

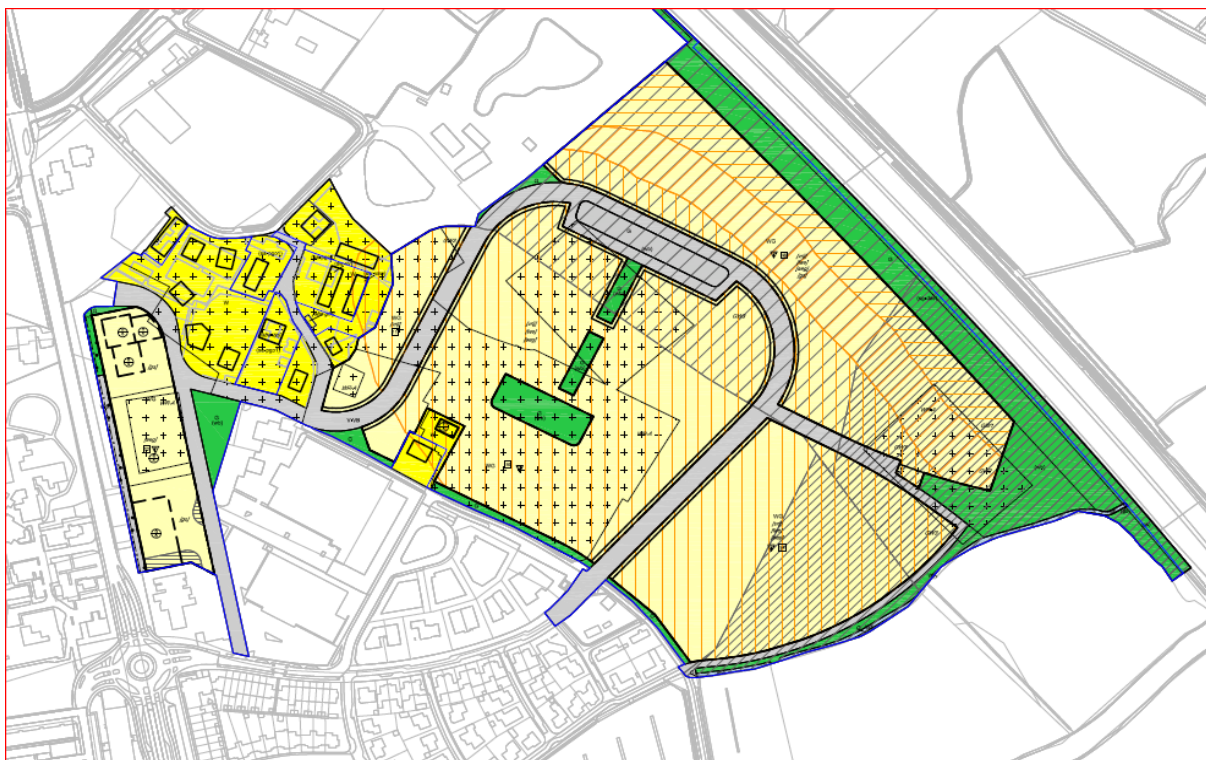
STEENHUIJS
Grondzaken

TAXATIERAPPORT

Betreffende de inbrengwaarden in het kader van
Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening

inzake het exploitatieplan

Selissen te Boxtel



In opdracht van:

Gemeente Boxtel
Postbus 10.000
5280 DA te Boxtel

Datum:

11 februari 2019

Inhoudsopgave

	<u>Pagina</u>
A. Opdracht en bezichtiging	
1. Opdrachtgever en opdracht	4
2. Opdrachtnemer (taxateur/deskundige)	4
3. Onderwerp van rapport (taxatieobject)	4
4. Bezichtiging	4
B. Doel van de taxatie	4
C. Verantwoording en aansprakelijkheden	
1. Aansprakelijkheid	5
2. Juistheid informatie van opdrachtgever	5
3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname en waardepeildatum	5
4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid	5
5. Recht van kopie	5
6. Kamer NRVt en taxatietype	6
7. Instructies van de opdrachtgever	6
8. Taxatiestandaarden	6
9. Toetsing en 4-ogen principe	6
10. Vereisten NRVt buiten toepassing	6
11. Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen	7
12. Bijzondere uitgangspunten	7
13. Concept en trackrecord	7
D. Waardering	8
E. Omschrijving plan en planologie	
1. Omschrijving van het plan Selissen	9
2. Planologie en wijziging	13
2.1 Vigerende bestemmingsplannen	13
2.1.1 Bestemmingsplan "Buitengebied 2011"	13
2.1.2 Bestemmingsplan "Noord-Oost"	14
2.1.3 Bestemmingsplan "Boxtel Noord"	15
2.2 Het nieuwe bestemmingsplan "Selissen"	16
F. Privaatrechtelijke aspecten	
1. Geraadpleegde informatie	17
2. Eigendom met bebouwing in het exploitatieplangebied	17
3. Eigendom zonder bebouwing in het exploitatieplangebied	18
4. Eigendom buiten het exploitatieplangebied	
4a. De herinrichting van de weg Dukaat	19
4b. De nieuwe rotonde in de Bossheweg	20
5. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten	23
6. Quota, (productie)rechten en milieueffecten	24
7. Bodem- en asbestverontreiniging	24
G. Publiekrechtelijke aspecten	
1. Toegestaan gebruik	25
2. Wet voorkeursrecht gemeenten	25
3. Monumenten	25

H. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

1. Juridische uitgangspunten	26
2. Taxatie technische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek	27
2.1 Algemeen over waarde e.a.	27
2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending	28
2.3 Waarderingsmethodieken	28
2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening	29
2.5 Schattingsonzekerheid	29
3. Grond en waardebepaling	30
a. Waarderingsgrondslag	30
b. Waarderingsmethode	30
c. Grondwaarde	31
4. Bebouwd vastgoed en waardebepaling	32
a. Bebouwd vastgoed	32
b. Waarderingsmethode	32

I. Grondmarkt

1. Geraadpleegde informatie	38
2. De invloed van de regievoerder	38
3. Marktinformatie per waardepeildatum 1 januari 2019	38
3.1 De markt voor bestaande woningen	38
3.2 De markt voor nieuwbouwwoningen	39
3.3 SWOT-analyse	40

J. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond

1. Complex	41
2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid	41
3. Toegepaste methodiek	42

K. Waarde van de getaxeerde eigendom buiten het exploitatieplangebied

1. Algemeen	47
2. Waarde van de ondergronden vanwege de herinrichting van de weg Dukaat	52
3. Waarde van de ondergronden vanwege de nieuw te realiseren rotonde	53
a. Gronden met een verkeersbestemming of een groenbestemming	54
b. De gronden met een gebiedsaanduiding tot wijzigingsbevoegdheid	54
c. De gronden die parkeergelegenheid betreffen bij Eetcafé De Oude Ketting	55

Bijlage

A. Opdracht en bezichtiging

1. Opdrachtgever en opdracht

Opdrachtgever is de gemeente Boxtel, Postbus 10.000, 5280 DA te Boxtel. Aan Steenhuijs Grondzaken B.V. is bij brief van 11 juli 2018 opdracht verleend tot het opstellen van een taxatierapport inzake de inbrengwaarde voor het exploitatieplan inzake het project Selissen te Boxtel, een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: **Wro**). Eerder was hiertoe aan de gemeente een offerte uitgebracht de dato 10 juli 2018. De taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

2. Opdrachtnemer (taxateur/deskundige)

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT RM, als adviseur bestuursrechtelijke schadevergoedingen en Register-Taxateur van onroerende zaken verbonden aan en in casu optredend namens Steenhuijs Grondzaken B.V., (**opdrachtnemer**) gevestigd Brede Haven 6, 5211 TL in 's-Hertogenbosch.

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT RM is als Register-Taxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: **NRVT**) onder registratienummer RT246295305. De heer De Bont (hierna ook: **taxateur**) voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en verklaart de kennis, de vaardigheden en het inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Hij verklaart voorts dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid.

3. Onderwerp van rapport (taxatieobject)

Het onderwerp van rapportage (**het taxatieobject**) betreft het exploitatieplangebied en bijbehorende gronden voor het project Selissen te Boxtel. Nadere afbakening in (kadastrale) percelen van het taxatieobject volgt later nog in dit rapport.

4. Bezichtiging

Op 16 en 30 juli en 12 december 2018 zijn de betreffende percelen in en bij het te taxeren exploitatieplangebied en de omgeving ervan vanaf de straatzijde bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken. Ten deze wordt verwezen naar de paragrafen C.3 en C.10 hierna.

B. Doel van de taxatie

Het doel van de uitgevoerde taxatie is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1^o Wro inzake het woningbouwproject Selissen te Boxtel aangaande het voor dit project op te stellen exploitatieplan.

C. Verantwoording en aansprakelijkheden

1. Aansprakelijkheid

De taxatie en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor het genoemde doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan opdrachtgever, tenzij met schriftelijke toestemming van 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 zijn door de taxateur wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar hij neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens. Bij gebruik van informatie in dit taxatierapport zal overigens telkens de bron van verkrijging worden vermeld.

3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname en waardepeildatum

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel een volledige opname plaatsgevonden. De in en bij het exploitatiegebied gelegen percelen zijn op 16 en 30 juli en 12 december 2018 vanaf de straatzijde **bezichtigd** en zo ook de omgeving van dit gebied. De taxateur heeft dit gedaan, omdat een volledige opname door hem, vanwege de aard van de opdracht, niet wenselijk wordt geacht voor de bij de herontwikkeling betrokken partijen, waarvan er immers diverse onlangs nog in onderhandeling met elkaar waren of dat nog steeds zijn. Nu dit taxatierapport een raming van inbrengwaarden betreft, heeft taxateur in het kader van de opdracht tevens gemeend met een bezichtiging in plaats van een volledige opname (per eigendom) te hebben kunnen volstaan. Er wordt dienaangaande nog verwezen naar de paragrafen A.4 en C.10.

Als **waardepeildatum** voor de inbrengwaarden zal logischerwijs de datum van het vaststellen van het exploitatieplan gewenst zijn. Deze datum stond echter nog niet vast op het moment van het opstellen van dit taxatierapport. Nu als peildatum in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is uitgegaan van 1 januari 2019, is in dit rapport als waardepeildatum eveneens als waardepeildatum **1 januari 2019** aangehouden.

Opgemerkt wordt nog dat, wanneer ná de genoemde waardepeildatum maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering, de geregistreerde taxateur (mits hem redelijkerwijs kenbaar) dit zal melden aan de opdrachtgever en vice versa. Taxateur is thans niet gebleken dat deze situatie zich heeft voorgedaan. Wijzigingen voor de taxatie als die zich naar aanleiding van het vorenstaande voordoen, zijn vastgelegd in het taxatierapport onder paragraaf C.13 (concept en trackrecord). Tevens is de taxateur er in dit rapport van uitgegaan, dat de door hem aangetroffen situatie bij de bezichtigingen op 16 en 30 juli en 12 december 2018 hetzelfde was in de zin van relevant voor deze taxatie en dit rapport, op de aangehouden waardepeildatum van 1 januari 2019.

4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat hij de afgelopen jaren niet betrokken is geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met het taxatieobject van dit taxatierapport. De taxateur is voorts van mening dat hij onpartijdig, onafhankelijk (financieel en anderszins) en zonder belangenverstrengeling met opdrachtgever, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, zorgvuldig en bekwaam en niet onder ongepaste druk de betreffende taxatie heeft kunnen uitvoeren en dit taxatierapport heeft kunnen opstellen. Opgemerkt wordt dat de taxateur niet eerder voor opdrachtgever taxatiewerkzaamheden heeft verricht en dat het door de taxateur te ontvangen honorarium is georganiseerd op regiebasis (uren), daarmee niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde.

5. Recht van kopie

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van taxateur. Wel is taxateur is ermee bekend, dat het taxatierapport een openbare status krijgt als bijlage bij het nieuwe exploitatieplan. Vermenigvuldiging in dat kader valt niet onder de bedoeling van deze paragraaf.

6. Kamer NRVT en taxatietype

Taxateur is van mening dat de onderhavige taxatie valt binnen het kader van de **Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV)** van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: **NRVT**). Verwezen wordt wel naar paragraaf C.10 hierna. Er is sprake van een volledige taxatie (**taxatietype**).

