

TAXATIERAPPORT



Inzake

DE INBRENGWAARDEN IN HET KADER VAN AFDELING 6.4 (GRONDEXPLOITATIE) VAN
DE WET RUIMTELIJKE ORDENING
INZAKE
EXPLOITATIEPLAN DOONHEIDE II GEMERT

Taxateur:

Datum: 11 november 2021

INHOUDSOPGAVE

1.	Opdracht	
	• 1.1 Opdrachtgever	2
	• 1.2 Taxateur/opdrachtnemer	2
	• 1.3 Waardepeildatum en andere relevante data	2
	• 1.4 Onafhankelijkheid	3
	• 1.5 Verantwoording en aansprakelijkheid	4
	• 1.6 Stukken	6
	• 1.7 Conceptrapportage	7
2.	Onderwerp en doel van de taxatie	
	• 2.1 Onderwerp van de taxatie	7
	• 2.2 Doel van de taxatie	7
	• 2.3 Exploitatieplangebied	8
	• 2.4 Kadastrale gegevens en eigenaren	9
	• 2.5 Zakelijke rechten	10
3.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	
	• 3.1 Algemene uitgangspunten	11
	• 3.2 Bijzondere uitgangspunten	12
4.	Omschrijving plan en planologie	
	• 4.1 Omschrijving van het plan	13
	• 4.2 Ligging van het plangebied	18
	• 4.3 Bestemmingen in het plangebied	19
	• 4.4 Het exploitatieplangebied	22
5.	Waardering	
	• 5.1 Inleiding	24
	• 5.2 Wettelijk kader	24
	• 5.3 Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling	26
	• 5.4 Gehanteerde waarde	27
	• 5.5 Afbakening taxatie	27
	• 5.6 Complexafbakening	28
	• 5.7 Taxatiemethoden	29
	• 5.8 Gekozen waarderingsmethodiek	30
	• 5.9 Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond	31
	• 5.10 Overweging bij de waardering	32
	• 5.11 Referenties onbebouwde gronden	34
	• 5.12 Conclusie complexprijs/ruwe bouwgrondprijs	40
	• 5.13 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening	41
	• 5.14 Finale waardering	41
6.	Waardering inbrengwaarde per eigenaar	42
7.	Datering en ondertekening	47
8.	Toetsing en plausibiliteit	48



Bijlagen

- Waarderingsoverzicht
- Concept verbeelding ontwerp bestemmingsplan Doonheide II
- Kaart exploitatiegebied
- Eigendommenkaart
- Kaart ruimtegebruik
- Kaart fasering gronduitgifte

J:\2021\Onteigening\Gemeenten en andere overheid\gemeente gemert-bakel\doonheide II gemert\taxatierapport
inbrengwaarden Doonheide II Gemert DEF.odt

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Naam opdrachtgever Gemeente Gemert-Bakel

Adres opdrachtgever Ridderplein 1, 5421 CV Gemert

Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door

Telefoon

E-mail

1.2 Taxateur/opdrachtnemer

Naam taxateur en
registervermeldingen

Als lid aangesloten bij NVM vakgroep A&LV, ingeschreven in het register van VastgoedCert, kamer Landelijk Vastgoed onder nummer 51373, kamer Wonen onder nummer 51372 en in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Wonen onder nummer RT665819279 met expiratedatum 31 december 2021

Werkzaam bij en
handelend namens

Specialisatie/
deskundigheid
taxateur

Taxateur is voornamelijk actief in taxatie (voor diverse doeleinden) en bemiddeling van objecten in het buitengebied, daarbij optredend zowel voor particulieren, bedrijven als voor overheden.
Taxateur verklaart gekwalificeerd en competent te zijn en over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.3 Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht Op 28 juli 2021 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij de e-mail zijn diverse stukken (zie 1.6) gevoegd.

Datum opname en inspectie 16 augustus 2021

Waardepeildatum 1 juli 2021

Datum concept
taxatierapport 6 september 2021

Datum
taxatierapport 8 november 2021

1.4 Onafhankelijkheid

- a. Taxateur verklaart dat zij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken.
Opgemerkt wordt dat de taxateur wel eerder voor opdrachtgever taxatiewerkzaamheden heeft verricht, maar dat dit in dezelfde onafhankelijke rol heeft plaatsgevonden. Verder verricht de taxateur op afroep advieswerkzaamheden voor opdrachtgever in het kader van grondverwerving op minnelijke basis of andere vastgoedgerelateerde vraagstukken inzake schaderecht en agrarisch recht.
De taxateur heeft voor het laatst in 2008 gronden getaxeerd in het exploitatiegebied. De opdracht betrof een deel van onderhavige gronden (perceel Gemert O 305) in verband met eventuele verwerving door opdrachtgever [REDACTED] was in 2008 niet de eigenaar. Het kantoor [REDACTED] waar de taxateur werkzaam is, verricht bij tijd en wijlen wel eens een opdracht voor [REDACTED] en daaraan gelieerde bedrijven werkt, voor zover aan de taxateur bekend, niet met vaste makelaars/taxateurs. Hiertoe wordt eerst een offerte uitgebracht in concurrentie met andere makelaars/taxateurs. De taxateur heeft in de afgelopen tien jaar geen taxatie of bemiddelingsactiviteiten verricht voor [REDACTED] of een aan haar gelieerde bedrijven.
- b. De taxateur verklaart de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht,
- c. De taxateur verklaart dat zij in de afgelopen jaren niet betrokken is geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met het taxatieobject waarvoor dit taxatierapport is opgesteld.
- d. Taxateur verklaart 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 [REDACTED] het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor [REDACTED] niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever. Het door de taxateur te ontvangen honorarium, is georganiseerd op regiebasis (uren) en is daarmee niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde.

1.5 Verantwoording en aansprakelijkheden

1. Aansprakelijkheid

De taxatie en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en in dit rapport genoemde doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan opdrachtgever, tenzij met schriftelijke toestemming van de taxateur.

Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.

2. Juistheid informatie van opdrachtgever

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door opdrachtgever verstrekte gegevens. De door opdrachtgever verstrekte gegevens is door de taxateur wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd vanuit de hen toegankelijke (openbare) bronnen, maar de taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens.

Bij gebruik van informatie in dit taxatierapport zal overigens zo veel mogelijk de bron van verkrijging worden vermeld.

3. Opname en inspectie

Er heeft voor geen enkel getaxeed perceel een volledige opname plaatsgevonden. De in en bij het exploitatieplangebied gelegen percelen zijn op 16 augustus 2021 vanaf de straatzijde en zo ook de omgeving van dit gebied. Bij opdrachten als de onderhavige is het ook gebruikelijk dat met geveltaxaties wordt gewerkt en sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

Conform de opdracht zijn de percelen enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De taxateur heeft dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. Taxateur merkt 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.

4. Waardepeildatum

In overleg met opdrachtgever wordt de waardepeildatum 1 juli 2021 gehanteerd. Mocht evenwel ná de genoemde waardepeildatum maar vóór de datum van de definitieve rapportage, een gebeurtenis met betrekking tot het te taxeren object plaatsvinden, die van substantiële invloed is op de waardering, zullen opdrachtgever en de taxateur (mits hen redelijkerwijs kenbaar) dit melden aan de opdrachtgever en vice versa. Taxateur is thans niet gebleken dat deze situatie zich heeft voorgedaan.

5. Conformiteit NRVt/EVS

Dit advies betreft wordt door de NRVt geclassificeerd als een wettelijke taxatie waarop de algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt van toepassing zijn. Hierbij gaat de praxis en het wettelijke kader boven de praktijkhandreikingen van het NRVt. Daar waar aansluiting mogelijk is, en dit niet strijdig is, is aansluiting gezocht bij de praktijkhandreikingen.

6. Waarderingsgrondslag

Aangezien het taxatierapport is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Blue Book van de The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA).

Op basis van het wettelijke kader waarbinnen deze taxatie plaatsvindt, hanteert de taxateur als taxatiebasis het begrip werkelijke waarde.

6. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van [REDACTED]

[REDACTED] Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVt kan worden ingezien. Voor het opnemen van het taxatierapport als bijlage aan het exploitatieplan is geen toestemming nodig.

7. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede die van de NVM waarbij de taxateur is aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.2).

De taxateur verklaart de werkzaamheden te hebben verricht in overeenstemming met de Beroeps- en Gedragscode van NVM.

De taxateur is tegen beroepsaansprakelijkheid verzekerd conform de voorwaarden die NVM daaraan stelt en dat de premie van de verzekering is voldaan.

8. Toetsing en plausibiliteit

Bij alle professionele taxatiediensten dient de geregistreeerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd.

De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring aan dit taxatierapport is gevoegd (zie 8. Toetsing en plausibiliteit).

De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

[REDACTED], eveneens verbonden aan [REDACTED]

[REDACTED] heeft dit rapport inhoudelijk en op plausibiliteit doorgenomen en als zodanig voor correct bevonden.

[REDACTED] is taxateur en als lid aangesloten bij NVM vakgroep A&LV, ingeschreven in het register van VastgoedCert, kamer Landelijk Vastgoed onder nummer 49840 en kamer Wonen onder nummer 49839 en in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en kamer Wonen onder nummer RT807879490 met expiratedatum 31 december 2021. [REDACTED] beschikt over de kennis en deskundigheid voor het verrichten van taxaties voor het bepalen van inbrengwaarden in het kader van artikel 6.13 lid 5 Wet ruimtelijke ordening.

1.6 Stukken

De taxateur heeft de volgende documenten/stukken van de opdrachtgever ontvangen en bij de advisering gebruikt:

- a. Concept ontwerp bestemmingsplan "Doonheide II Gemert" d.d. 21 april 2021 met bijbehorende verbeelding, doch zonder de bijlagen. Alsmede een gewijzigde versie d.d. 26 oktober 2021 en verbeelding, zonder de bijlagen. Het concept is niet gepubliceerd.
- b. Rapportage van het verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 aan Boekelseweg/Doonheide te Gemert uitgebracht door [REDACTED] in opdracht van [REDACTED] d.d. 1 juli 2020, alsmede een interne memo van de gemeente Gemert-Bakel d.d. 27 juli 2020 waarbij voormeld onderzoeksrapport is getoetst.
- c. Diverse concept kaartbijlagen inzake het bestemmingsplan en het in voor bereiding zijnde ontwerp exploitatieplan, zijnde de verbeelding, ruimtegebruikskaart, kaart van het exploitatieplangebied en eigendommenkaart gedateerd 29 oktober 2021
- d. Het ontwerp van het exploitatieplan d.d. 5 november 2021.

Door de taxateur zijn tevens de volgende documenten geraadpleegd:

- e. Kadastrale eigendomsinformatie
- f. Afschriften openbaar register.

1.7 Conceptrapportage

1. Taxateur heeft op 6 september 2021 aan opdrachtgever per e-mail het concept van het taxatierapport gestuurd ter beoordeling. Opdrachtgever is daarbij de gelegenheid geboden te reageren en aanbevelingen te doen.
2. Taxateur heeft op 3 november 2021 aan opdrachtgever per e-mail een gewijzigd concept van dit taxatierapport gestuurd ter beoordeling. De wijzigingen betreffen door opdrachtgever gemaakte tekstuele en inhoudelijke opmerkingen onder meer doordat het exploitatiegebied is gewijzigd. Verder is het kaartmateriaal gewijzigd. De meest recente verbeelding is gedateerd op 26 oktober 2021.

2. Onderwerp en doel van de taxatie

2.1 Onderwerp van de taxatie

Taxatieobject Het te taxeren object betreft percelen gelegen in het exploitatieplangebied van het exploitatieplan "Doonheide II Gemert". Het genoemde exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan "Doonheide II Gemert".

2.2 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie Het verschaffen van inzicht in de inbrengwaarden zoals bedoeld in de artikelen 6.13 lid 1 sub c onder 1^o en 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) , juncto artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het exploitatieplangebied "Doonheide II Gemert" aangaande het voor dit woningbouwproject op te stellen exploitatieplan.

