genomen of die op ontheeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeoosstelling ingevolge de Ontheeningswet.

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.

Indien naar de locatie wordt gekeken blijkt dat dit een uitbreidingslocatie is die planologisch in één bestemmingsplan is opgenomen en die gefaseerd wordt uitgevoerd. Er is dan ook duidelijk een ruimtelijke en functionele samenhang. Aangezien uit het exploitatieplan volgt dat de baten en lasten binnen het exploitatiegebied worden omgeslagen, zal een redelijk handelend en denkend koper hierbij aansluiting zoeken. Derhalve is voor het ramen van de inbrengwaarde de complexafbakening gelijk gesteld aan het exploitatiegebied.

4.4. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse⁵ 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.

Strengths	Weaknesses
• Gelegen tegen de kern van Wererom. • Behoudens 1 bedrijf, geen significante opstallen in het gebied. • Goede ontsluiting.	• Wekerom is een kleine kern, waardoor het plan in verhouding tot de aanwezige woningen groot is (plan is groter dan het plan Wekerom west).
Opportunities	Threats
• Goede woningmarkt op dit moment. • De grootste delen van het plangebied zijn reeds in eigendom. • Redelijk "eenvoudig" plan.	• De afgelopen jaren heeft laten zien dat er altijd onverwachtse bedreigingen kunnen optreden, denk hierbij aan de economische crisis, Pfas-problematiek, stikstofproblematiek en Covid-19. Gelet op het feit dat de looptijd van het plan meerdere jaren is, dient in zijn algemeenheid altijd rekening gehouden te worden met enige bedreigingen. Hierbij kan tevens gedacht worden aan de stijging van de rentetarieven, waardoor de financierbaarheid van woningen onder druk kan komen te staan, danwel een stijging van de bouwkosten op het moment dat de bouwproductie toeneemt. De actuele trend van de stijgende houtprijzen (alsmede dat in Duitsland al projecten zijn stilgelegd door gebrek aan hout) laten zien dat er altijd onverwachte bedreigingen kunnen optreden.

4.5. 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 transactieprijzen, 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.

⁵ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

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 en de residuele waardebepalingsmethode. Deze methoden zijn naar oordeel van de deskundigen het meest geschikt om de waarde te bepalen omdat er sprake is van ruwe bouwgrond. Ruwe bouwgrond laat zich in beginsel goed vergelijken met andere referentietransacties in de buurt. Echter ieder plan heeft zijn eigen economische kenmerken, waardoor de vergelijkingen nooit helemaal zuiver zijn. De residuele waardebepalingsmethode kijkt juist naar de opbrengsten en kosten die gemoeid zijn met de realisatie van het plan. Hierdoor sluit deze beter aan bij de specifieke omstandigheden. Het nadeel van deze methode is echter weer dat deze zeer gevoelig is voor de imput.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. 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.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten (stichtingskosten en indien van toepassing vervaardigingskosten voor bouwrijpe en uitgeefbare 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 zou kunnen besteden bij verwerving van de grond in geval van een neutraal resultaat van deze marktwaarde minus deze productiekosten. Van belang bij de residuele waardebepalingsmethode is te onderscheiden voor welke staat van onbebouwde grond de waardebepaling van de gronden wordt uitgevoerd: in ruwe staat of in bouwrijpe staat. Dit komt tot uitdrukking in de geraamde productiekosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in bouwrijpe staat bestaan uit stichtingskosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in ruwe staat bestaan uit stichtingskosten en uit vervaardigingskosten voor onder andere het wijzigen van het bestemmingsplan, bouwrijp maken van de gronden en woonrijp maken van het openbaar gebied. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel van grond en opstallen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

Referentietransacties

Referenties binnen het plangebied

Uit onderzoek zijn geen recente referentietransacties in het plangebied naar voren gekomen.