7. Instructies van de opdrachtgever

Door opdrachtgever zijn aan taxateur geen instructies gegeven voor de taxatie, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

8. Taxatiestandaarden

Taxateur verricht de onderhavige taxatie in overeenstemming met de versie 2017 van de IVS. Tevens verklaart taxateur op de hoogte te zijn van en hij heeft getracht te handelen overeenkomstig de (bedoeling en) inhoud van het relevante reglementen voor Landelijk en Agrarisch Vastgoed zoals opgesteld door het NRVT (dit alles is te vinden op www.nrvt.nl).

9. Toetsing en 4-ogen principe

Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils, eveneens verbonden aan opdrachtnemer, heeft dit rapport inhoudelijk en op plausibiliteit doorgenomen en als zodanig voor correct bevonden. Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils is taxateur (niet ingeschreven bij het NRVT) en deskundige op het gebied van de Afdeling Grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening en op het gebied van de Onteigeningswet. Een formele plausibiliteitstoets is achterwege gelaten, omdat dit rapport veel verder strekt, bijvoorbeeld al in juridische zin, dan een singuliere taxatie. Specialistische kennis over de Wro (de Afdeling grondexploitatie) en de onteigeningswetgeving is in casu vereist, maar ook gedegen inzicht in het nieuwe bestemmingsplan en exploitatieplan zijn dat. De taxateur heeft gemeend dat het niet in het belang is van welke betrokken partij bij de herontwikkeling ook, dat – anders dan de toetsing door mevrouw Brands – welke externe taxateur ook nog eens expliciet op plausibiliteit toetst en dat dit overigens ook niet zou dienen ter nadere borging van de kwaliteit voor het onderhavige taxatierapport. Daarbij heeft de taxateur overwogen dat dit taxatierapport als onderdeel van het exploitatieplan openbaar gemaakt zal worden en publiekelijk ter visie zal worden gelegd, waarbij dan een toetsing door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in beroep altijd kan worden gevraagd door iedere belanghebbende bij het exploitatieplan. Daarmee meent de taxateur dat voldoende externe toetsing, inhoudelijk en op plausibiliteit, sowieso geborgd is voor dit taxatierapport. Verwezen wordt nog naar paragraaf C.10 hierna.

10. Vereisten NRVT deels buiten toepassing

De onderhavige Professionele Taxatiedienst (PTD) wordt mede beheerst door regels die voortkomen uit wet- en regelgeving, in casu de Wet ruimtelijke ordening en de Onteigeningswet en de daarop gebaseerde rechtspraak, alsmede ongeschreven regels van best-practice in advisering aangaande het taxeren van inbrengwaarden en op het gebied van onteigening. Verwezen wordt dienaangaande en daarbij naar het Reglement Definities NRVT 2018, voor zover daarin wordt gesproken over Wettelijke Taxaties (pagina 9 van het reglement), te vinden op www.nrvt.nl. Te lezen valt in dat reglement onder meer, dat een Wettelijke Taxatie gedefinieerd is als een Professionele Taxatiedienst, waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de Register-Taxateur evenwel (mogelijk) dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT-Reglementen of de aangehangen internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoekplicht en de rapportagevereisten. Bepaald is, dat een Register-Taxateur alleen kan afwijken indien en voor zover de wet, regelgeving, usance van het vakgebied of jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een Professionele Taxatiedienst onverkort worden gevolgd. De Register-Taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert, blijft tevens onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (eveneens te vinden op www.nrvt.nl).

Het taxeren van de Inbrengwaarde is als een Wettelijke Taxatie genoemd in het Reglement Definities NRVT 2018. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde dus boven de reglementen van het NRVT.

De vereisten van het NRVt die van toepassing zijn op de taxateur als geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de onderhavige opdracht, gelden hiervoor en in casu dan ook niet allemaal of niet per definitie, een en ander zoals hiervoor en hierna nog nader (wordt) omschreven. De taxateur heeft in casu bijvoorbeeld voor het in dit rapport gehanteerde waardebegrip niet dat van marktwaarde gebruikt en in het kader van de aard van de opdracht is een volledige objectinspectie (opname) achterwege gelaten. Het vorenstaande neemt echter niet weg dat taxateur zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke en objectieve kwaliteit van taxeren, aan de regels en ethiek heeft proberen te houden die het NRVt voorstaan.

11. Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen

Onderstaand is een uiteenzetting gegeven van gehanteerde overige voorwaarden en uitgangspunten die door de taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn geacht en volgens hem voor realistisch kunnen worden gehouden, een en ander zonder verdere noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie, alsmede enkele mededelingen zijnerzijds.

Eventuele bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Aan omissies, tel- en/of schrijffouten, zulks ter beoordeling van de taxateur, kunnen geen rechten worden ontleend.

De in dit rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW , tenzij expliciet anders wordt vermeld.

Alle bedragen in dit rapport zijn weergegeven in euro's (€).

De waarde- en eventuele schadebepaling, het onderzoek daartoe en de rapportage beogen niet te betreffen een bouwkundig en/of locatie-technisch onderzoek en ook geen milieutechnisch onderzoek.

Er is geen rekening gehouden met rechten van derden anders dan in dit rapport gememoreerd 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.

Tijdens het uitvoeren van de onderhavige opdracht hebben zich geen afwijkingen voorgedaan ten opzichte van de ondertekende opdrachtbevestiging en de daarvoor dienende offerte.

De taxateur streeft naar transparantie ten aanzien van diens 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.

12. Bijzondere uitgangspunten

Taxateur heeft geen bijzondere uitgangspunten aangehangen bij het vervullen van de onderhavige opdracht, anders dan eventueel en aldan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

13. Concept en trackrecord

Taxateur heeft op 17 december 2018 aan opdrachtgever per email zijn finale concept voor dit taxatierapport voorgelegd ter reactie. Opdrachtgever is daarbij de gelegenheid geboden te reageren en aanbevelingen te doen.