Volgens artikel 6.2.3. van het Bro behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13 lid 1 sub c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

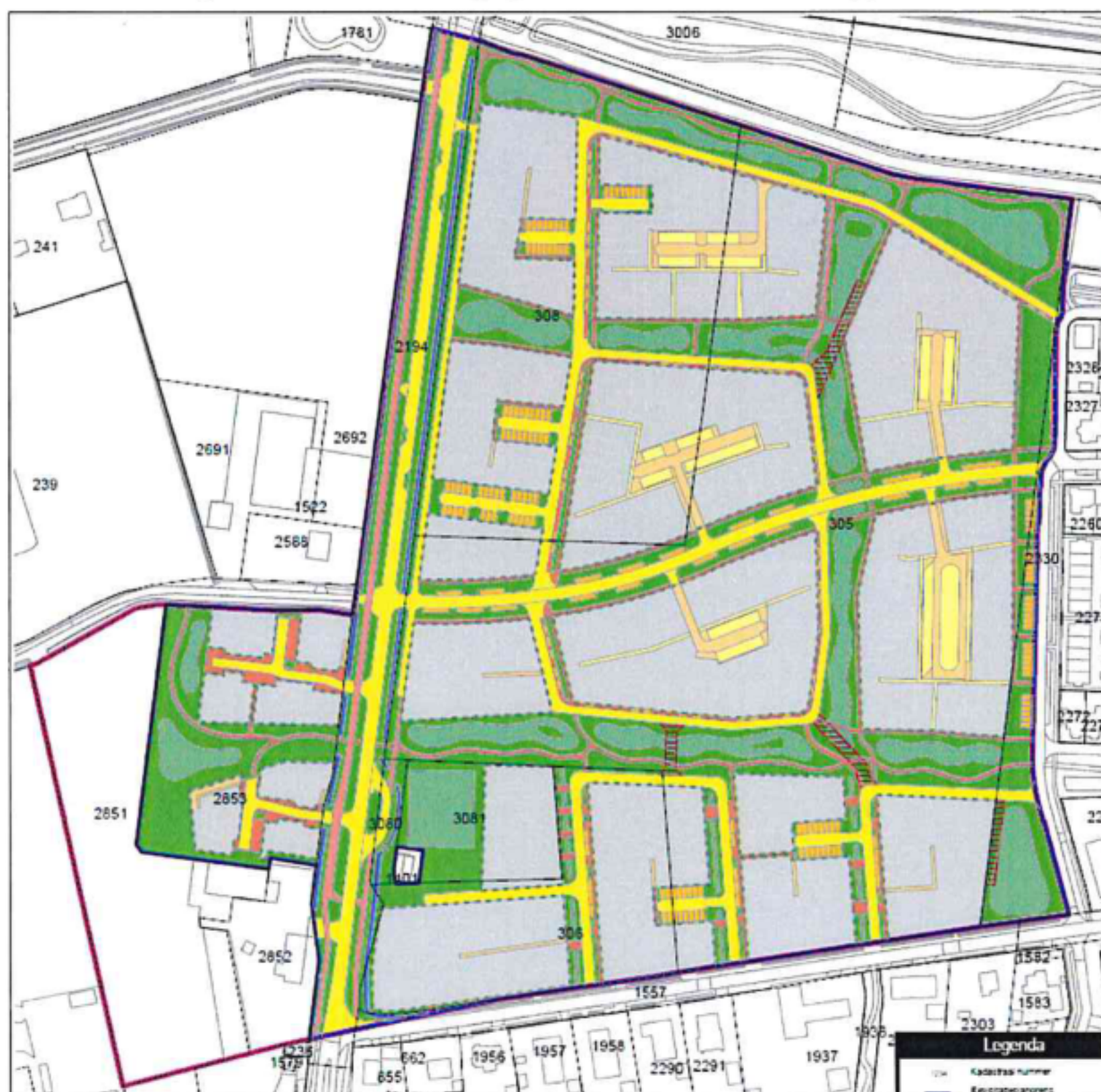
- a. De waarde van de gronden in het exploitatiegebied.
- b. De waarde van gesloopte opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.
- c. De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten.
- d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Onderhavige zaken van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied gaan in op de ramingen zoals bedoeld onder a. tot en met d.

2.3 Exploitatieplangebied

Binnen het gebied van het exploitatieplan (zie afbeelding 1) liggen gehele en gedeeltelijke percelen met een totale oppervlakte van ca. 13.45.59 ha. Voor de maatvoering van de percelen binnen het exploitatieplangebied wordt verwezen naar het "Waarderingsoverzicht inbrengwaarde tbv exploitatieplan Doonheide, prijspeil 1 juli 2021", hetgeen als bijlage is aangehecht.

Bij de te hanteren oppervlakten binnen het exploitatieplangebied is voor percelen die in zijn geheel in het exploitatieplangebied liggen de kadastraal bekende oppervlakte gehanteerd. Voor de percelen die gedeeltelijk binnen het exploitatieplangebied liggen wordt de digitale oppervlakte gebruikt. Voor zover gehele percelen afwijken van de digitale meting zal bij de waardering van de inbrengwaarde worden uitgegaan van de kadastrale oppervlakte.



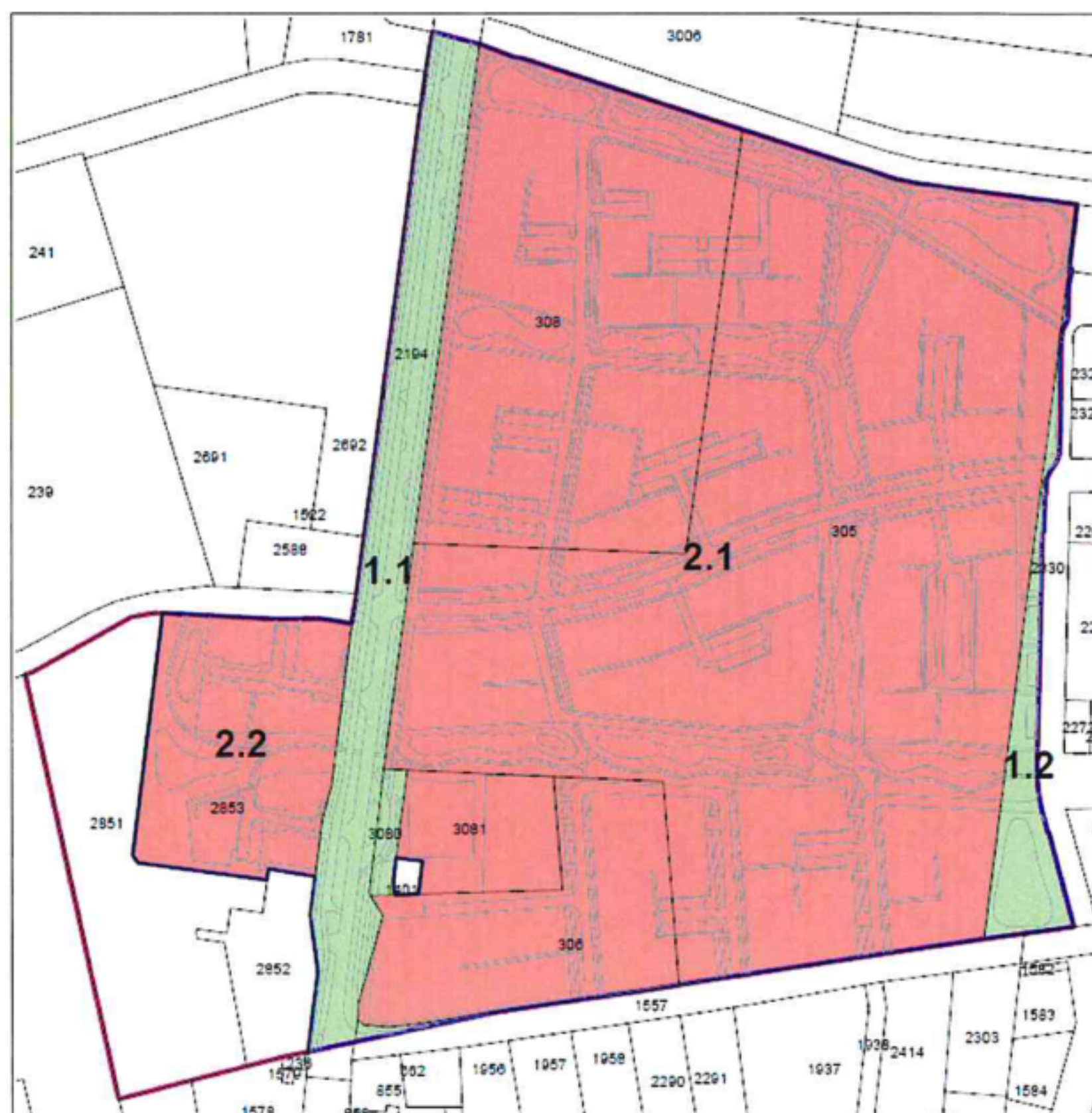
Afbeelding 1. Bijlage 4 - Ruimtegebruikskaat

Bron: concept ontwerp exploitatieplan "Doonheide II Gemert".

Van het exploitatieplangebied is ca. 51% uitgeefbaar en het overige betreft openbare ruimte zoals Groen, Water en Verharding.

Binnen het exploitatieplangebied zijn de volgende kadastrale percelen gelegen met vermelding van de eigenaren:

1. Gemeente Gemert-Bakel (kleur groen op eigendommenkaart)
 - 1.1 Gemeente Gemert sectie O nummers 1557 gedeeltelijk, 2194 gedeeltelijk en 3080
 - 1.2 Gemeente Gemert sectie O nummer 2330 gedeeltelijk.
2. [REDACTED] (kleur rood op eigendommenkaart)
 - 2.1 Gemeente Gemert sectie O nummers 305, 306, 308 en 3081
 - 2.2 Gemeente Gemert sectie O nummer 2853



Afbeelding 2. Bijlage 3 - Eigendommenkaart
Bron: concept ontwerp exploitatieplan "Doonheide II Gemert".

2.5 Zakelijke rechten

Uit de verkrijgingsakten blijkt het volgende:

- de percelen Gemert O 305, 306, 3080 en 3081 zijn belast met een zakelijk recht ingevolge artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Brabant Water NV;
- perceel Gemert O 1782 is belast met een zakelijk recht ingevolge artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Waterschap Aa en Maas en Brabant Water NV;
- uit de verkrijgingsakten kan worden opgemaakt dat ten behoeve van de percelen Gemert O 305, 306 en 2853 (allen in eigendom bij [REDACTED]) een recht van voorpoting is gevestigd ten laste van de percelen Gemert O 1557 en 2194 (beide in eigendom van de gemeente Gemert-Bakel).

Voor zover de taxateur kan herleiden uit kadastraal onderzoek zijn de percelen in de akten vernummerd in respectievelijk Gemert O 1557 en 2194. Een en ander kan ook uit de feitelijke situatie worden opgemaakt. Het gaat om de bomenrijen langs de wegen Doonheide en Boekelseweg op grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel;
- ten behoeve van perceel Gemert O 1401 waarop het gasvulstation is gelegen (eigendom Obers) is het recht van opstal verleend om een leiding te hebben, te houden, te gebruiken en te inspecteren ten laste van perceel Gemert O 307 en 891. De percelen ten laste waarvan het recht is gevestigd, zijn inmiddels vernummerd.

Er is volgens de verkrijgingsakte een schets aanwezig waarop de ligging is getekend. De taxateur beschikt niet over de schets.

De taxateur heeft geen verder onderzoek gedaan en gaat er in het kader van deze taxatie vanuit dat het recht gehandhaafd kan blijven en geen belemmering vormt voor de exploitatie van het plangebied.

3. Algemene en bijzondere uitgangspunten

3.1 Algemene uitgangspunten

- De in dit rapport genoemde bedragen zijn - indien van toepassing - exclusief BTW en exclusief overdrachtsbelasting, tenzij expliciet anders wordt vermeld;
- de vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld. Onder "kosten koper" verstaan de taxateurs de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak en de (overige) kosten verbonden aan de inschrijving in het kadaster;
- op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaatrechtelijke en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- er is geen rekening gehouden met rechten van derden anders dan in dit rapport genoemd en er is geen rekening gehouden met eventueel (nog) te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd;
- in het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen.

Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Met betrekking tot het volkstuinencomplex is bekend dat een aantal opstallen een asbesthoudende golfplatendak hebben. Bij de ontmanteling/sloop van het volkstuinencomplex zal hiermee rekening dienen te worden gehouden en de verwijdering dient te geschieden volgens de richtlijnen. Verder zal de onderliggende bodem onderzocht dienen te worden op asbest en PCB. Bij een overschrijding van de (sanerings)waarden zal de bodem gesaneerd dienen te worden. In het concept ontwerp exploitatieplan "Doonheide II Gemert" is voor een eventuele sanering van de bodem als gevolg van asbest een bedrag opgenomen van € 15.000,00.
- de taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever c.q. eigenaar. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waardeoordeel af te geven;

- de waarde- en eventuele schadebepaling, het onderzoek daartoe en de rapportage beogen niet te betreffen een bouwkundig en/of locatietechnisch onderzoek en ook geen milieutechnisch onderzoek;
- in de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende bijvoorbeeld de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting;
- 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) bestemmingsplan(nen) is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie;
- de taxateur heeft in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn;
- 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;
- aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- in het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten;
- alle bedragen in dit rapport zijn weergegeven in euro's (€);
- er zijn geen energielabels ingezien;
- aan omissies, tel- en/of schrijffouten, zulks ter beoordeling van de taxateur, kunnen geen rechten worden ontleend;
- eventuele bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.
- de taxateur streeft naar transparantie ten aanzien van haar bevindingen, maar is zich ervan bewust dat de overwegingen die geleid hebben tot de waarde- en eventuele schadebepaling in dit taxatierapport niet altijd eenvoudig noch uitputtend in een rapport weer te geven zijn. Tot nadere toelichting aan opdrachtgever bestaat, ook daarom, altijd bereidheid.

3.2 Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke kader waarbinnen de taxatie dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig rapport 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.

4. Omschrijving plan en planologie

4.1 Omschrijving van het plan

[redacted] is voornemens om aan de Doonheide/Boekelseweg te Gemert een uitbreidingswijk voor woningbouw voor Gemert en omgeving te realiseren. Het merendeel van de gronden in de uitbreidingswijk is in eigendom van [redacted]

Voor de woningbouwontwikkeling is tussen [redacted] en de gemeente Gemert-Bakel een intentieovereenkomst gesloten.