Referenties buiten het plangebied

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

Datum akte	Kadastraal	Opp. (m ²)	Koopso m (m ²)	Opmerkingen
Scherpenzeel-Oost				
29-05-2019	Scherpenzeel E 2822, 3564	7.757	€ 50,27	Volgens de structuurvisie is deze grond gelegen in de tweede tranche. Door de gemeente is aangegeven dat de aankoop noodzakelijk was voor de aanleg van de installatie van een warmtenet. Dit was ook bij de verkoper bekend. Gelet op het feit dat de grond dus eerder nodig was, valt deze het best te vergelijken met gronden die in de eerste tranche zijn gelegen. Gelet op het feit dat de gemeente de grond snel nodig had, heeft zij hierbij een prijs betaald boven de marktwaarde ter voorkoming van onteigening.
02-09-2020	Scherpenzeel, E 3805	12.615	€ 120,00	Gespreide betaling (€ 60,00 + € 60,00). De 1 ^e termijn dient uiterlijk op 1 september 2030 te zijn betaald.
Voorthuizen-Zuid				
27-06-2019	Voorthuizen, G 3725, 4104, 6312, 6313, 6365, 6373, 6366, 6368, 6375, 6376, 6369, 6374, 6372, 6367, 6377, 6370, 6371, 4541, 4542, 4543, 4544	38.785	€ 85,08	Door Wikselaar B.V. verkocht aan De Bunte Vastgoed Oost B.V.. De transactie heeft deels betrekking op een bouwclaim, deels op reeds afgebakende bouw kavels (100% uitgeefbaar) en deels op ruwe bouwgrond dat in een omgeving is gelegen waar de meeste kavels zijn uitgegeven, zodat kan worden aangenomen dat deze snel aan snede zijn. Uit de akte blijkt niet op welke wijze het kostenverhaal met de gemeente is geregeld. Hierdoor is dit geen zuivere transactie en dient deze buiten beschouwing te blijven. Gelet op de aspecten die onderdeel vormen van de koop kan worden geconcludeerd dat partijen bij het aangaan van de koopovereenkomst aan de ruwe bouwgrond een lagere prijs dan € 85,08 per m ² hebben toegekend. 

Barneveld-Noord				
28-03-2019	Barneveld, B 5933, 5932	40.750	€ 35,00 - € 37,00	€ 47,42 per m ² inclusief woning. De woning heeft een WOZ waarde (2018) van € 449.000,00. Indien de woning op per perceel 5933 voor € 500.000,00 in mindering wordt gebracht op de koopsom, resteert een waarde van circa € 37,00 voor de te ontwikkelen grond. Volgens opgave van de gemeente is bij de aankoop uitgegaan van een koopprijs van de grond van € 35,00 per m ² , hetgeen taxateurs op basis van bovenstaande verrekening niet vreemd overkomt.
Barneveld-Zuid				
21-06-2018	Barneveld E 3495, 6219	73.945	€ 48,00	Inclusief opstal.
Woudenberg				
30-01-2020	Woudenberg, G 1941	19.932	€ 85,29	Door particulier verkocht aan gemeente en ontwikkelaar. Dit betreft grond gelegen in de 2^e fase van dit plan. De eerste fase is reeds in ontwikkeling, waarna deze grond snel aan snede zal komen. Voor dit plangebied wordt een ruimtegebruik van 60% uitgeefbaar als richtlijn gehanteerd.  De gemeente en ontwikkelaar zullen in een tijdsbestek van 6-7 jaar 8 ha afnemen tegen een totaalprijs van € 7.175.000,00 oftewel € 89,69 per m². Er zal geen indexering plaatsvinden en met het netto contant maken zal de prijs per m² aanzienlijk lager worden dan hetgeen momenteel is afgesproken met de verkopende partij.
Bennekom				
12-06-2019	Bennekom, C 2232	15.905	€ 70,74	Referentie cultuurgrond gekocht door Ingenious B.V.. In de structuurvisie wordt deze grond aangemerkt als uitbreidingslocatie in Bennekom.

Indien naar de bovenstaande referenties wordt gekeken, blijkt dat de prijzen het afgelopen jaar fors zijn gestegen ten opzichte van de prijzen die in het verleden werden betaald. Dit komt voornamelijk doordat er in de markt sprake is van "grondhonger". Het aantal projecten dat op korte termijn gerealiseerd kan worden is beperkt. Hierdoor zijn ontwikkelaars bereid om aanzienlijke bedragen te betalen om daarmee bouwvolume voor de toekomst zeker te stellen. De bedragen die ze betalen zijn daarbij afhankelijk van de tijdshorizon waarbinnen de plannen kunnen worden gerealiseerd.