De reactie van opdrachtgever heeft, voor zover relevant voor de taxatie zelf, geleid tot aanpassing van de te taxeren oppervlakten grond en een enkele oppervlakte van getaxeerde opstallen, maar tot een aanpassing van de essentie van de taxatie in termen van geschatte waarde van grond en opstallen heeft dit niet geleid. Ten aanzien van het Exploitatieplan (conceptversie 11 februari 2019), zijn tevens diverse wijzigingen doorgevoerd in met name de uitvoeringsvorm van de plannen tot herontwikkeling en enkele parameters uit het Exploitatieplan, die echter evenzo niet hebben geleid tot aanpassing van de essentie van de taxatie in termen van de geschatte waarden van grond en opstallen.

D. Waardering

De onderstaande waardering is opgedeeld tussen de gronden en opstallen die in het exploitatieplangebied zijn gelegen en voor de gronden die buiten het exploitatieplangebied zijn gelegen, maar die wel als inbrengwaarden zijn geraamd nu het gronden betreft waarop buitenwijkse voorzieningen zullen worden gerealiseerd.

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten, betreffende de gronden in het exploitatieplangebied, is als volgt geraamd.

1. Inbrengwaarden gronden:	€ 10.120.020,-
2. Inbrengwaarden opstallen met bijbehorende grond:	€ 1.825.000,-
3. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	--
4. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten(*)	--
5. Sloopkosten(*)	586.334,-

Totaal	€ 12.531.354,-

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten, betreffende de relevante gronden buiten het exploitatieplangebied, is als volgt geraamd.

1. Inbrengwaarden gronden:	€ 1.231.135,-
2. Inbrengwaarden opstallen met bijbehorende grond:	--
3. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	--
4. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten(*)	--
5. Sloopkosten(*)	--

Totaal	€ 1.231.135,-

Totale bruto inbrengwaarde **€ 13.762.489,-**

(*): Deze kostenposten zijn door de taxateur niet zelfstandig geschat noch gecontroleerd, doch louter uit opgave door de gemeente in dit rapport opgenomen en voor juist gehouden.

Verwezen wordt naar het als Bijlage 1 aan dit taxatierapport gehechte Waarderingsoverzicht (behoudens voor de sloopkosten).

E. Omschrijving plan en planologie

1. Omschrijving van het plan Selissen

Al jaren wordt de locatie Selissen in Boxtel gezien als potentiële woningbouwlocatie. In april 2016 is in opdracht van de gemeente Boxtel door CroonenBuro5 dienaangaande een stedenbouwkundige visie opgesteld. In deze visie is beschreven hoe de woningbouwlocatie kan worden ingevuld als duurzame dorpsrand van Boxtel. De visie heeft als inspiratiekader gediend voor projectontwikkelaar Van Wanrooij Selissen B.V (samen met Bouwbedrijf Van Peer), om die in samenwerking met de gemeente ter plaatse van de locatie Selissen te realiseren.

In het vooralsnog indicatieve verkavelingsplan wordt in totaal gesproken over 475 nieuwe woningen en dit aantal komt overeen met de ruimte die het nieuwe bestemmingsplan zal bieden. De ontwikkeling van Selissen is daarmee een – voor Boxtel – grootschalige woningbouwlocatie die overigens niet past binnen de thans nog vigerende bestemmingsplannen. Het is daarom noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen met daarbij, om het kostenverhaal te kunnen garanderen, een nieuw exploitatieplan.

Het plangebied voor de nieuwe woningbouwlocatie Selissen is gelegen aan de noordzijde van de kern van Boxtel.



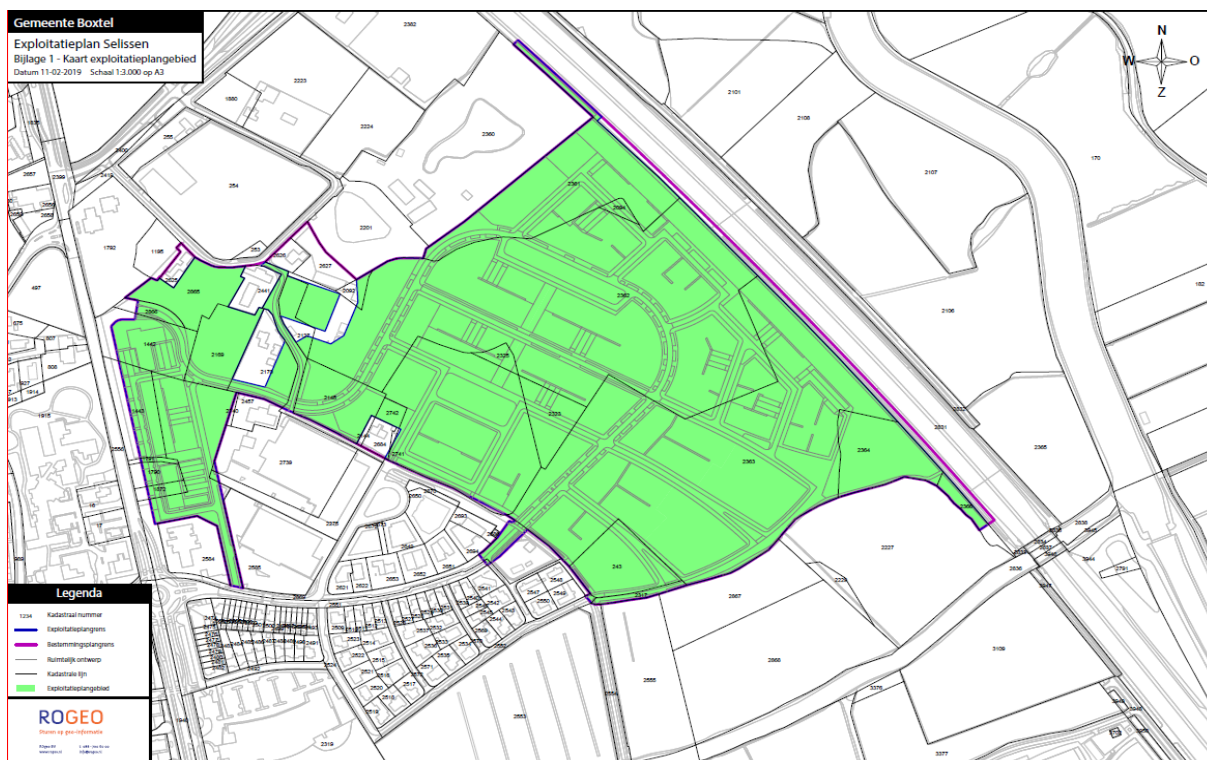
Begrenzing van het bestemmingsplangebied (uit het voorontwerpbestemmingsplan "Selissen" van 23 januari 2019)