Ten tijde van het opstellen en uitbrengen van onderhavig rapport zijn vermelde partijen in onderhandeling over een te sluiten anterieure overeenkomst.

Het beoogde woningbouwplan wordt aangeduid met "Doonheide II Gemert". Hiertoe is een gelijknamig bestemmingsplan opgesteld. Het gebied binnen het bestemmingsplan wordt hierna aangeduid als "plangebied".

De ontwikkeling vindt plaats aan de Doonheide aan de noordzijde van Gemert en grenst ten westen aan de uitbreidingswijk Doonheide I.

Het plangebied wordt door de Boekelseweg verdeeld in twee delen.

Op onderstaande afbeelding is het plangebied roodomkaderd weergegeven op een luchtfoto.



Afbeelding 3. Plangebied.

Bron: toelichting concept ontwerp bestemmingsplan "Doonheide II Gemert".

Het grootste deel van het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Peelse Loop. Ten noorden van de Peelse Loop ligt de ontsluitingsweg Noord-Om (N605). De oostgrens bestaat uit de woonstraten Moederkruid en Meizoentje behorende bij Doonheide I. De zuidzijde wordt begrensd door de Doonheide, met ten zuiden van de Doonheide woningen. Aan de westzijde loopt de Boekelseweg.

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit agrarisch akkerland. Aan de zuidzijde, aan de Doonheide, liggen volkstuinen. Deze volkstuinen hebben een oppervlakte van circa 1 ha. en bestaan uit losse perceeltjes met daarop hier en daar een berghokje. Aangrenzend aan het volkstuinencomplex aan de Boekelseweg ligt een gasvulstation (kadastrale perceel Gemert O 1401) met daarop een LPG-installatie.

Het plandeel ten westen van de Boekelseweg wordt aan de noordzijde begrensd door de Deelse Kampen. Ten westen liggen agrarische percelen en ten zuiden bebouwing gelegen aan de Deel. In de zuidoosthoek van dit plandeel ligt de bebouwing van Boekelseweg 12-12a.

De Boekelseweg en de Doonheide zijn belangrijke ontsluitingswegen van de uitbreidingswijk Doonheide. De groenstructuren worden gevormd door de Peelse Loop en de Lebber.

De uitbreiding met Doonheide II is een logisch vervolg op de bestaande Doonheide I.

De in het bestemmingsplan opgenomen woningbouwsegmentering bestaat uit 288 woningen en maximaal 800 m² BVO voor "zorgfuncties" (bestemming Maatschappelijk). Deze woningen bestaan uit een variatie aan huur en koop. De woningen worden in verschillende woningtypen gerealiseerd waaronder zelfbouwkavels.

De segmentering van de beoogde woningbouw is op de volgende bladzijde in een tabel weergegeven.

Nr.	Woningbouwcategorie	Totaalaantal
1.	Sociale huurwoningen: - waarvan gestapeld: 30 - waarvan grondgebonden: 11	41
2.	Sociale koopwoningen	22
3.	Geliberaliseerde woningen voor middenhuur: - waarvan gestapeld: 15 - waarvan grondgebonden: 30	45
4.	Lage middeldure koop	56
5.	Hoge middeldure koop	27
6.	Dure koop	61
7.	Particulier opdrachtgeverschap, kavelgrootte < 350 m ²	10
8.	Particulier opdrachtgeverschap, kavelgrootte ≥ 350 m ²	26
	Totaal:	288

Afbeelding 4. Tabel 2.1. Woningbouwsegmentering.

Bron: toelichting concept bestemmingsplan "Doonheide II Gemert".

Onderdeel van de ontwikkeling is een gezondheidscentrum. Op de begane grond wordt maximaal 800 m² BVO ruimte mogelijk gemaakt voor een gezondheidscentrum met zorgfuncties, zoals een huisartsenpost, apotheek, fysiotherapeut en verloskundige. Op de verdiepingen worden 15 betaalbare en middeldure woningen gerealiseerd, die allen uitsluitend tot de categorie middenhuur behoren. Deze woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma en maken onderdeel uit van de beoogde 288 woningen.

De bestaande woning aan de Boekelseweg 12 maakt geen onderdeel uit van het woningbouwprogramma. Een en ander is op kaart op de volgende bladzijde weergegeven.



Afbeelding 5. Figuur 2.3.1. Segmentering woningen in het plangebied (Bron: Stedenbouwkundig plan, SAB, oktober 2021) Bron: toelichting concept bestemmingsplan Doonheide II Gemert

In het bestemmingsplan is het woningaantal opgenomen. Het bestemmingsplan staat maximaal 288 nieuwe woningen toe, 15 binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en 273 binnen de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt een gezondheidscentrum met zorgfuncties toegestaan.

Binnen de woonbestemmingen worden per bestemmingsvlak de toegestane woningtypen en aantallen aangegeven.

Het gezondheidscentrum krijgt een maatschappelijke bestemming, waar op de bovenverdiepingen tevens woningen zijn toegestaan.

De bestaande woning aan de Boekelseweg 12 krijgt een eigen woonbestemming waarbinnen uitsluitend deze bestaande vrijstaande woning is toegestaan.

Het percentage sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en particulier opdrachtgeverschap is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Verder wordt de woningbouwsegmentering geborgd in het exploitatieplan en de anterieure overeenkomst.

Uitbreidingswijk Doonheide II wordt gefaseerd gebouwd. De fasen worden woonvelden genoemd. Ten behoeve van de bereikbaarheid voor het bouwverkeer en de eerste bewoners wordt de ontsluitingsweg tussen de Boekelseweg en de Moederkruid als eerste gerealiseerd.

De woonvelden worden in 4 fases gerealiseerd, zie afbeelding 6. Het westelijk deel van de Boekelseweg wordt op een nader te bepalen moment gerealiseerd. De eerste fase betreft het zuidelijk deel van het plangebied grenzend aan Doonheide I. Vervolgens worden de aansluitende delen gerealiseerd, met als laatste fase het noordwestelijke deel grenzend aan de Boekelseweg. Binnen het concept ontwerp exploitatieplan Doonheide II Gemert is de gefaseerde ontwikkeling volgordekelijk en bindend geborgd.



Afbeelding 6. Bijlage 8 - Kaart fasering gronduitgifte
Bron: concept ontwerp exploitatieplan "Doonheide II Gemert".

De gemeente Gemert-Bakel heeft een actuele woonvisie, genaamd Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024, met bijbehorend uitvoeringsprogramma, en gaat vooral over de woningbouwaantallen en verdeling per doelgroepen. Deze woonvisie dient daarmee als basis voor afspraken met de woningbouwcorporatie Goed Wonen (prestatieafspraken) en ontwikkelaars (exploitatieovereenkomsten). Tegelijk met de vaststelling van de woonvisie zijn ook de Verordening middenhuur en de Verordening sociale huur en koop vastgesteld.

Deze instrumenten geven de gemeente de mogelijkheid om binnen het bestemmingsplan en het exploitatieplan de locatie en aantallen af te dwingen. De groei binnen het gehele grondgebied van Gemert-Bakel dient circa 120 woningen per jaar te zijn om 'gaten' in de verkoop te voorkomen. Op dit moment is er voldoende harde en zachte plancapaciteit om de groei tot 2040 op te vangen.

4.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Gemert ten westen van de uitbreidingswijk Doonheide I en wordt omsloten door infrastructuur en bebouwing. Het plangebied betreft in feite een agrarische resthoek binnen de noordelijke entree van Gemert.



Afbeelding 7. Bron: Geoweb

Het plangebied bestaat uit twee delen die gescheiden worden door de Boekelseweg. Het grootste deel van het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Peelse Loop. Ten noorden van de Peelse Loop ligt de ontsluitingsweg Noord-Om (N605). De oostgrens bestaat uit de woonstraten Moederkruid en Meizoentje behorende bij Doonheide I. De zuidzijde wordt begrensd door de weg Doonheide, met ten zuiden van de Doonheide woningen. Aan de westzijde loopt de Boekelseweg.

Het plandeel ten westen van de Boekelseweg wordt aan de noordzijde begrensd door de Deelse Kampen. Ten westen liggen agrarische percelen en ten zuiden bebouwing gelegen aan de Deel. In de zuidoosthoek van dit plandeel ligt de bebouwing van Boekelseweg 12-12a.

4.3 Bestemmingen in het plangebied

Vigerend bestemmingsplan De oostelijk van de Boekelseweg gelegen percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" van de gemeente Gemert-Bakel. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 29 juni 2011 en is deel onherroepelijk in werking.

De percelen zijn Agrarisch bestemd en ter hoogte van het gasvulstation is sprake van gebiedsaanduidingen betreffende de veiligheidszones bevi en lpg.

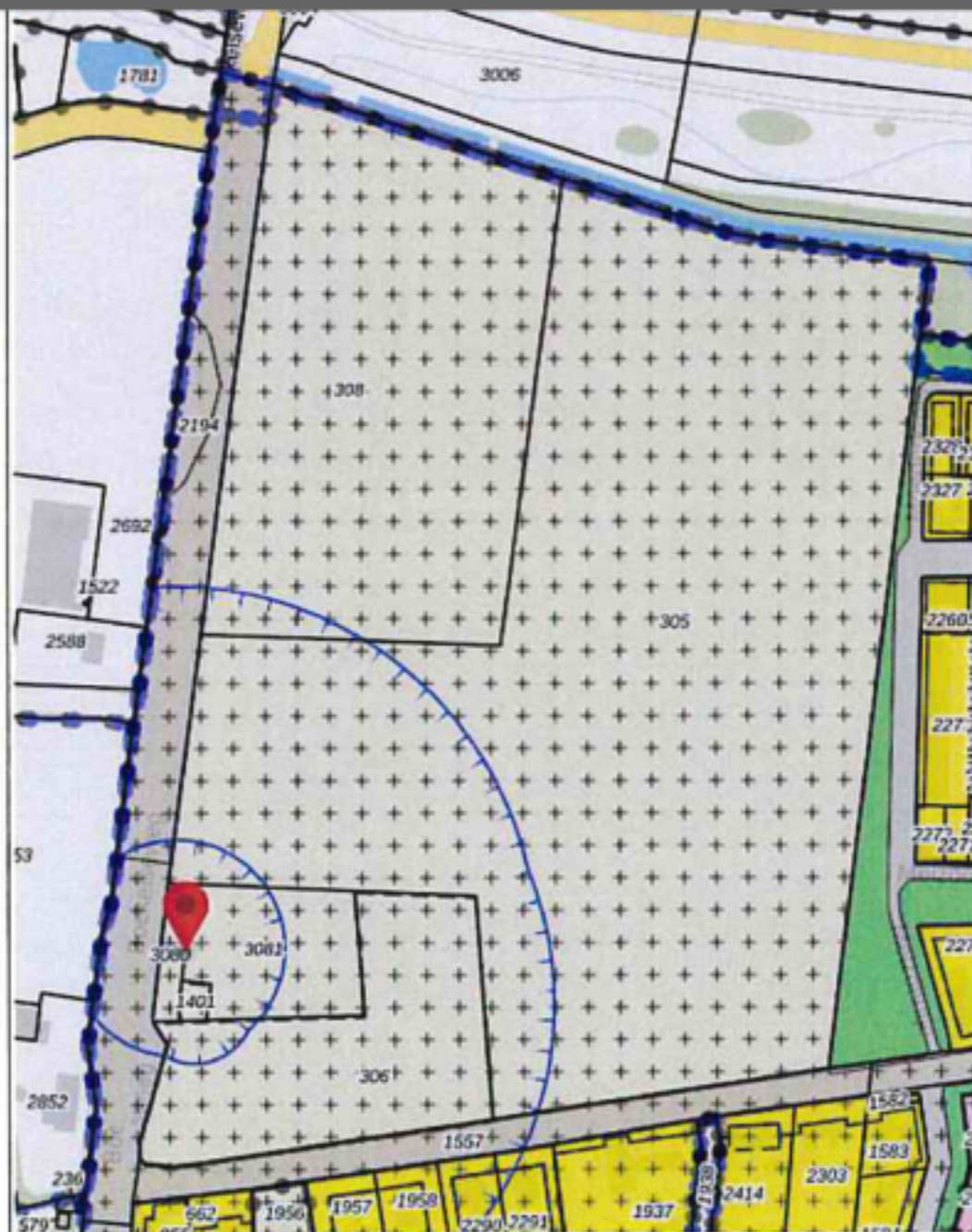
Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het vigerende bestemmingsplan wordt verwezen naar de plankaart en voorschriften, die digitaal zijn te raadplegen via [www. ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (identificatie NL.IMRO.1652.BPwoongebied2011-VG01)

De westelijk van de Boekelseweg gelegen percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" van de gemeente Gemert-Bakel.