Indien naar de locaties in Scherpenzeel wordt gekeken, liggen de aankoopssommen sinds 2019 zoals in het kadaster zijn opgenomen tussen de € 50,00 en de € 120,00. Dit betreffen de “inkoopprijzen” van de ontwikkelaars. De hoogste koopsom had betrekking op een strook grond die reeds aan de weg lag. Uiteindelijk zijn deze gronden door de ontwikkelaars ingebracht bij de gemeente voor een koopsom die aanzienlijk lager lag dan de € 120,00 per m². Deze gronden zijn echter nog niet getransporteerd. De ontwikkeling van deze locatie start op korte termijn.

In Barneveld liggen de transactieprijzen tussen de € 37,00 en de € 48,00 per m². Hierbij wordt opgemerkt dat er in Barneveld meerdere uitbreidingslocaties beschikbaar zijn.

In Woudenberg wordt grond aangekocht voor een gemiddelde prijs van € 90,00 per m². Deze prijs is voor de komende jaren vastgelegd en wordt niet geïndexeerd. De contante waarde van deze aankoop ligt dus lager.

Met betrekking tot de locatie in Bennekom wordt opgemerkt dat deze locatie wel in de structuurvisie is opgenomen. Op dit moment is er op ruimtelijke plannen nog geen (ontwerp) bestemmingsplan beschikbaar. Derhalve kan worden gesteld dat de planologische onzekerheid tijdens de aankoop groter was. Daarentegen is de markt sindsdien wel opgaand.

Op basis van bovenstaande referenties zijn de referenties in Scherpenzeel (aankoop gemeente), Woudenberg en Bennekom naar oordeel van taxateurs het meest vergelijkbaar. Op basis hiervan blijkt de bandbreedte tussen de € 70,00 en € 90,00 per m² te liggen. Naar oordeel van taxateurs dient hiermee rekening gehouden te worden dat Bennekom gunstiger is gelegen ten opzichte van Ede en dat Woudenberg en Scherpenzeel grotere plaatsen zijn dan Wekerom met een hoger voorzieningenniveau. Derhalve zijn de taxateurs van oordeel dat een redelijk handelend en denkend koper zal aansluiten bij de onderzijde van de bandbreedte.

4.6. Residuele grondwaarde

Uit de aangeleverde grondexploitatie blijkt dat de netto contante waarde (exclusief inbrengwaarde) bij een disconteringsvoet van 2,00% uitkomt op een bedrag van € 3.543.000,00. Het totale plangebied (exclusief de te handhaven elementen) bedraagt volgens het exploitatieplan 41.528 m² zodat deze sluit bij een residuele grondwaarde van afgerond € 85,00 per m². Indien met een marktconforme disconteringsvoet wordt gerekend van 6,00% bedraagt de netto contante waarde € 3.078.000,00⁶. Dit komt neer op een bedrag van afgerond € 74,00 per m².

⁶ In een exploitatieplan mag niet gerekend worden met een marktconforme disconteringsvoet, vandaar dat het exploitatieplan op dit punt gewijzigd is.

4.7. **Complexprijs**

Bij het ramen van de complexprijs hebben de deskundigen rekening gehouden dat de residuele grondwaardemethode zeer gevoelig is voor de gehanteerde aannamen. Een kleine wijziging van de parameters kan een groot gevolg hebben voor de uitkomst. Dit geldt zowel voor de opbrengsten, kosten alsmede de disconteringsvoet. Derhalve moet de residuele grondwaarde altijd met de nodige voorzichtigheid worden gehanteerd. Indien de uitkomst van de residuele berekening wordt vergeleken met de gevonden referentietransacties zijn de deskundigen van oordeel dat een redelijk handelend en denkend koper hierbij aansluiting zou zoeken bij de onderkant van de bandbreedte. Zoals in § 4.5 is aangegeven ligt deze bandbreedte tussen de € 70,00 en € 90,00 per m². Rekening houdende met de uitkomst van de residuele berekening en het positieve marktsentiment op dit moment komen de taxateurs tot een grondwaarde van afgerond € 80,00 per m².