De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Bosscheweg. De oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Rijksweg A2 (Den Bosch - Eindhoven). Ten zuiden van het plangebied bevindt zich het bedrijventerrein Duit/Dukaat. Op dit bedrijventerrein bevinden zich enkele kleine bedrijven, een doe-het-zelf-zaak (Gamma), een tuincentrum (Tuincentrum Boxtel) en het politiebureau. Tussen het bedrijventerrein en het plangebied bevindt zich een fietspad (Weikespad). Dit fietspad vormt de grens van het plangebied. Aan de zuidoostzijde van het bedrijventerrein vormt een beekje de rest van de zuidgrens. Ten noorden van het plangebied bevindt zich het Oortijdmuseum De Groene Poort. Ten noordwesten van het plangebied ligt een parkeerterrein om de horecagelegenheid 'De Oude Ketting' heen. De horecagelegenheid en het parkeerterrein behoren niet tot het bestemmingsplan- en exploitatieplangebied.

Het plangebied is van oudsher onderdeel van het buurtschap Selissen en in het gebied is een diversiteit aan gebruik en functies te onderscheiden. Een groot deel kenmerkt zich door de (agrarische) bedrijvigheid met de bijbehorende agrarische gronden. Daarnaast zijn verspreid over het gebied (bedrijfs)woningen en kleinschalige(re) bedrijven gesitueerd en een grootschalig glastuinbouwbedrijf. Aan de straten Dukaat en Duit is grootschalige bebouwing in de vorm van een doe-het-zelfzaak en een tuincentrum aanwezig.

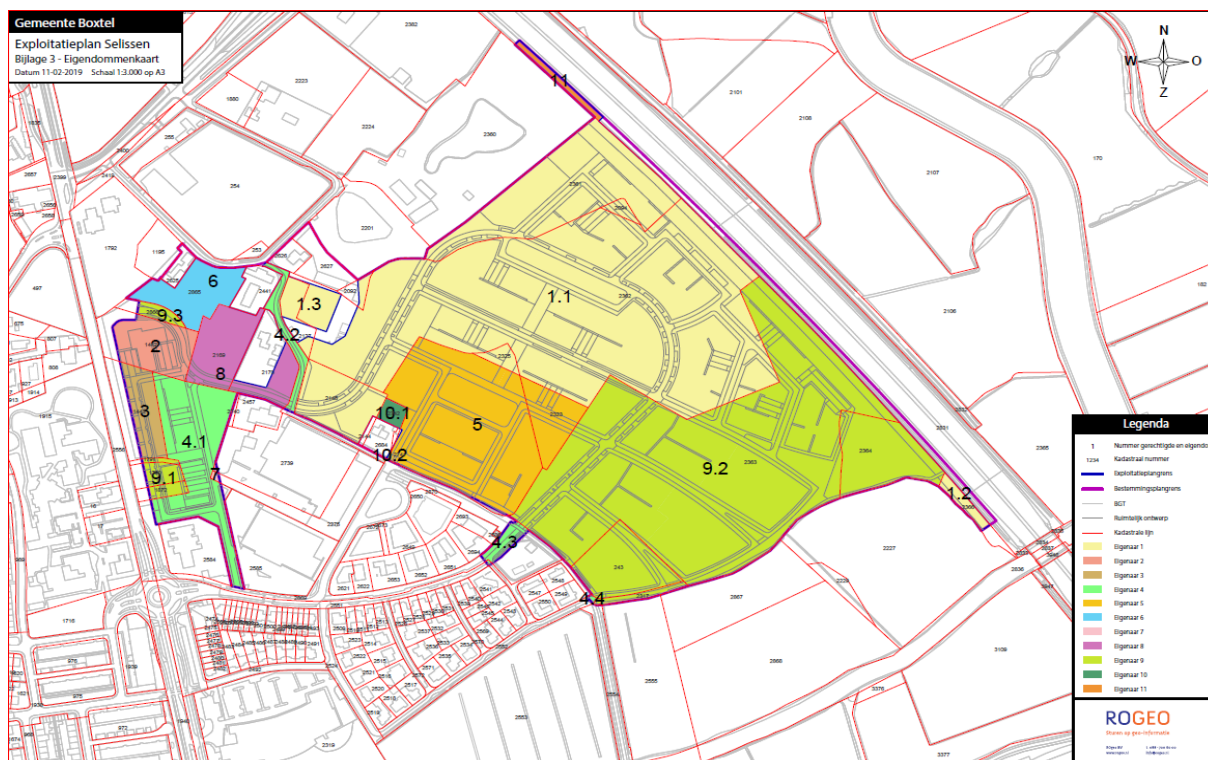
De weg Selissen, met de bijbehorende aftakkingen, is thans nog de enige straat die door het plangebied loopt. Deze weg is smal met aan de zijanten veel bomen. Hierdoor heeft deze straat een gesloten karakter. Aan de zuidzijde van het plangebied gaat de weg Selissen over in het fietspad Weikespad. Dit fietspad ligt net buiten het plangebied. Het fietspad stopt ter plaatse van het buurtschap Munsel binnen de kern Boxtel (aan de zuidzijde van de Dommel). Dit fietspad behoort niet tot het plangebied en vormt de zuidelijke grens van het plangebied.

In de toekomstige situatie verdwijnt de (agrarische) bedrijvigheid uit het plangebied en maakt een en ander plaats voor de nieuwe woonwijk 'Selissen'. Er is een zestal kavels die in de huidige situatie in gebruik zijn voor agrarische bedrijvigheid met een bedrijfswoning en de agrarische bedrijvigheid verdwijnt uit het plangebied. De bedrijfswoningen zullen als burgerwoningen in beginsel blijven bestaan, dan wel in een enkel geval gesloopt en herbouwd. Het exploitatieplangebied is, zo blijkt uit opmeting door de gemeente, kadastraal in totaal 19.21.70 hectare groot. Verwezen wordt ten deze naar het als Bijlage 1 aan dit rapport gehechte Waarderingsoverzicht. Met dit overzicht is tevens het exploitatieplangebied afgebakend qua oppervlakte en qua kadastrale percelen per de voor dit taxatierapport aangehouden waardepeildatum. Verwezen wordt dienaangaande naar paragraaf A.3 hiervoor.