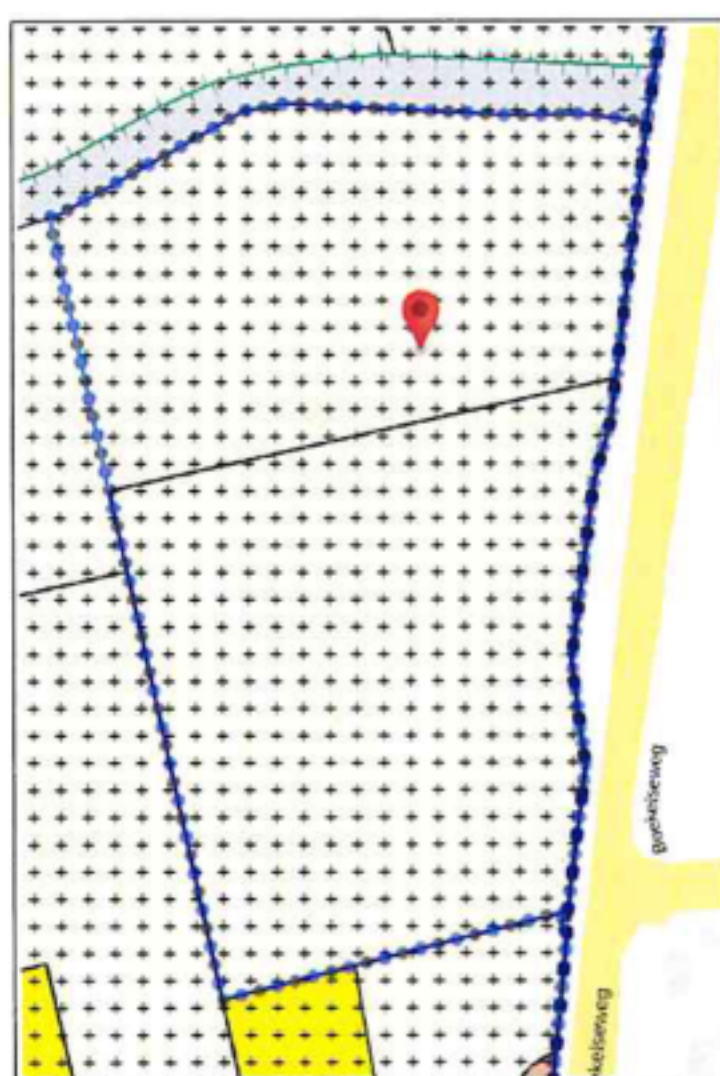
Het bestemmingsplan is vastgesteld op 27 mei 2010 en is deels onherroepelijk in werking. De percelen zijn eveneens Agrarisch bestemd.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het vigerende bestemmingsplan wordt verwezen naar de plankaart en voorschriften, die digitaal zijn te raadplegen via [www. ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (identificatie NL.IMRO.1652.Buitengebied2010-VA0).)

De verbeeldingen van beide bestemmingsplannen zijn op de volgende bladzijde weergegeven.



Afbeelding 8. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl



Afbeelding 9. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Nieuwe
bestemmingsplan

Het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan "Doonheide II Gemert" is in concept gereed en is nog niet gepubliceerd.



Afbeelding 10. Verbeelding concept ontwerp bestemmingsplan "Doonheide II Gemert".

Bron: gemeente Gemert-Bakel

Het plangebied kent de enkelbestemmingen Wonen, Maatschappelijk, Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied, Natuur en Agrarisch.

Hierover kan het volgende worden bericht:

- in de tot Wonen bestemde vlakken staan de toegestane woningtypen en de aantallen met een maximum van 288 nieuwe woningen;
- het gezondheidscentrum krijgt een maatschappelijke bestemming met onder meer de functieaanduidingen 'gestapeld' voor de verdiepingen waarop woningbouw is toegestaan;
- de bestaande woning aan de Boekelseweg 12 krijgt een eigen woonbestemmingsvlak waarbinnen uitsluitend die vrijstaande woning is toegestaan;

- de volkstuinten worden verplaatst naar het westelijk deel van het plangebied en krijgt de bestemming Agrarisch met onder meer de aanduiding 'volkstuin';
- ter hoogte van het bestaande gasvulstation aan de Boekelseweg is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' opgenomen. De zone is bedoeld voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie. Ter plaatse van die aanduiding is het verboden (beperkt) kwetsbare objecten op te richten. Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken voor het toestaan van het gebruik voor Wonen respectievelijk Groen als ook het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- het bestemmingsplan bevat bindende regels over de percentages van de te bouwen woningen in de categorieën: sociale huur, sociale koop, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en particulier opdrachtgeverschap.

4.4 Het exploitatieplangebied

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) dient de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Doonheide II Gemert" een exploitatieplan vast te stellen.

De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Een van de belangrijkste gronden is dat de gemeente de kosten kan verhalen van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd.

Opdrachtgever is in gesprek met [REDACTED] om te komen tot afspraken, die vastgelegd worden in een anterieure overeenkomst.

De te sluiten overeenkomst kan ertoe leiden dat echter niet voldaan wordt aan de in artikel 6.12 lid 2 Wro genoemde criteria. Hetgeen maakt dat opdrachtgever een exploitatieplan heeft opgesteld, genaamd "Doonheide II Gemert".

Het exploitatieplangebied omvat het gedeelte van het bestemmingsplangebied waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen ter zake waarvan een kostenverhaalsplicht bestaat, alsmede het gedeelte waarbinnen de nog uit te voeren werken en werkzaamheden plaatsvinden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de inrichting van de openbare ruimte van het exploitatieplangebied alsmede de aanleg van nutsvoorzieningen.

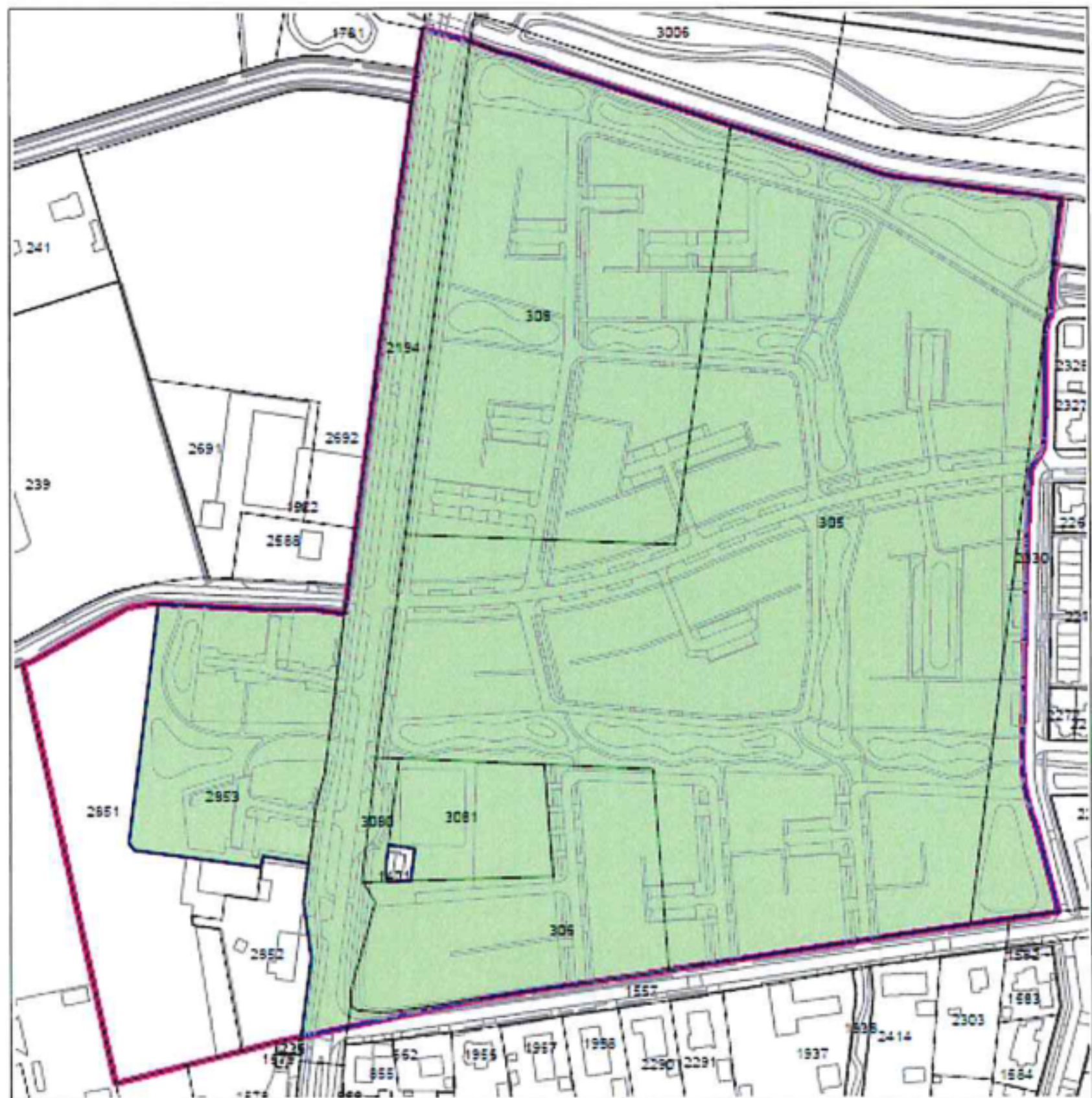
Het exploitatieplangebied heeft betrekking op een gedeelte van het bestemmingsplangebied. De volgende delen van het bestemmingsplangebied zijn niet opgenomen:

1. De bestaande te handhaven bebouwing in de bestemming "Wonen". Het gaat om de onroerende zaak Boekelseweg 12 te Gemert.

2. De bestaande te handhaven bebouwing in de bestemming "Agrarisch". Hierbij gaat het om de gronden waarop het nieuwe volkstuinencomplex is voorzien.
3. De gronden waarin en waarop het bestaande te handhaven LPG-vulpunt is gelegen.

Het exploitatieplangebied "Doonheide II Gemert" is hieronder op de afbeelding met groene kleur weergegeven.

De paarse omlijning betreft het bestemmingsplangebied.



Afbeelding 11. Bijlage 1 - Kaart exploitatieplangebied

Bron: concept ontwerp exploitatieplan "Doonheide II Gemert".

De woningbouwsegmentering met het woningaantal zoals opgenomen in het bestemmingsplan wordt ook opgenomen in het exploitatieplan.

De fasering zoals opgenomen in het bestemmingsplan is omgezet naar een koppelingsregeling in het exploitatieplan.

Binnen het concept ontwerp exploitatieplan "Doonheide II Gemert" is de gefaseerde ontwikkeling volgordeijk en bindend geborgd.

5. Waardering

5.1 Inleiding

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

5.2 Wettelijk kader

Basis voor het ramen van de inbrengwaarde is artikel 6.13 juncto 5 Wro. Dit artikel luidt als volgt:

“Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.”

In artikel 6.13 vijfde lid Wro is aangegeven op basis van welke waardegrondslag de inbrengwaarden vastgesteld moeten worden. Indien sprake is van minnelijke verwerving wordt uitgegaan van de marktwaarde van gronden en opstallen. Indien sprake is van onteigening of minnelijke verwerving op basis van een onteigeningsbesluit wordt uitgegaan van de onteigeningsschadeloosstelling (ook wel genoemd de onteigeningswaarde), dus de marktwaarde plus alle bijkomende schades.

Er moet eveneens worden uitgegaan van de onteigeningswaarde indien een perceel op onteigeningsbasis is of wordt verworven, hoewel er nog geen onteigeningsbesluit is genomen.

Artikel 17 van de Onteigeningswet schrijft immers voor dat voorafgaand aan een onteigeningsbesluit eerst getracht moet worden gronden op minnelijke wijze te verwerven.

Deze bepaling zet niet de weg open voor een gemeente om alle percelen tegen onteigeningswaarde te verwerven en in te brengen. Dat zou een ongewenst prijsopdrijvend effect hebben, waarvan de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied.

Gemeenten dienen zich te realiseren dat inbreng tegen onteigeningswaarde zonder dat sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening, alleen acceptabel is, wanneer de verwerving tegen deze waarde noodzakelijk en urgent is.

De artikelen 40 tot en met 40f Onteigeningswet bepalen de kaders van de waardebepaling en de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling. Deze artikelen luiden:

Artikel 40

De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.

Artikel 40a

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de dag, waarop het vonnis van onteigening, bedoeld in artikel 37, tweede lid, of artikel 54t, tweede lid, wordt uitgesproken, met dien verstande, dat ingeval het vonnis, bedoeld in artikel 54i, eerste lid, binnen de in artikel 54m bedoelde termijn wordt ingeschreven in de openbare registers, wordt uitgegaan van de dag, waarop dit vonnis wordt ingeschreven.

Artikel 40b

- 1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.*
- 2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.
In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.*

Artikel 40c

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door het werk waarvoor onteigend wordt; overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt; de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld.

Artikel 40d

- 1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden: met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke 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 verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden; met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van een complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.*
- 2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.*

Artikel 40e

Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van bestemmingen die voor het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen; bestemmingen, voor de

feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.

Artikel 40f

Op de prijsvermeerdering bedoeld in artikel 40e komt in mindering de vergoeding welke te dier zake op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegekend.

5.3 Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de marktwaaarde van de grond.

Er is aangesloten bij de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de marktwaaarde, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in artikel 6.13 lid 5 Wro artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard.