4.8. **Back-testing**

Gloudemans heeft de inbrengwaarde eerder geraamd in het kader van het exploitatieplan. Tussen de laatste definitieve rapportage (met kenmerk 1538.93-T1d2) en deze rapportage (met kenmerk 1538.93-T1d3) is de peildatum ongewijzigd. Wel is als gevolg van een geactualiseerde residuele berekening de inbrengwaarde bijgesteld van € 75,00 naar € 80,00 per m². De inbrengwaardewaarde is derhalve met € 176.860,00 toegenomen oftewel 4,99% ten opzichte van de laatste definitieve rapportage (met kenmerk 1538.93-T1d2).

4.9. **Onzekerheden waardering**

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden. Op de peildatum is er sprake van een COVID-19 pandemie. Een crisis met een dergelijk grote omvang leidt veelal tot plotselinge vraaguitval, als gevolg waarvan er nauwelijks tot geen transacties plaatsvinden. De effecten zullen zich per sector op verschillende manieren manifesteren. Een marktwaaarde vaststellen onder deze omstandigheden gaat met veel onzekerheden gepaard, omdat recente transacties van voor de COVID-19 pandemie veelal niet meer vergelijkbaar te maken zijn. Door deze buitengewone marktomstandigheden is er een aanzienlijke onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak⁷ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur⁸. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁹.

Met betrekking tot de transacties van ruwe bouwgrond wordt door de deskundigen opmerkt dat hierin doorgaans een behoorlijke bandbreedte in de markt valt waar te nemen. Dit heeft er mede mee te maken dat ruwe bouwgrond schaars is en bij de aankoop dan ook specifieke kopersbelangen spelen. Derhalve dient rekening gehouden te worden met een bandbreedte die hoger is dan 10%.

4.10. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.11. Finale waardering

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

Eigenaar	Oppervlakte	Te taxeren	Inbrengwaarde
De heer Jan Hendrik Elbertsen	01.32.35 ha	1.32.35 ha	€ 1.054.000,00
Gemeente ede	03.91.04 ha	3.09.44 ha	€ 1.845.762,00
De heer Hendrik van Omme	00.41.89 ha	0.41.89 ha	€ 820.000,00
Waterschap Vallei en Veluwe	00.20.05 ha	0.04.59 ha	€ 1,00
De heer Maas van den Berg	02.32.40 ha	0.01.53 ha	€ 1,00 ¹⁰
De heer Albertus van den Berg	02.34.50 ha	0.02.64 ha	€ 1,00 ¹¹
De heer Gijsbert van Westershuis	00.05.50 ha	0.01.06 ha	€ 1,00 ¹²
Totaal	10.57.73 ha	4.93.50 ha¹³	€ 3.719.766,00

⁷ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁸ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongewoon.

⁹ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn.

¹⁰ De oppervlakte (153 m²) is een te handhaven element binnen het plangebied zonder opbrengsten en kosten. Het gedeelte is ingericht als zijnde agrarisch en oever van de watergang. Derhalve hanteren taxateurs een waarde van € 1,00 de massa.

¹¹ De oppervlakte (264 m²) is een te handhaven element binnen het plangebied zonder opbrengsten en kosten. Het gedeelte is ingericht als zijnde agrarisch en oever van de watergang. Derhalve hanteren taxateurs een waarde van € 1,00 de massa.

¹² De oppervlakte (106 m²) is een te handhaven element binnen het plangebied zonder opbrengsten en kosten. Het gedeelte is ingericht als zijnde agrarisch en oever van de watergang. Derhalve hanteren taxateurs een waarde van € 1,00 de massa.

¹³ Het getaxeerde oppervlak is 51 m² groter ten opzichte van inmeting van de technisch tekenaars. Zie **bijlage 1** voor een toelichting op de verschillen in oppervlakten bij de percelen van de heer J.H. Elbertsen en de heer H. van Omme.