Bron: Exploitatieplan "Selissen" (conceptversie van 11 februari 2019, Bijlage 1 - Exploitatieplangebied).

In het exploitatieplangebied ligt grond van verschillende eigenaren. Ook dit is terug te vinden in het Waarderingsoverzicht in Bijslage 1.

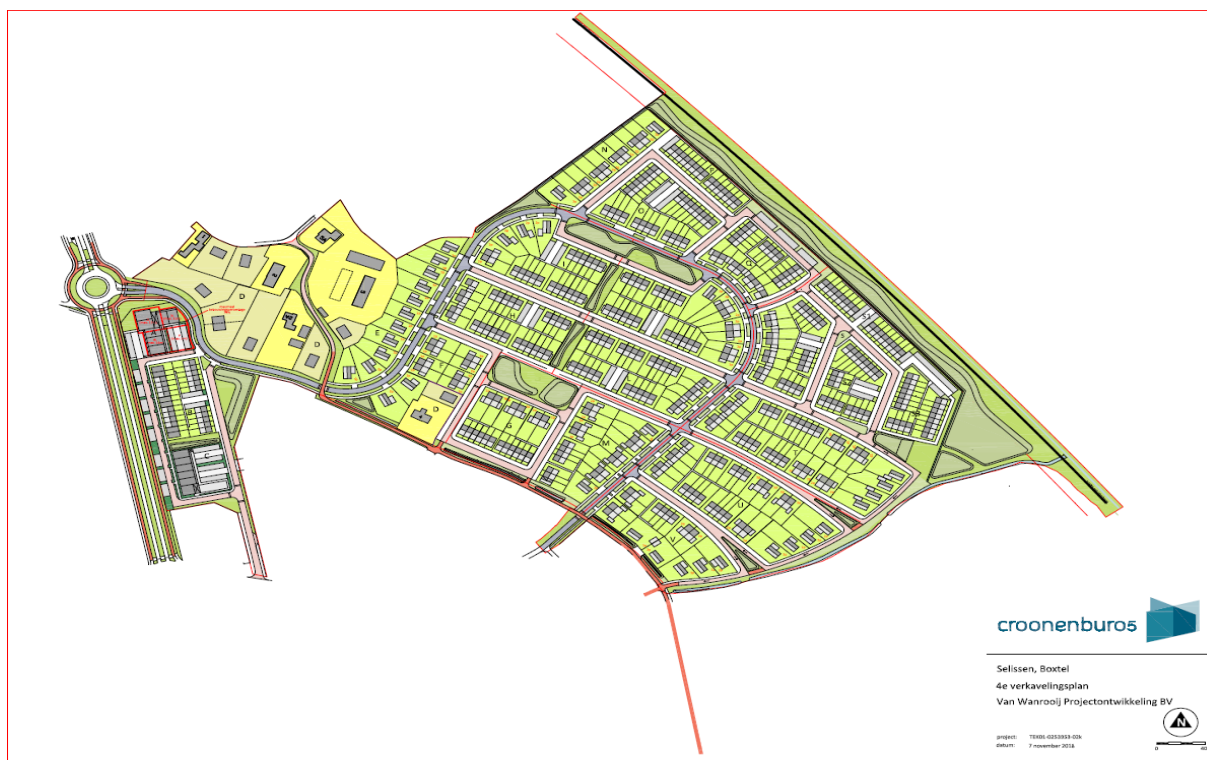


Bron: Exploitatieplan "Selissen" (conceptversie van 11 februari 2019, Bijlage 3 - Eigendommenkaart).

Opgemerkt wordt door de taxateur nog, dat de door hem aangehouden oppervlakten in het Waarderingsoverzicht in Bijlage 1 bepaald door digitale inmeting van de deelpercelen namens de gemeente. Hierbij heeft de taxateur afwijkingen geconstateerd van de totaalstelling per kadastraal perceel welke in zijn totaliteit zijn gelegen binnen het exploitatieplangebied. Omdat de oppervlaktegegevens uit de digitale inmeting ook worden gebruikt in de exploitatieopzet van het exploitatieplan voor de bepaling van de indeling van het ruimtegebruik, heeft taxateur gemeend voor de deelpercelen het beste aansluiting te kunnen houden bij deze oppervlakteberekening. De afwijking met de kadastrale oppervlakte(n), welke in zijn totaliteit zijn gelegen binnen het exploitatieplangebied is overigens zeer gering, het gaat over 467 vierkante meter op een totaal exploitatieplangebied van 18.90.73 hectare.

Het exploitatieplangebied is voor circa 55% uitteefbaar en wordt voorts ingevuld met verharding (25%), groen (19%) en water (1%). Het woningbouwprogramma bestaat uit diverse woningtypen en -categorieën. Binnen het exploitatieplangebied van het project Selissen worden woningen gebouwd van sociale huurwoningen tot vrijstaande koopwoningen met een grote kavel. Het woningbouwprogramma bestaat voor circa 30% uit woningen in het sociale segment, circa 10% in het goedkope segment, circa 40% in het middeldure segment en circa 20% in het dure segment. De vrijstaande woningen worden met name aan de zuidoost-, west- en noordwestrand van het plangebied gerealiseerd. De sociale huurwoningen worden met name in de strook lang de A2 gerealiseerd. In het midden van de wijk worden vooral rijwoningen gerealiseerd. De uitgifteprijsen zijn opgenomen in een advies door Gloudemans van 11 februari 2019. Samengevat komt dit neer op uitgifteprijsen voor voor sociale koop van € 460,- per vierkante meter, voor goedkope rijwoningen van € 380,- tot € 405,-, voor middeldure rijwoningen van € 370,- tot € 410,-, voor twee-onder-één-kap woningen van € 350,- tot € 380,- en voor vrijstaande woningen van € 350,- per vierkante meter.

In de onderstaande afbeelding is een indicatief verkavelingsplan opgenomen.