Dit uitgangspunt lijdt uitzondering voor gronden welke onteigend zijn of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven. Wanneer hier sprake van is, levert aansluiting bij de marktwaaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten (i.c. de kosten van de bijkomende schades), terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de marktwaaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde (volledige schadeloosstelling).

Vooralsnog voert de gemeente Gemert-Bakel zowel een actief als passief grondverwervingsbeleid voor de realisering van woningbouwplannen, en kan of zal daarbij het instrument van onteigening (kunnen) inzetten. Gezien het feit dat het plangebied in eigendom is bij één eigenaar, ziet de gemeente af van een actieve verwerving en wenst met de betreffende grondeigenaar tot afspraken te komen inzake de realisering van het bestemmingsplangebied "Doonheide II Gemert", waarbij de grondeigenaar overgaat tot zelfrealisatie.

Hiertoe is de gemeente Gemert-Bakel bezig een exploitatieplan genaamd "Doonheide II Gemert" op te stellen, welke wordt gekoppeld aan voormeld bestemmingsplan. Van de gronden binnen het exploitatieplangebied "Doonheide II Gemert" dient de inbrengwaarde te worden vastgesteld.

Dat gegeven maakt dat voor het bepalen van de inbrengwaarde uitgegaan wordt van de marktwaaarde.

In de Onteigeningswet is sprake van het begrip "werkelijke waarde". Het is te verdedigen dat de marktwaaarde (nagenoeg) gelijk is aan de werkelijke waarde

zoals bedoeld in artikel 40b-40f Onteigeningswet. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen de marktwaarde en de werkelijke waarde.

5.4 Gehanteerde waarde

Het begrip marktwaarde is als volgt omschreven:

'Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

5.5 Afbakening taxatie

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.3 behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De onder a. genoemde raming wordt opgesteld op basis van de definitie van de marktwaarde zoals in paragraaf 5.4 is aangegeven.

Met betrekking tot het bepaalde onder b.

Op het bestaande volkstuinencomplex staan allerlei kleine opstallen en met aanhorigheden, zoals schuurtjes, teeltkasjes, etc. die voor de realisatie van de nieuwe bestemming dienen te worden gesloopt. Het gaat om opstallen van geringe afmeting en van ondergeschikt belang voor de waarde van het geheel. De gebruikswaarde van deze opstallen overstijgt (bij lange na) niet de complexprijs, zodat aan deze opstallen geen waarde is toegekend.

Met betrekking tot het bepaalde onder c.

De gronden in het exploitatiegebied kennen overwegend een agrarisch gebruik. Er wordt vanuit gegaan dat het huidige gebruik door de eigenaar zodanig is geregeld, dat de gebruikers hieraan geen rechten kunnen ontlenen. Voor de gronden in gebruik bij het volkstuinencomplex heeft de eigenaar met de gebruiker(s) afspraken gemaakt over de verplaatsing naar een ander perceel.

Zodat ook hier geen rechten afgekocht dienen te worden en/of te worden vergoed.

Verder wordt de aanname gedaan dat het zakelijk recht ingevolge artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Brabant Water NV geen belemmering vormt en daarmee niet hoeft te worden gewijzigd, dan wel de transportleiding hoeft te worden verlegd. Zo ook het zakelijk recht gevestigd ten behoeve van het Waterschap Aa en Maas en Brabant Water op perceel Gemert O 1782.

De bomen geplant in de wegberm op grond van de gemeente langs Doonheide en Boekelseweg op basis van een recht van voorpoting ten behoeve van de percelen Gemert O 305, 306 en 2853 blijven of gehandhaafd of worden opnieuw geplant. Het recht hoeft niet te worden afgekocht.

Ten behoeve van het gasvulstation op perceel Gemert O 1401 (eigendom ) is het recht van opstal verleend om een leiding te hebben, te houden, te gebruiken en te inspecteren ten laste van perceel Gemert O 307 en 891 (dit zijn de oude kadastrale nummers zoals vermeld in de notariële akte waarbij het recht van opstal is verleend). De percelen ten laste waarvan het recht is gevestigd, zijn inmiddels vernummerd.

De taxateur gaat er in het kader van deze taxatie vanuit dat het recht gehandhaafd kan blijven en geen belemmering vormt voor de exploitatie van het plangebied.

Met betrekking tot het bepaalde onder d.

Voor de realisering van de bestemming dienen de opstallen op het volkstuinten-complex gesloopt te worden. Door opdrachtgever is een raming opgegeven van de te verwachten sloopkosten van de opstallen inclusief asbestsanering van de daken. De kosten worden geraamd op € 22.400,00. De taxateur heeft kennis genomen van de onderbouwing van voormeld bedrag en deze komen haar niet onredelijk voor.

5.6 Complexafbakening

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is een complexafbakening van belang. Artikel 40d Ontheffingswet geeft aan dat de waarde moet worden bepaald aan de hand van de geldende regels voorschriften (lees: regels) en bestemmingen die deel uitmaken van een complex.

Voor de exacte tekst van artikel 40d Ontheffingswet verwijst de taxateur naar paragraaf 5.2. Onder een complex wordt in lid 2 van dit artikel verstaan de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte onroerende zaken.

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.

Op basis van de door opdrachtgever verkregen informatie betreft het een zelfstandig exploitatiegebied en vindt geen verrekening plaats van baten en lasten met andere exploitatiegebieden i.c. de reeds gerealiseerde fase van Doonheide (hierna te noemen: Doonheide I), zijnde de woonwijk gelegen ten oosten van het exploitatiegebied.

De exploitatie van Doonheide I is volgens mededeling van opdrachtgever geheel afgerond, en is er geen sprake meer van planoverschrijdende voorzieningen, die (alsnog) verhaald dienen te worden voor de realisering van Doonheide II.

Wel worden enkele perceelgedeelten van het plangebied Doonheide I meegenomen in het plangebied. Het betreffen voorzieningen/kosten bedoeld voor het plangebied Doonheide II.

De gronden binnen het exploitatiegebied vormen tezamen één complex daar ze functioneel, geografisch en financieel met elkaar samenhangen; het wordt als één geheel in exploitatie gebracht.

Functioneel voor de realisering van een woonwijk, genaamd Doonheide II; geografisch omdat ze aaneen zijn gelegen. Het feit dat een plandeel over (lees: westelijk van) de Boekelseweg is gelegen of wel door de Boekelseweg gescheiden ligt van het grotere deel aan de oostzijde, doet daar niets aan af. Dit westelijke plandeel maakt deel uit van de volgordelijke fasering in het exploitatieplan; financieel, omdat de kosten alleen betrekking hebben op het gebied dat bedoeld is voor de te realiseren woonwijk Doonheide II.

5.7 Taxatiemethoden

Er zijn verschillende methoden om de marktwaarde te bepalen. Voor de taxatie van nog in ontwikkeling te nemen gronden ligt de vergelijkingsmethode, ook wel comparatieve methode, voor de hand als er vergelijkingsmateriaal voor handen is. Is dit niet het geval, dan zal moeten worden teruggevallen op de residuele grondwaardemethode.

De Wro schrijft geen expliciete waarderingsmethode voor; zij legt alleen de waarderingsgrondslag vast. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar de onteigeningspraktijk voor het vaststellen van de inbrengwaarde. Ook in onteigeningszaken wordt de waarderingsmethode niet vast voorgeschreven. Op basis van jurisprudentie is mede bepaald dat taxateurs in beginsel vrij zijn in hun keuze voor een bepaalde waarderingsmethode en geen rechtsregel hen voorschrijft op welke wijze zij de waarde van een onteigend perceel dienen vast te stellen.

5.7.1 Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de grond wordt benaderd door gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten in vergelijkbare situaties.

Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

5.7.2 Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethode gaat uit van het begroten van alle opbrengsten en het daarop in mindering brengen van alle kosten die samenhangen met het plan. Het residu wordt vervolgens gedeeld door de totale oppervlakte van de aan het plan toe te rekenen gronden.

5.8 Gekozen waarderingsmethodiek

In de praktijk is voorzichtigheid geboden om de grondprijs te baseren op de residuele berekening. Vooral omdat het plan gefaseerd uitgevoerd gaat worden en daarmee vooraf geen garantie geeft dat het berekende resultaat wordt bereikt en in zekere zin een schijnzekerheid ontstaat.

Immers de exploitatiekosten bepalen de inbrengwaarde en de inbrengwaarde wordt op zijn beurt bepaald door de exploitatiekosten. Ook de andere risico's dienen bij die berekening betrokken te worden, zoals gewijzigde marktomstandigheden, rentevoet, etc.

Een juiste input is daarmee van groot belang, en ontstaat daarmee teveel het risico bij een onjuiste aanname of berekening van de kosten.

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil, geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten.

Indachtig het vorenstaande prevaleert de taxateur de vergelijkingsmethode als de meest geschikte waarderingsmethode. Temeer dat naar de mening van de taxateur voldoende referenties voor ruwe bouwgrond voor woningbouw beschikbaar zijn om de complexprijs daarvan te kunnen afleiden.

5.9 Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond

Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen wordt enerzijds gekeken naar de huidige waarde op basis van het huidige gebruik en de huidige bestemming. Daarnaast wordt gekeken naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming, de ruwe bouwgrondwaarde.

Ruwe bouwgrond is grond die in een bestemmingsplan is/wordt aangewezen om bouwgrond te worden (al dan niet met een directe bouwtitel), maar daarvoor nog geschikt gemaakt moet worden door het aanleggen van de infrastructuur en overige voorzieningen die nodig zijn voor de ontwikkeling van een woonwijk. Op basis van onteigeningsjurisprudentie moet een gemeente de hoogste van de twee (de huidige of de toekomstige) waarden aan de eigenaar vergoeden. In een overwegend agrarisch gebied wordt meestal uitgegaan van de toekomstige waarde/ruwe bouwgrondwaarde, tenzij blijkt dat de huidige gebruikswaarde hoger is.

Verder dient uit te worden gegaan van een optimale aanwending, zijnde de meest waarschijnlijke bestemming die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteiten mogelijk is en resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie wordt conform artikel 6.13 lid 5 Wro gekeken naar de omslag van alle baten en lasten en conform artikel 40d OW ook naar omslag van toekomstige bestemmingen. Bij toepassing van artikel 40d OW wordt dus voorbij gegaan aan 'toevallige' bestemmingen die op een betrokken perceel of perceelgedeelte zullen worden gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d OW toegepast en wordt de zogenaamde ruwe bouwgrondprijs verkregen.

Uitzondering op voormeld beginsel kan zijn dat een perceel of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling kunnen zijn. De bijzondere geschiktheid kan een hogere of lagere waarde betekenen. Dit kan bijvoorbeeld zijn door fysieke gesteldheid of ligging en gedacht kan bijvoorbeeld worden aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen, waardoor vanwege een reeds aanwezige, hogere mate van technische bouwrijpheid voor deze gronden bestaat of omdat ze beter en goedkoper bereikbaar of bewerkbaar zijn. Dergelijke eigenschappen van zulke gronden kunnen onder omstandigheden leiden tot een hogere werkelijke waarde dan de complexwaarde. Of een lagere. Ook een gunstiger ligging op zich kan, onder omstandigheden, aanleiding zijn om te moeten constateren dat er verschillende waarden binnen het complex ontstaan. Een ander betekent wel dat rekening dient te worden gehouden met het verbeterde kostenverhaal door de inwerkingtreding van de Afdeling grondexploitatie als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Hierdoor zal verevening binnen een afgebakend gebied in zijn geheel plaatsvinden.

Alle kosten van het plan moeten immers ook over de gunstigere ligging worden omgeslagen, aangezien de gronden aldaar evenzo zullen meeprofiteren van de voorzieningen ten algemene nutte binnen het complex.

Er is sprake van een bijzondere geschiktheid voor de (voor)strook grond die grenst aan de openbare weg Doonheide. In de weg Doonheide liggen alle voorzieningen van openbaar nut en zou vanuit technisch oogpunt in de strook aan deze weg gebouwd kunnen worden. Het feit dat volgens de verbeelding van het bestemmingsplan de aldaar geprojecteerde woningen niet rechtstreeks uitwegen op Doonheide doet daar niet aan af. In de huidige situatie is het denkbaar dat door de gemeente Gemert-Bakel medewerking had kunnen worden verleend voor (vrijstaande) woningbouw aansluitend aan de bestaande lintbebouwing weerszijden van de straat Doonheide.

Voor het bepalen van de breedte van de voorstrook is gekeken naar de bouwdiepte van de oostelijk en zuidelijk van het plangebied Doonheide II gelegen gerealiseerde vrijstaande woningen.

De diepte is door de taxateur bepaald op gemiddeld 50 meter.

Een redelijk handelend en denkend koper zal bereid zijn om een toeslag te betalen op de complexprijs.

5.10 Overwegingen bij de waardering

Op basis van de verkregen en gevonden informatie heeft de taxateur een swot-analyse 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 feiten en omstandigheden komt de taxateur tot de volgende analyse.