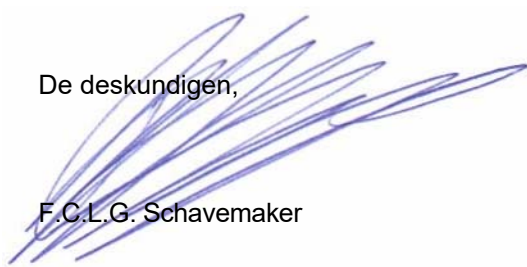
€ 3.719.766,00

(zegge: drie miljoen zevenhonderdnegentienduizend zevenhonderdzesenzestig euro)

Bovengenoemde opinie van de waarde is voorlopig en is afhankelijk van de voltooiing van het definitieve advies.

Nuland, 11 mei 2022

De deskundigen,



F.C.L.G. Schavemaker



S. Nonnekens

5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	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 Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
Adres	Postbus 5044
Woonplaats	5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: “**toetsend deskundige**”,

Verklaart:

- Toetsend deskundige heeft onderhavig advies beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Toetsend deskundige heeft het advies d.d. 11 mei 2022 beoordeeld.
- Toetsend deskundige heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Toetsend deskundige heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het advies bekeken.
- Toetsend deskundige geeft geen garantie op de compleetheid van het advies en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend deskundige van mening dat de waarde in het advies plausibel is.

Aldus door toetsend deskundige,



T.A. te Winkel

6. Bijlagen

1. Toelichting per eigenaar

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaar: De heer Jan Hendrik Elbertsen
Schoolsteeg 4
6733 AW WEKEROM

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Ede	B	4835	1.32.35 ha	1.32.35 ha ¹

1.3. Kadastrale kaart en luchtfoto



1.4. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit een agrarisch perceel. Aan de zijkant van het perceel is een bedrijfsruimte gevestigd. De opstallen hebben een footprint van circa 230 m² en zijn traditioneel gebouwd en voorzien van een golfplaten dak. De onroerende zaak is voorzien van eigen toegangsweg vanaf de Otterloseweg.

1.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Het perceel heeft een agrarische bestemming, met uitzondering van het bebouwde deel. Dat heeft een enkel bestemming bedrijf met een functieaanduiding tot en met categorie 2.

1.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De gemeente is voornemens de bestemming te wijzigen in een bestemming die woningbouw mogelijk maakt.

1.7. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de bedrijfsruimte en het agrarische perceel geen economische eenheid vormen. Naar oordeel van de taxateurs zal een redelijk handelend en denkend koper de bedrijfsruimte dan ook afzonderlijk waarderen (inclusief de toegangsweg). Dit komt op een oppervlakte van circa 935 m² (ingemeten op www.ruimtelijkeplannen.nl). De overige grond ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

¹ Taxateurs hebben voor het taxeren aansluiting gezocht bij het totale kadastrale oppervlak van 13.235 m². Dit is een afwijking van -8 m² (kleiner) ten opzichte van de GIS-meting.

Uit het referentieonderzoek van bedrijfsruimten is slechts een beperkte hoeveelheid referenties naar voren gekomen. De taxateurs hebben deze referenties gebruikt om de bedrijfshallen te waarderen. Uit onderzoek zijn de volgende referenties gevonden:

	27-2-2017	Puurveenseweg 4 1 3774 PJ Kootwijkerbroek	465 m ²	€ 21,50 per m ²
	16-8-2019	Valleistraat 69 a 3902 ZA Veenendaal	535 m ²	€ 33,64 per m ²
	9-5-2017	Donkervoorteweg 4 3771 RS Barneveld	185 m ²	€ 25,00 per m ²

Op basis van deze referenties is uitgegaan van een huurwaarde van € 30,00 per m², voor in totaal 230 m² uitmakende een bedrag van € 28.050,00. Gelet op de staat van onderhoud is uitgegaan van een kapitalisatiefactor van 10, zodat aan de bedrijfsopstallen een waarde is toegekend van afgerond € 70.000,00. Aan de opstallen is een oppervlakte toegerekend van 935 m², zodat dit resulteert in een waarde van afgerond € 74,86 per m², deze waarde ligt hoger dan de complexwaarde. Derhalve ontleent dit deel de hoogste waarde aan het huidige gebruik. De overige meters (1.32.35 ha – 0.09.35 ha =) 1.23.00 ha zijn gewaardeerd op de complexwaarde, in totaal uitmakende een bedrag van 12.300 m² x € 80,00 = € 984.000,00. De totale inbrengwaarde komt hiermee neer op een bedrag van **€ 1.054.000,00**.