Indicatief verkavelingsplan voor het project Selissen (Bron: Croonen Buro 5, tekening d.d. 7 november 2018)

De wijk krijgt één gebieds-/hoofdontsluitingsweg, de Laan van Selissen. Deze ontsluitingsweg zal als een rondweg worden aangelegd zoals op de bovenstaande tekening ook is terug te zien. Aan de zuidzijde zal de ontsluitingsweg worden aangesloten op de bestaande weg Dukaat, die zelf is ontsloten op de Bosscheweg. Aan de noordzijde wordt een nieuwe aansluiting op de Bosscheweg gerealiseerd via een nieuw te realiseren rotonde aldaar. Deze rotonde valt buiten het plangebied van voorliggend bestemmings- en exploitatieplan.

De woningen zijn in het plan zelf bereikbaar via diverse woonstraten die allen aantakken op de Laan van Selissen of daaraan direct zijn gelegen. Het gebied zal worden aangemerkt als verblijfsgebied en wordt ingericht als een 30km-zone. Aan de zuidkant buiten het plangebied ligt de doodlopende straat Vuurijzer. De straat vormt op dit moment een verbindingsweg van de Gamma en het tuincentrum. De ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan verbindt het plangebied met de Vuurijzer, waardoor de Vuurijzer geen doodlopende straat meer is en een aansluiting krijgt met de bestaande weg Dukaat. Het fietspad ten zuiden van het plangebied (Weikespad) wordt binnen het plangebied verder doorgetrokken en heringericht als fietspad door onder andere rood asfalt, net als op de andere locaties van het fietspad. De twee kruisingen van het fietspad met de ontsluitingsweg behoren, in tegenstelling tot de andere delen van het fietspad, wel tot het bestemmings- en exploitatieplangebied. Langs de A2 wordt een brede groenstrook aangelegd. Deze strook dient onder andere voor de waterberging van plangebied en voor een leefgebied en een corridor voor de das. Op deze strook wordt ook een geluidscherm gerealiseerd. Daarnaast zullen er een aantal groenstroken in het midden van het plangebied worden gerealiseerd. Deze plekken zullen met name ingevuld worden als speelvelden. Aan de zuidzijde wordt er langs het beekje ook een groenstrook gerealiseerd en langs de Laan van Selissen en langs het fietspad worden bomen en snippergroen aangelegd.

Bron: voorontwerpbestemmingsplan "Selissen" van 23 januari 2019 en het Exploitatieplan (conceptversie van 11 februari 2019)

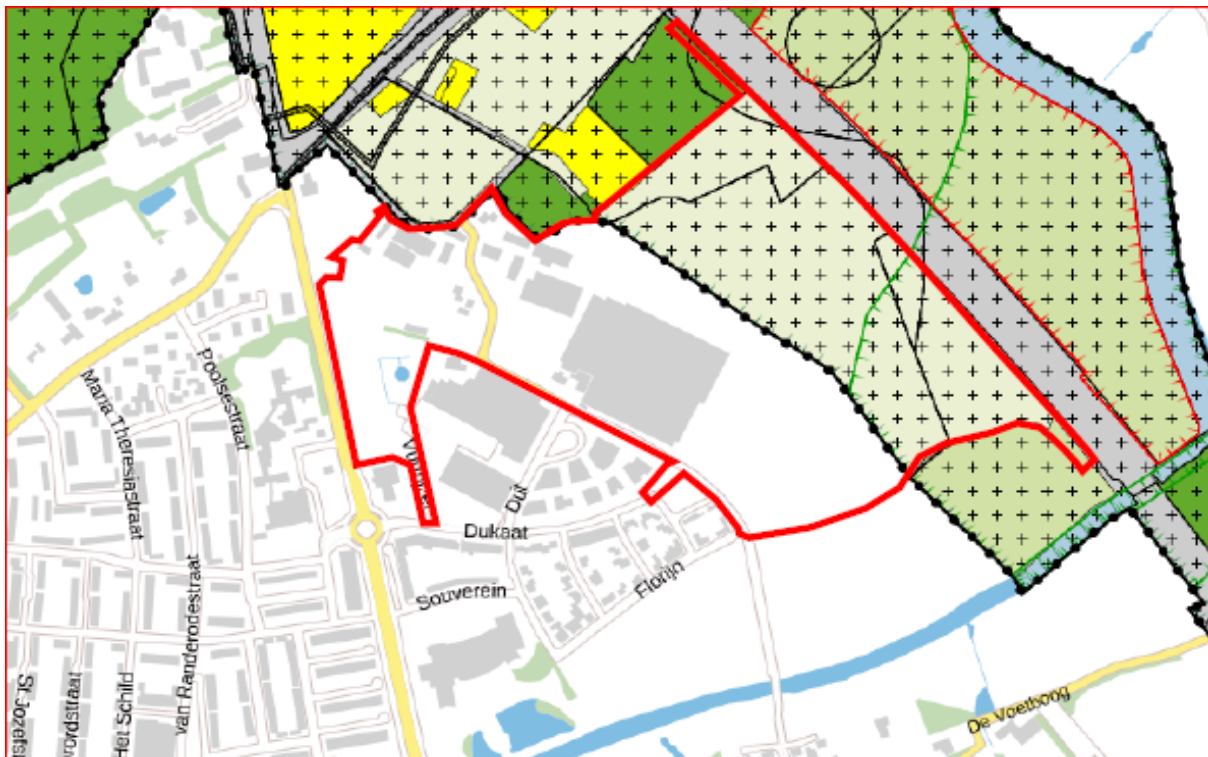
2. Planologie en wijziging

2.1 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het exploitatieplangebied vigeert momenteel nog een drietal bestemmingsplannen. Het gaat hier om de bestemmingsplannen “Buitengebied 2011”, “Noord-Oost” en “Boxtel Noord”.