Sterkte

- gunstige ligging ten opzichte van de dorpskern van Gemert
- goede ontsluiting op korte afstand met de ontsluitingsweg Noord-Om
- grond merendeels in eigendom is bij één eigenaar
- de gemeente gaat niet onteigenen, maar wil met de grondeigenaar tot afspraken komen voor zelfrealisatie op basis van de regels in het bestemmingsplan en het exploitatieplan
- grootte van het plangebied, waardoor over een langere periode gewaarborgd is dat woningbouw kan plaatsvinden
- (maatschappelijk) verantwoorde afspiegeling van het aantal huur- en koopwoningen in het plangebied

Zwakte

- het mogelijke geluid van de Noord-Om
- grootte van het exploitatiegebied en het aantal te bouwen woningen (288), zodat indachtig het uitgiftebeleid van de gemeente Gemert-Bakel het plan gefaseerd dient te worden uitgevoerd om geen (prijs)verstoring te veroorzaken in het bestaande woningaanbod
- relatief lange reistijd naar grotere steden (Eindhoven, Helmond en Den Bosch) van 30 minuten en meer
- Gemert kent geen bereikbaarheid via spoor

Kansen

- Gemert kent een sterke lokale economie
- huidige economische omstandigheden
- grote vraag naar goedkope (sociale huur en koop) en zelfbouwoningen
- stijging van de huizenprijzen
- lage hypotheekrente

Bedreigingen

- explosieve stijging van de bouwkosten
- te kort aan bouwmaterialen en personeel
- wetgeving betreffende stikstof en Pfas
- ten tijde van de waardering zijn er onzekerheden met betrekking tot de economische ontwikkelingen door het COVID-19 virus. Vooralsnog heeft dit in het afgelopen anderhalf jaar geen negatief effect op de waarde van woningen
- mogelijke stijging van de hypotheekrente als gevolg van het feit dat overheden wereldwijd (veel) geld lenen op de kapitaalmarkt als gevolg van het COVID-19 virus

5.11 Referentietransacties onbebouwde gronden

Met het eindigen van de economische crisis in 2017-2018 is ook weer een begin gemaakt met het in procedure brengen van bouwplannen voor (uitbreiding van) woningbouwlocaties. Veelal zijn die bouwplannen gelegen op grondposities die reeds eigendom zijn van gemeenten of woningbouwontwikkelaars, waardoor in die periode (voor 2018) weinig transacties hebben plaatsgevonden.

In de afgelopen twee à drie jaar is daarentegen het zoeken en verwerven van nieuwe in- en uitbreidingslocaties door gemeenten en projectontwikkelaars weer actief opgepakt. De onderhandelingen hierover zijn gaande en inmiddels zijn ook koopovereenkomsten met ontbindende voorwaarden gesloten en/of heeft de notariële afwikkeling plaatsgevonden.

De markt is sinds 2019 beduidend positiever gestemd en dat leidt tot de bereidheid om hogere prijzen te betalen. Waar de markt vooral werd gedomineerd door kopende, elkaar beconcurrerende ontwikkelaars en bouwers, valt op te maken dat sinds medio 2020 ook gemeenten weer actieve(re) grondpolitiek bedrijven, met onder meer het veelvuldig toepassen van het instrument van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

In de gemeente Gemert-Bakel en de daartoe behorende kernen hebben de volgende transacties plaatsgevonden:

Binnen de gemeente Gemert-Bakel

Heereveldseweg te Handel

- Object : perceel landbouwgrond
- Perceeloppervlakte : 4.51.90 ha
- Transactieprijs : € 50,00 per m²/ € 7,50 per m²
- Transactiedatum : koopovereenkomst is getekend in juli 2021 en is goedgekeurd door college van B & W van gemeente Gemert-Bakel
- Bijzonderheden :
 - gekocht door de gemeente Gemert-Bakel
 - een oppervlakte van ca. 14.900 m² is aangekocht voor een prijs van € 50,00 per m²
 - de resterende oppervlakte voor een prijs van € 7,50 per m²
 - als bijkomende voorwaarde kan verkoper zo straks bij de uitgifte van het plangebied als eerste een bouwkaavel terugkopen ter grootte van ca. 500 m² tegen de alsdan geldende uitgifteprijs
 - is gelegen ten oosten van in 2020 gerealiseerde nieuwbouwproject voor woningbouw Heerenbosch fase 2
 - verwachte uitgifte 2022/2023

Berken te Milheeze

- Object : perceel (landbouw) grond
- Perceeloppervlakte : 7.260 m²
- Transactieprijs : € 265.000,00 k.k. of te wel € 36,50 per m²
- Transactiedatum : 6 juni 2019
- Bijzonderheden :
 - in april 2019 is voor het gebied een aanwijzing gedaan in het kader van de Wvg
 - gekocht door gemeente Gemert-Bakel
 - sprake van een uitbreidingslocatie voor woningbouw

Oude Kluis te Handel

- Object : perceel grond
- Perceeloppervlakte : 1.470 m²
- Transactieprijs : € 110.800,00 k.k.
- Transactiedatum : 24 januari 2019
- Bijzonderheden :
 - complexprijs bedroeg € 40,00 per m² met daarop een toeslag voor voorstrook in verband met ligging aan verharde weg en technische bouwrijpheid van € 60,00 per m²
 - onderdeel van het reeds in 2020 gerealiseerde nieuwbouwproject Heerenbosch te Handel
 - gekocht door gemeente Gemert-Bakel
 - het gehele plan betreft vrijstaande (deels geschakeld) woningen en tweekappers

Boekelseweg te Gemert

- Soort object : perceel (landbouw)grond
- Perceeloppervlakte : 2.66.60 ha
- Transactieprijs : € 1.000.000,00 of te wel € 37,50 per m²
- Transactiedatum : 16 maart 2017 (akte van levering)
- Bijzonderheden :
 - het perceel is gelegen tussen de uitbreiding van de woonwijk Doonheide, de Boekelseweg en de Noord-Om

- gelegen langs verharde Boekelseweg
- koper is [REDACTED]
- betreft een uitbreidingslocatie voor woningbouw

Doonheide te Gemert

- Soort object : perceel (landbouw)grond
- Perceeloppervlakte : 1.47.40 ha
- Transactieprijs : € 385.000,00 of te wel € 26,00 per m²
- Transactiedatum : 10 april 2017 (akte van levering)
- Bijzonderheden :
 - het perceel is gelegen aan de rand van de bebouwing van Gemert tussen de weg Doonheide en de Noord-Om
 - koper is [REDACTED]
 - betreft een uitbreidingslocatie voor woningbouw

Deel te Gemert

- Soort object : perceel (landbouw)grond
- Perceeloppervlakte : 1.12.42 ha
- Transactieprijs : € 275.000,00 of te wel € 24,50 per m²
- Transactiedatum : 11 mei 2018 (akte van levering)
- Bijzonderheden :
 - het perceel is gelegen aan de rand van de bebouwing van Gemert achter de woonbebouwing van Beverdijk en aan de verharde weg Deel
 - koper is [REDACTED]
 - betreft een uitbreidingslocatie voor woningbouw

Andere gemeenten

Lange Trekken te Bladel

- Soort object : perceel (landbouwgrond)
- Perceeloppervlakte : 4.47.49 ha
- Transactieprijs : € 500.000,00 + € 1.954.500,00 k.k. of te wel € 54,80 per m²
- Transactiedatum : 15 juli 2020 (notarieel verleden op 11 december 2020)
- Bijzonderheden :
 - eerste betaling bij notarieel transport van € 500.000,00
 - restbetaling € 1.954.500,00 bij onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (uiterlijk december 2022).
Indien bestemmingsplan niet onherroepelijk is, kan verkoper de grond terugkopen voor een prijs van € 10,00 per m²
 - bijkomend aanbod: verkoper lift mee met ontwikkeling op eigen perceel voor 5 bouw kavels en betaalt een exploitatiebijdrage van € 70.000,00 per bouw kavel (uiterlijk te betalen op 31 december 2028).
Indexering van bijdrage met 2% vanaf 1 januari 2025
 - betreft een uitbreidingslocatie voor woningbouw

Buldersweg en Kruis te Heeze

- Perceeloppervlakte : 1.89.05 ha
- Transactieprijs : € 803.462,50 of te wel € 42,50 per m²
- Transactiedatum : 18 mei 2018 (akte van levering)
- Bijzonderheden :
 - gelegen in en bestemd tot uit te werken woongebied Bulders te Heeze
De grond is via een zandweg (recht van overweg) bereikbaar
 - koper is een woningbouwontwikkelaar en heeft de grond gekocht bij onderhandse akte op 15 december 2015.
Deze grond met nog andere percelen in het plangebied Bulders is met een inkoop- en bouwclaimovereenkomst op 16 december

2015 verkocht aan de gemeente Heeze-Leende

- betreft een uitbreidingslocatie voor woningbouw
- gefaseerde uitgifte, gestart in 2021

Hamsestraat te Liempde

- Soort object : perceel grond
- Perceeloppervlakte : 3.17.70 ha
- Transactieprijs : € 1.000.000,00 of te wel € 31,50 per m²
- Transactiedatum : januari 2018
- Bijzonderheden :
 - de koopovereenkomst is gesloten in 2012 en is telkens met 1 jaar verlengd in afwachting van het in procedure nemen en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor woningbouw (ontbindende voorwaarde)
 - koper is ontwikkelaar/bouwer
 - plangebied bevat relatief veel natuur en groen
 - verwachte uitgifte 2022/2023

Naast transacties waarbij direct is afgenomen door de koper (aktepassering heeft plaatsgevonden), is de taxateur bekend of betrokken bij overeenkomsten gesloten met een ontbindende voorwaarde door projectontwikkelaars/bouwers op het doorgaan van de woningbouwontwikkeling:

- grondpositie te Oirschot. Oppervlakte van ca. 1.74.03 ha landbouwgrond in 2019. De ontwikkelaar wenst de grond te ontwikkelen voor woningbouw (tijdspad ca. 6 - 10jaar). Totale plan heeft een oppervlakte van ca. 4 ha. Koopovereenkomst met ontbindende voorwaarde. Koopprijs € 70,00 per m². Er is geen indexatie opgenomen;
- grondpositie te Helmond. Oppervlakte van 2.045 m² landbouwgrond in 2018. De ontwikkelaar wenst de grond te ontwikkelen voor woningbouw (tijdspad ca. 4 jaar). Totale plan heeft een oppervlakte van ca. 4.500 m². Koopovereenkomst met ontbindende voorwaarde. Koopprijs € 100,00 per m². Er is geen indexatie opgenomen.
Het bestemmingsplan is in procedure gebracht en is en in afwachting van de zitting bij de Raad van State. Binnen het plangebied zijn twee grondeigenaren, waarvan de gemeente Helmond de andere is.
Het plangebied is voor 80% uitgeefbaar;

- grondpositie aan de Franse Hoef te Bladel. Taxateur adviseert de verkoper. Momenteel verkeren de onderhandelingen in de contractuele fase. Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.87.70 ha. De grond grenst aan een te handhaven weg (voorstrook). Het plan zal geheel uitgegeven worden (vooralsnog geen fasering). De koper is een projectontwikkelaar/bouwer. Door verkoper worden vier bouwkvavels voor vrijstaande woningen behouden (ca. 1.800 m²). Hiervoor is geen bijdrage verschuldigd. De ruwe bouwgrondprijs bedraagt € 55,00 per m². De verkoper ontvangt de koopsom zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden (naar verwachting 2022/2023).

Verder is kennis genomen van gepubliceerde taxatierapporten en/of exploitatieplannen inzake de bepaling van inbrengwaarden:

- Het project "Rodenburg" te Heeswijk-Dinther betreft een nieuw te bouwen woonwijk aan de noord/noord-oost zijde van Heeswijk-Dinther waarin circa 150 nieuwe woningen worden gebouwd. De inbrengwaarde is op peildatum 1 januari 2016 geraamd op € 59,82 per vierkante meter (bron: definitief exploitatieplan Rodenburg BRO 14 oktober 2016). In de onderliggende taxatie is de complexprijs gewaardeerd op € 50,00 per m²;
- Het project "Woningbouw De Erven" te Heesch betreft een nieuw te bouwen woonwijk aan de noord/noord-oost zijde van Heeswijk-Dinther waarin circa 400 nieuwe woningen worden gebouwd. Waardepeildatum is 1 januari 2017. De complexprijs/ruwe bouwgrond is geraamd op geschat op € 50,- per vierkante meter (bron: exploitatieplan woningbouw De Erven d.d. 27 augustus 2017). Het project "Selissen" te Boxtel betreft een nieuw te bouwen woonwijk aan de noordzijde van Boxtel waarin circa 475 nieuwe woningen worden gebouwd. Waardepeildatum is 1 januari 2019. De complexprijs/ruwe bouwgrond is geraamd op geschat op € 60,- per vierkante meter (bron: exploitatieplan Selissen d.d. 10 december 2019).