2.1. Eigenaar: Gemeente ede
Bergstraat 4
6711 DD EDE GLD

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Ede	B	5858	2.91.95 ha	2.89.04 ha
Ede	B	5861	0.10.64 ha	0.10.24 ha
Ede	B	5859	0.04.20 ha	0.04.02 ha
Ede	B	6056	0.84.25 ha	0.06.14 ha
Totaal			3.91.04 ha	3.09.44 ha

2.3. Kadastrale kaart en luchtfoto



2.4. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit een agrarisch perceel. Het zuidelijke deel van het perceel is ingericht als waterplas maar is wel gelegen in het exploitatiegebied. Ter hoogte van de basisschool is een deel ingericht als trapveldje. Hier staat ook een kleine materiaalberging. Het perceel met het kadastrale nummer 5859 betreft een waterloop. Op het perceel kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie B 6056 is het dorpsplein gelegen.

2.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Het perceel landbouwgrond inclusief waterplas heeft een agrarische bestemming. De groenstrook aan de noordzijde valt binnen de bedrijfsbestemming van het bedrijf aan de Otterloseweg 20. Het dorpsplein heeft een verkeersbestemming.

2.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de complexprijs. Voor de strook met de bedrijfsbestemming is er rekening mee gehouden dat hierop geen bouwvlak zit en het bedrijf reeds beschikt over genoeg buitenruimte. Tevens betreft deze strook de landschappelijke inpassing van het bedrijf, waardoor het toevoegen van deze strook aan het bedrijf geen meerwaarde heeft. De taxateurs hebben deze strook dan ook op de complexwaarde gewaardeerd.

Voor de waterberging in het zuiden en de waterloop in het noorden is er rekening mee gehouden dat deze reeds zijn ingericht t.b.v. de waterhuishouding en dit ook blijven. Wel worden er werkzaamheden gedaan om de capaciteit van de waterberging te vergroten. Naar oordeel van deskundigen zal een redelijk handelend en denkend koper deze desondanks waarderen als te handhaven object op € 1,00 de massa. Uit het exploitatieplan volgt dat deze een oppervlakte hebben van 7.258 m².

Voor het Dorpsplein is er tevens rekening mee gehouden dat dit bestaand openbaar gebied is en deze functie in de toekomst eveneens blijft behouden. Derhalve zal een redelijk handelend en denkend koper deze 614 m² eveneens op € 1,00 de massa waarderen.

Dit houdt in dat $30.944 \text{ m}^2 - 7.258 \text{ m}^2 - 614 \text{ m}^2 = 23.072 \text{ m}^2$ is gewaardeerd op de complexprijs van € 80,00, in totaal uitmakende een bedrag van € 1.845.760,00. De twee delen te handhaven elementen zijn ieder op € 1,00 de massa gezet, zodat de totale inbrengwaarde is geraamd op **€ 1.845.762,00**.

3.1. Eigenaar: De heer Hendrik van Omme
Adres Otterloseweg 20
6733 AM WEKEROM

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Ede	B	4376	0.07.82 ha	0.07.82 ha
Ede	B	5857	0.04.45 ha	0.04.45 ha
Ede	B	5860	0.03.35 ha	0.03.35 ha
Ede	B	3520	0.26.27 ha	0.26.27 ha
Totaal			0.41.89 ha	0.41.89 ha²

3.3. Kadastrale kaart en luchtfoto



3.4. Foto's



² Taxateurs hebben voor het taxeren aansluiting gezocht bij het totale kadastrale oppervlak van deze vier percelen, namelijk 4.189 m². Dit is een afwijking van +59 m² (groter) ten opzichte van de GIS-inmeting.

3.5. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit een traditioneel gebouwde bedrijfswoning met achterliggende bedrijfshal en Romneyloods. De woning heeft volgens informatie van de BAG-viewer een oppervlakte van 205 m². De bedrijfshal is voor een groot deel gebouwd als werktuigenstalling (1 zijde open). Aangenomen is dat in de hal tevens een werkplaats is gevestigd voor het onderhoud van de voertuigen. De onroerende zaak is in gebruik als loonbedrijf. De bedrijfshallen hebben een oppervlakte van circa 1.000 m². De Romneyloods heeft een oppervlakte van circa 150 m².