De gemeente Gemert-Bakel hanteert voor 2021 de volgende uitgifteprijsen voor woningbouw:

De grondprijzen voor 2021 bedragen vervolgens:		
<u>grondprijs woningbouw:</u>		
<i>Tabel 6: grondprijzen per m² woningbouw Gemert-Bakel 2021 (excl. 21% btw)</i>		
kern	'vrije sector' per m ² Indien kavel oppervlakte ≤ 250 m ²	'vrije sector' prijs per m ² indien kavel oppervlakte > 250 m ²
Gemert, Bakel	€ 260,00	€ 300,00
Handel, De Mortel, Milheeze	€ 250,00	€ 290,00
Elsendorp, De Rips	€ 220,00	€ 260,00
<i>Tabel 7: grondprijzen per m² sociale huurwoningbouw 2021 (excl. 21% btw)</i>		
kern	'sociale huur'* (max. kavelopp. 120 m ²)	
Gemert- Bakel	€ 230,00	
*sociale huur = indien huurprijs onder liberalisatiegrens ligt		

Afbeelding 12. Bron: site gemeente Gemert-Bakel

5.12 Conclusie complexprijs/ruwe bouwgrondprijs

De tijdspanne waarin het plangebied wordt uitgegeven is mede bepalend voor de prijs. Volgens de toelichting bij het concept bestemmingsplan wordt de uitbreidingswijk Doonheide II gefaseerd gebouwd.

Er wordt gestart in het oostelijk van de Boekelsweg gelegen plangebied. Dit deel kent vier woonvelden, die in fases worden gebouwd. In het bestemmingsplan wordt geen concrete tijdspanne voor de fases genoemd. In het exploitatieplan wordt uitgegaan van 8,5 jaar, gerekend vanaf 1 juli 2021.

De waarde is geschat op basis van bij de taxateur beschikbare informatie over transacties, projecten en waardebepalingen die door de gemeente en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de huidige markt voor onroerende zaken in Gemert-Bakel en omgeving, alsmede in Noord-Brabant, de huidige status van de beoogde toekomstige ontwikkeling voor woningbouw en tevens met de huidige economische situatie.

De taxateur is van oordeel dat, met kennis van de omstandigheden van het plan, een redelijk handelend en denkend koper bij de waardering zal uitgaan van een complexprijs of ruwe bouwgrondprijs van € 55,00 per m².

Uit de door de taxateur gevonden markttransacties kan niet worden afgeleid dat concreet voor een voorstrook een hogere waarde is gehanteerd.

De toeslag voor de voorstrook is door de taxateur intuïtief bepaald op € 70,00 per m² over een diepte van ca. 50 meter.

5.13 Conclusie ten aanzien van de waarderingmethodieken door verzoening

In de conclusiefase komt de taxateur aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

5.14 Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de totale inbrengwaarde geraamd op:

€ 7.795.781,00

Zegge: zevenmiljoen zevenhonderd vijfennegentigduizend zevenhonderd eenentachtig euro

Aarle-Rixtel, 8 november 2021

6. Waardering inbrengwaarde per eigenaar

1.1 Eigenaar Gemeente Gemert-Bakel

Kadastraal bekend	Gemeente Gemert sectie O			
		nummer	grootte	gedeelte binnen exploitatiegebied
	-	1557	4.240 m ²	164 m ²
	-	2194	12.039 m ²	10.889 m ²
	-	3080	600 m ²	600 m ²
	Totaal binnen exploitatiegebied			11.653 m²

Zakelijke lasten Perceelnummers 1557 en 2194 zijn belast met een voorpootrecht.

Gebruiksrechten Openbaar.

Bestemmingsplan In het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied en Agrarisch.

In het concept bestemmingsplan "Doonheide II Gemert" blijft de bestemming van de perceelnummers 1557 en 2194 Verkeer-Verblijfsgebied en krijgt perceelnummer 3080 de bestemming Groen.

Waardering	Berekening inbrengwaarde			
	-	Gedeelte Verkeer	ca. 11.053 m ²	€ 1,00
	-	Gedeelte Groen	ca. 600 m ² à € 55,00	€ 33.000,00
	Totaal			€ 33.001,00

Toelichting waardering De perceelnummers 1557 en 2194 blijven qua bestemming ongewijzigd. Hierdoor ontfen deze percelen niet hun waarde aan de complexprijs, maar aan de huidige gebruikswaarde. Een redelijke handelend en denkend koper zal deze percelen dan ook op € 1,00 per m² in de massa waarderen.

Perceelnummer 3080 ontleent zijn hoogste waarde aan de ligging in het complex.

1.2 Eigenaar Gemeente Gemert-Bakel

Kadastraal bekend	Gemeente Gemert sectie O				
		nummer	grootte	gedeelte binnen exploitatiegebied	huidige gebruik
	-	2330	43.460 m²	3.291 m²	weg en berm
	Totaal binnen exploitatiegebied			3.291 m²	

Gebruiksrechten Openbaar.

Bestemmingsplan In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied.
In het concept bestemmingsplan "Doonheide II Gemert" krijgt het perceel de bestemming Groen.

Waardering **Berekening inbrengwaarde**
- Perceel ruwe bouwgrond 3.291 m² à € 55,00 € 181.005,00

Toelichting
waardering Geen.

Kadastraal bekend	Gemeente Gemert sectie O			
		nummer	grootte	gedeelte binnen exploitatiegebied
	-	305	69.300 m ²	69.300 m ²
	-	306	9.940 m ²	9.940 m ²
	-	308	26.660 m ²	26.660 m ²
	-	3081	3.740 m ²	3.740 m ²
	Totaal binnen exploitatiegebied			109.640 m²

Gebruiksrechten De agrarisch in gebruik zijnde gronden zijn vrij van huur en pacht, dan wel het gebruiksrecht is via geliberaliseerde verpachting geregeld. Volgens de akte van verkrijging is bepaald dat het volkstuinencomplex per 1 september 2019 dient te zijn verlaten. In het kader van de planrealisatie wordt het volkstuinencomplex verhuisd naar perceel Gemert O 2851, welke tevens eigendom is van Keizersberg Vastgoed BV.

Bestemmingsplan In het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming Agrarisch met voor perceelnummer 306 de functieaanduiding 'volkstuin'. In het concept bestemmingsplan "Doonheide II Gemert" krijgen de percelen de bestemmingen Wonen, Maatschappelijk, Groen, Natuur, Verkeer en Verkeer-Verblijfsgebied.

Waardering	Berekening inbrengwaarde			
	-	percelen ruwe bouwgrond	109.640 m ² à € 55,00	€ 6.030.200,00
	-	toeslag voorstrook Doonheide	ca. 14.000 m ² à € 70,00	€ 980.000,00
		Subtotaal		€ 7.010.200,00
	-	Bij: sloopkosten		€ 22.400,00
		Totaal		€ 7.032.600,00

Toelichting waardering De percelen vertegenwoordigen hun hoogste waarde als onderdeel van het complex en vormen gezamenlijk het oostelijk van de Boekelseweg gelegen plangebied. Eigenaar heeft de percelen gekocht in 2017.

De strook grond aansluitend aan de Doonheide wordt beoordeeld als een voorstrook. In de weg Doonheide liggen alle voorzieningen van openbaar nut, zodat de grond als technisch bouwrijp wordt aangemerkt.

In de huidige situatie is het denkbaar dat door de gemeente Gemert-Bakel medewerking had kunnen worden verleend voor (vrijstaande) woningbouw aansluitend aan de bestaande lintbebouwing weerszijden van de straat Doonheide.

Het feit dat over een deel van de gronden een beveiligingszone is gelegen in verband met het gasvulstation is niet als waardedrukkend beoordeeld.

De op perceelnummer 306 staande opstallen dienen te worden gesloopt.

Volgens opdrachtgever gaat het om 56 opstallen waarvan de sloopkosten en eventuele asbestsanering van daken is geraamd op **€ 22.400,00**.

Dit komt neer op een bedrag van € 400,00 per opstal, hetgeen de taxateur in de massa van het totaal als niet onredelijk beoordeeld.

Deze kosten dienen meegenomen in het waarderingsoverzicht voor het bepalen van de inbrengwaarde.

Vooralsnog is de aanname gedaan dat het gebruik van perceelnummer 306 als volkstuinencomplex niet zal leiden tot zodanige verhoogde (sanerings)waarden, waarbij een kostbare bodemsanering noodzakelijk is. Het is bekend dat in de druplijn van asbestdaken een verhoogde, veelal te saneren concentratie aanwezig kan zijn van asbestdeeltjes en PCB.

Opdrachtgever heeft de kosten van een eventuele sanering van de bodem als gevolg van de asbestdaken als stelpost opgenomen in het overzicht van de te verhalen kostensoorten van het concept ontwerp exploitatieplan "Doonheide II Gemert" en geraamd op € 15.000,00.

Kadastraal bekend

Gemeente Gemert sectie O				
	nummer	grootte	gedeelte binnen exploitatiegebied	huidig gebruik
-	2853	9.985 m ²	9.985 m ²	agrarische grond
Totaal binnen exploitatiegebied			9.985 m²	

Gebruiksrechten

De agrarisch in gebruik zijnde grond is vrij van huur en pacht, dan wel het gebruiksrecht is via geliberaliseerde verpachting geregeld.

Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Agrarisch.
In het concept bestemmingsplan "Doonheide II Gemert" krijgt het perceel de bestemmingen Wonen en Groen.

Waardering

Berekening inbrengwaarde

- Perceel ruwe bouwgrond 9.985 m² à € 55,00 € 549.175,00

Toelichting
waardering

Het perceel vertegenwoordigt zijn hoogste waarde als onderdeel van het complex.
Het perceel betreft het westelijk van de Boekelseweg gelegen plandeel.
Dit plandeel is niet meegenomen in de volgordelijke fasering, maar wordt de uitvoering op een later moment bepaald.



7. Datering en ondertekening

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.



Aarle-Rixtel, 8 november 2021



8. Plausibiliteit

[redacted], eveneens verbonden aan [redacted]
[redacted] verklaart dit rapport inhoudelijk en op
plausibiliteit doorgenomen te hebben en heeft het als zodanig voor correct
bevonden.

[redacted] is taxateur en als lid aangesloten bij NVM vakgroep A&LV,
ingeschreven in het register van VastgoedCert, kamer Landelijk Vastgoed onder
nummer 49840 en kamer Wonen onder nummer 49839 en in het Nederlands
Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en
kamer Wonen onder nummer RT807879490 met expiratedatum 31 december
2021.

[redacted] beschikt over de kennis en deskundigheid voor het verrichten
van taxaties voor het bepalen van inbrengwaarden in het kader van artikel 6.13
lid 5 Wet ruimtelijke ordening.