3.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak heeft een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding bedrijf tot categorie 3.

3.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

3.8. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het huidige gebruik. Uit het referentieonderzoek zijn slechts een beperkte hoeveelheid referenties naar voren gekomen. De taxateurs hebben deze referenties gebruikt om de bedrijfshallen te waarderen. De voorliggende bedrijfswoning is afzonderlijk gewaardeerd. Voor de waardering zijn de volgende referenties gevonden:

Foto	Datum	Adres	m ² hal	Huur / m ²
	27-2-2017	Puurveenseweg 4 1 3774 PJ Kootwijkerbroek	465 m ²	€ 21,50 per m ²
	16-8-2019	Valleistraat 69 a 3902 ZA Veenendaal	535 m ²	€ 33,64 per m ²
	9-5-2017	Donkervoorteweg 4 3771 RS Barneveld	185 m ²	€ 25,00 per m ²

Op basis van deze referenties is uitgegaan van een gemiddelde huurwaarde van € 30,00 per m², voor in totaal 1.150 m² uitmakende een bedrag van € 34.500,00. Hierbij is rekening gehouden dat de referenties volledig gesloten bedrijfsruimten betreffen en de te taxeren zaak aan een zijde open is en deels uit een Romneyloods bestaat. Aangezien de opstallen vanaf de straat wel in goede staat van onderhoud leken te verkeren (met uitzondering van de Romneyloods) is uitgegaan van een kapitalisatiefactor van 10, zodat aan de bedrijfsopstallen een waarde is toegekend van € 345.000,00.

Voor de woning is gebruik gemaakt van de volgende referenties:

	19-2-2021	Edeseweg 82 6733 AG Wekerom	116/625m ²	€ 492.500,00
	22-10-2020	Schoolsteeg 5 6733 AW Wekerom	193/554m ²	€ 540.000,00
	9-7-2020	Edeseweg 15 B 6733 AA Wekerom	116/2.030 m ²	€ 560.000,00
	22-2-2020	Edeseweg 57 6733 AC Wekerom	228/935 m ² en bedrijfsruimte 473 m ²	€ 615.000,00

Opgemerkt wordt dat de eerste 3 referenties burgerwoningen betreffen en geen bedrijfswoningen. Bij gebrek aan referenties van bedrijfswoningen is hierbij uitgegaan van de vuistregel dat de waarde van bedrijfswoningen op circa 75-80% van de waarde van burgerwoningen ligt. Op basis van de gevonden referenties is, rekening houdende met de gunstige marktomstandigheden derhalve aan de bedrijfswoning een waarde toegekend van € 475.000,00. De totale waarde van het object komt daarmee neer op **€ 820.000,00**. Bij 4.189 m² komt dit neer op afgerond € 190,00 per m². De onroerende zaak ontleent dan ook de hoogste waarde aan het huidige gebruik.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat bovenstaande raming van de inbrengwaarde is gebaseerd op een gevelopname. De taxateurs hebben dan ook geen kennis genomen van de inrichting en afwerking van de woning. Op het moment dat er meer informatie beschikbaar is over de inrichting en afwerking van de woning en de bedrijfshal, dient de raming hierop te worden geactualiseerd.

4.1. Eigenaar: Waterschap Vallei en Veluwe
Steenbokstraat 10
7324 AX APELDOORN

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Ede	B	4625	0.20.05 ha	0.04.59 ha

4.3. Kadastrale kaart en luchtfoto



4.4. Omschrijving
De onroerende zaak bestaat uit een watergang cq. waterloop.

4.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken
Het perceel heeft een enkelbestemming water.

4.6. Toelichting waardebeoordeling
De waterloop in het zuiden is er rekening mee gehouden dat deze reeds zijn ingericht t.b.v. de waterhuishouding en dit ook blijven. Naar oordeel van deskundigen zal een redelijk handelend en denkend koper deze waarderen als te handhaven object op **€ 1,00 de massa**.