[redacted]
Aarle-Rixtel, 8 november 2021

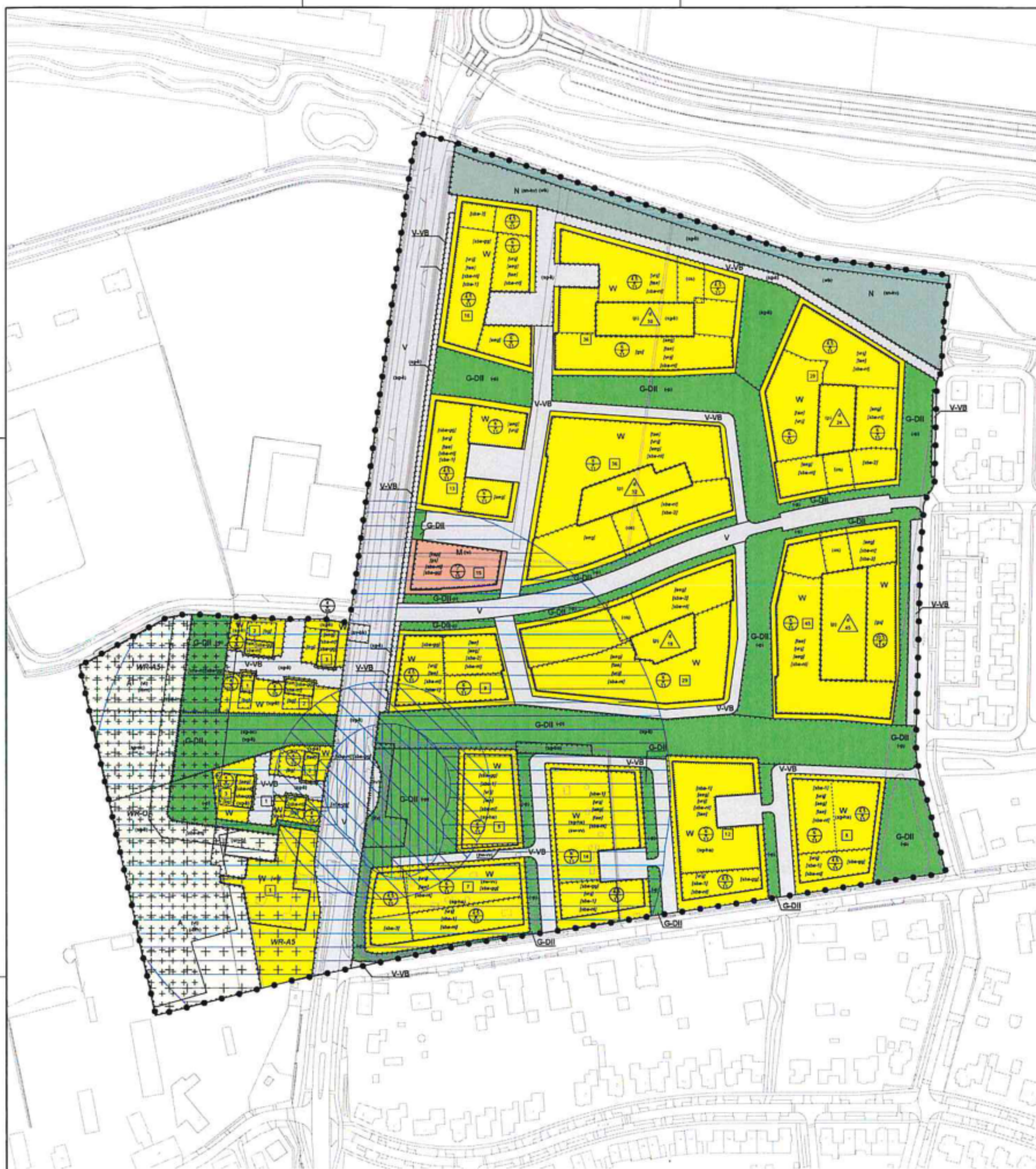


Waarderingsoverzicht

Waardering gronden binnen het exploitatiegebied													
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Oppervlakt geheel kadastraal perceel	Oppervlakte kadastraal perceel olbv digitale inmeting binnen EP-gebied	Kadastraal perceel volledig gelegen binnen (P-kadastraal perceel) gebied?	Te gebruiken oppervlakt per kadastraal perceel	Totaal te gebruiken oppervlakt per eigendom	Waarde opstellen met grond (Bvo 6.2.3.b)	Waarde ruwe bouwgrond (Bvo 6.2.3.a)	Vrijmaken persoonlijke rechten CS (Bvo 6.2.3.c)	bijkomende schadeloosstelling	sloop (Bvo 6.2.3.d)	Inbrengwaarde totaal
1.1		GMT000 01557G0000	4.240	164	Nee	164		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.1		GMT000 02194G0000	12.039	10.889	Nee	10.889		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.1		GMT000 03080G0000	600	605	Ja	600	11.833	€ -	33.000	€ -	€ -	€ -	€ 33.000
1.2		GMT000 02330G0000	43.460	3.291	Nee	3.291	3.291	€ -	181.005	€ -	€ -	€ -	€ 181.005
2.1		GMT000 00305G0000	69.300	69.251	Ja	69.300		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.1		GMT000 00306G0000	9.940	9.972	Ja	9.940		€ -	€ -	€ -	€ -	22.400	€ 22.400
2.1		GMT000 00008G0000	26.660	26.565	Ja	26.660		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.1		GMT000 03081G0000	3.740	3.759	Ja	3.740	109.640	€ -	7.010.200	€ -	€ -	€ -	€ 7.010.200
2.2		GMT000 02053G0000	9.965	9.976	Ja	9.965	9.965	€ -	540.175	€ -	€ -	€ -	€ 540.175
TOTAAL			179.964	134.472		134.569	134.569	€ -	7.773.331	€ -	€ -	€ 22.400	€ 7.795.731



Concept verbeelding ontwerp bestemmingsplan Doonheide II



- Plangebied**
- Plangrens
- Enkelbestemmingen**
- A Agrarisch
 - G-DII Groen - Doonheide II
 - M Maatschappelijk
 - N Natuur
 - V Verkeer
 - V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
 - W Wonen

- Dubbelbestemmingen**
- W-VB Wonen - Verkeer
 - W-VB Wonen - Verkeer
- Gebiedsaanduidingen**
- veiligheidszone - bevi
 - veiligheidszone - circulaire
 - veiligheidszone - lpg
 - verkeerszone - waterloop

- Functieaanduidingen**
- bomenleef uitgesloten
 - nutvoorziening
 - ontkleding
 - parkeerterrein
 - parkeerterrein uitgesloten
 - specifieke vorm van groen - bomen
 - specifieke vorm van groen - haag
 - specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing
 - specifieke vorm van groen - open corridor
 - specifieke vorm van maatschappelijk - pike
 - specifieke vorm van natuur - kwaliteitsverbetering
 - specifieke vorm van verkeer - brandkraan
 - specifieke vorm van wonen - woonwandelijke verpleging
 - volkstun
 - waterberging
 - wonen

- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- aanregegebouwd
 - liggebouwd
 - gestapeld
 - kap
 - specifieke bouwaanduiding - schijnmuur
 - specifieke bouwaanduiding - 1
 - specifieke bouwaanduiding - 2
 - specifieke bouwaanduiding - 3
 - specifieke bouwaanduiding - geladene gevel
 - specifieke bouwaanduiding - rijschuurbouw toegestaan
 - hree-gangen
 - vrijstaand
- Maatvoeringen**
- maximum aantal parkeerplaatsen
 - maximum aantal woonwoningen
 - maximum goetiepte (m)
 - maximum bouwhoogte (m)

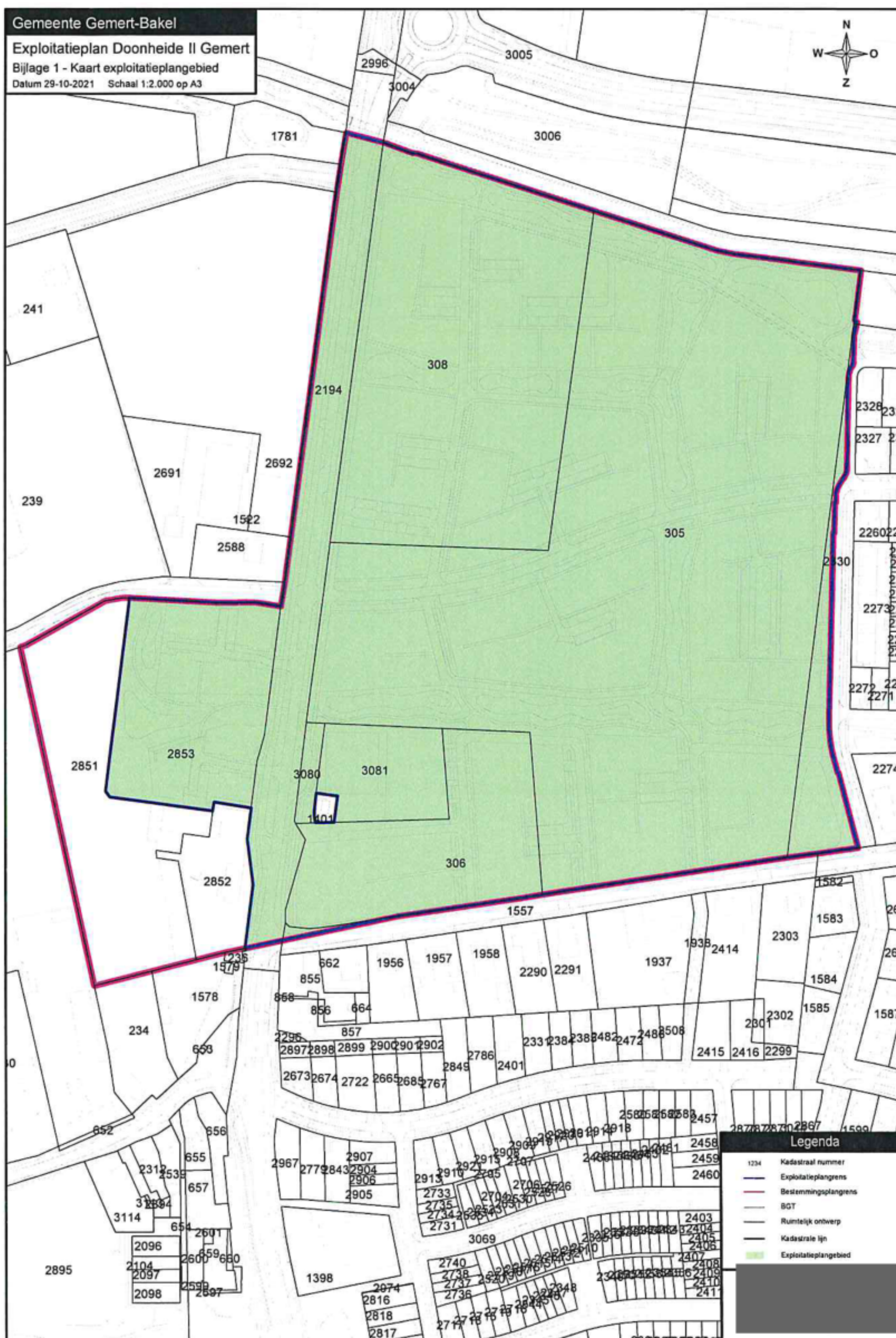
GEMEENTE GEMERT-BAKEL Doonheide II Gemert bestemmingsplan

PROJECT	2911230	Vastgesteld	
FORMAAT	A1	Ontwerp	05-11-2021
SCHAAL	1:1000	Voorontwerp	01-04-2021
KAART		Concept	29-01-2020
SETEREND			
ION			



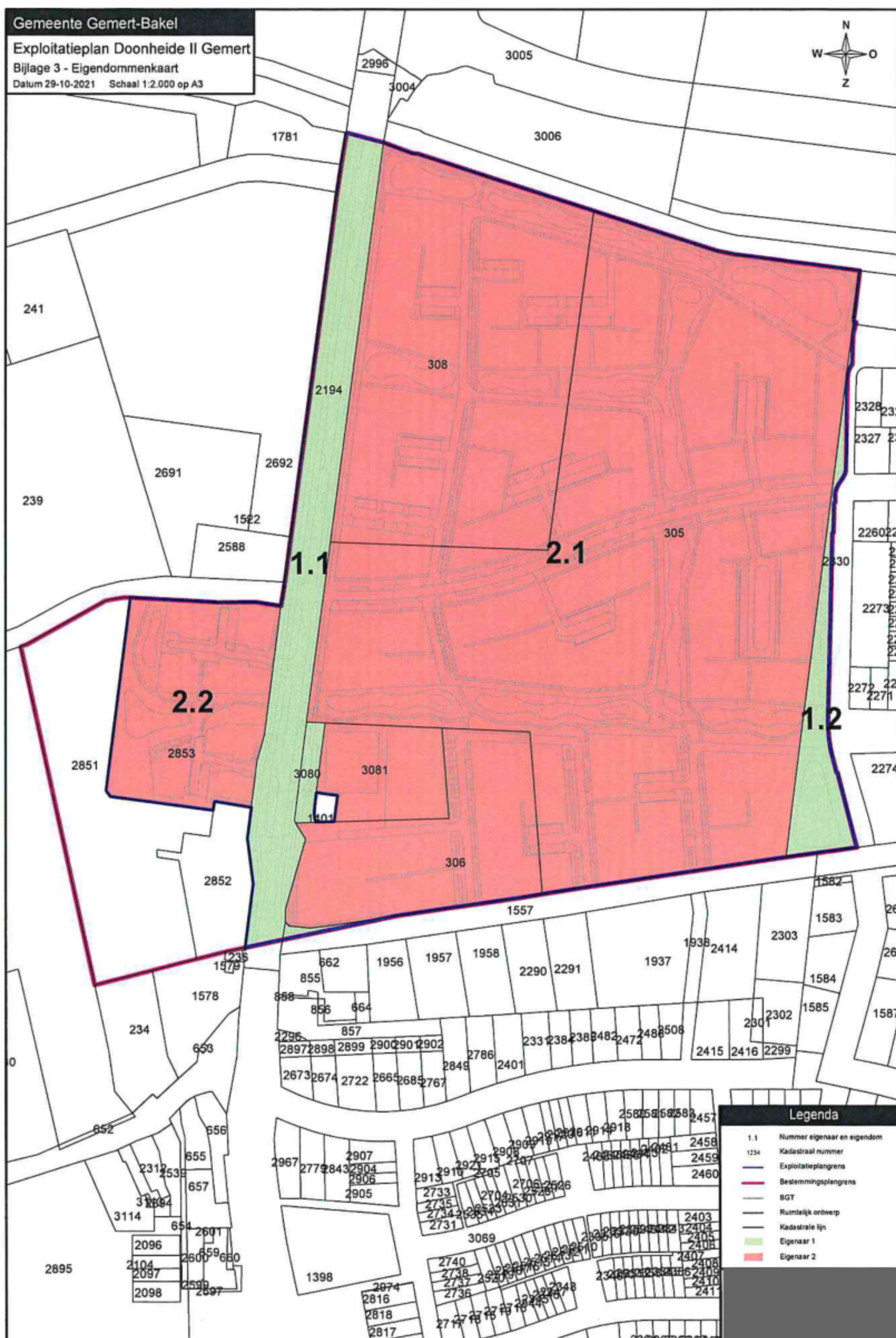


Kaart exploitatiegebied





Eigendommenkaart





Kaart fasering gronduitgifte



Legenda

- A Naam deelgebied
- A Jaar fasering gronduitgifte
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- - - Grens deelgebied
- - - Grens woonveld
- BGT
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Jaar fasering gronduitgifte:
- 2022
- 2023
- 2024
- 2025
- 2026
- 2027
- 2028



Kaart ruimtegebruik



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- BGT
- Ruimtelijk ontwerp
- Functielijn
- Kadastrale lijn
- Grens woonveld
- Openbare ruimte:
 - Groen
 - Water
 - Wadi
 - Interne openbare weg
 - Parkeren
 - Fietspad
 - Voetpad
- Uitgebaar gebied:
 - Uitgebaar bouwpercelen
 - Uitgebaar achterpaden, parkeren en groen
- Aanduiding:
 - Zone tijdelijke bouwwegen