2.1.1 Bestemmingsplan “Buitengebied 2011”

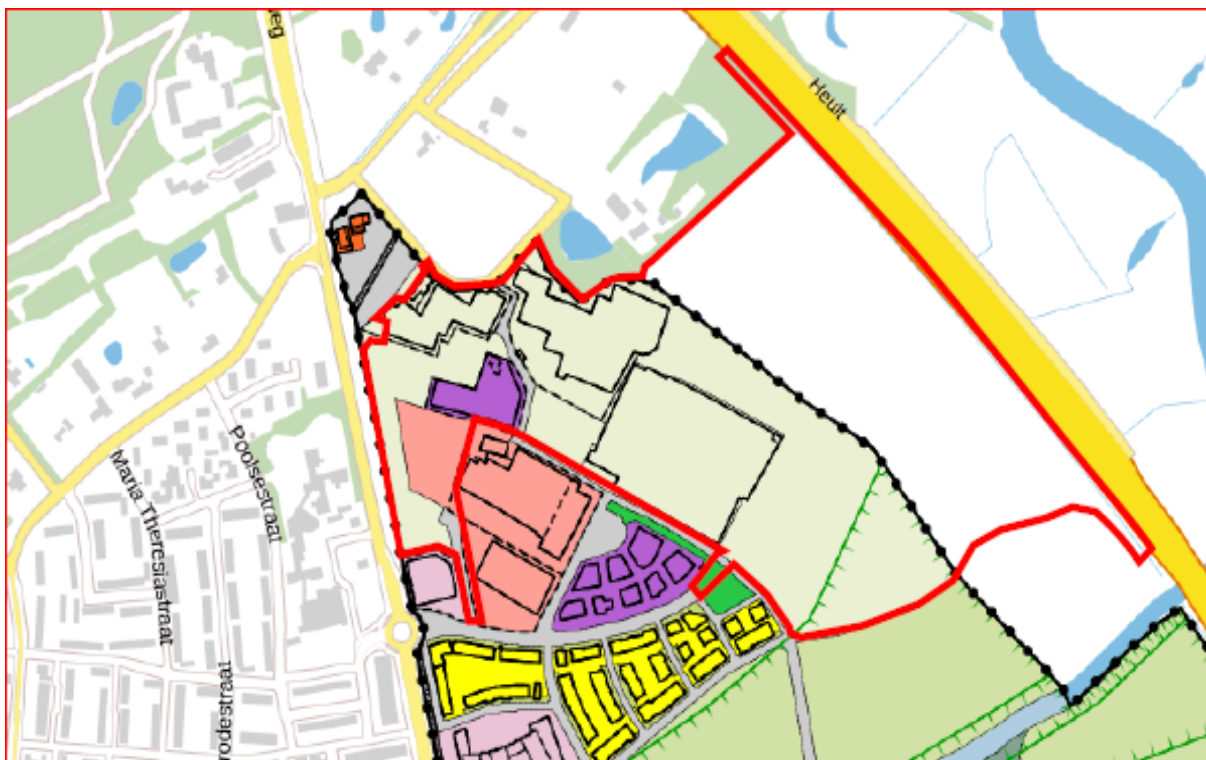
Ter plaatse van het plangebied voor het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” geldt met name de bestemming ‘Agrarisch’. Parallel langs de A2 heeft het plangebied twee smalle uitsteeksel: één uitsteeksel aan de noordzijde en één uitsteeksel aan de zuidzijde. Op gronden ter plaatse van de uitsteeksel aan de zuidzijde geldt de bestemming ‘Agrarisch met Waarden – Natuur en Landschap’. Op gronden ter plaatse van de uitsteeksel aan de noordzijde geldt de bestemming ‘Bos’. De berm van de A2 is bestemd voor ‘Verkeer – Snelverkeer’. Daarnaast ligt er een aantal dubbelbestemmingen op het exploitatieplangebied. Zo liggen er op heel het gebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Attentiegebied EHS’ en ‘Waarde - Leefgebied soorten van half-open cultuurlandschap’. Tevens is het gebied mede bestemd tot archeologische gronden, verdeeld over de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie – Categorie 2’, ‘Waarde – Archeologie – Categorie 3’ en ‘Waarde – Archeologie – Categorie 4’. Er liggen twee gebiedsaanduidingen over het plangebied waarvan de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ over het hele gebied ligt en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – beekherstel’ deels over het plangebied ligt.



Verbeelding bij het bestemmingsplan “Buitengebied 2011”. Met rode contour is het exploitatieplangebied globaal aangegeven

2.1.2 Bestemmingsplan “Noord-Oost”

Ter plaatse van het plangebied voor het bestemmingsplan “Noord-Oost” bevindt zich met name (agrarische) bedrijvigheid. In het gebied ligt een aantal bestemmingen. In het noorden zijn drie percelen met de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ gelegen. Op het grootste perceel (Selissen 5) ligt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’ en daar bevinden zich twee bedrijfswoningen binnen het bouwvlak. Op het perceel Selissen 2 bevindt zich eveneens de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’ en er bevindt zich daar één bedrijfswoning in het bouwvlak van het perceel. Op het kleinste perceel (Selissen 1) bevindt zich één bedrijfswoning. Er bevindt zich voorts één glastuinbouwbedrijf, bestemd als ‘Agrarisch – Glastuinbouw’. Op het perceel Selissen 4/4a bevindt zich tevens ook de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen’. Ten zuiden van het perceel Selissen 2 bevinden zich naast de Bosscheweg enkele percelen die in gebruik zijn als akkerland. Ten zuiden van het perceel Selissen 5 ligt een leegstaand grasveld. Deze percelen zijn bestemd als ‘Agrarisch’. Er bevindt zich voorts één perceel met de bestemming ‘Bedrijf’ binnen het exploitatieplangebied. Het perceel heeft de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - agrarisch verwant bedrijf’. Op het perceel bevindt zich ook een bedrijfswoning aangeduid met de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’. De straat Selissen voorts, is de enige straat binnen het plangebied en is bestemd met de bestemming ‘Verkeer- Verblijfsgebied’. Ten zuiden van het exploitatieplangebied ligt voorts de straat Dukaat. Deze straat ligt buiten het exploitatieplangebied. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet al wel in de aanleg van een ontsluitingsweg in het verlengde van de Dukaat. Ter plaatse waar de straat in de huidige situatie stopt, geldt thans nog de bestemming ‘Groen’. Op een deel van het exploitatieplangebied ligt tevens de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – beekherstel’.



Verbeelding bij het bestemmingsplan “Noord-Oost”. Met rode contour is het exploitatieplangebied globaal aangegeven

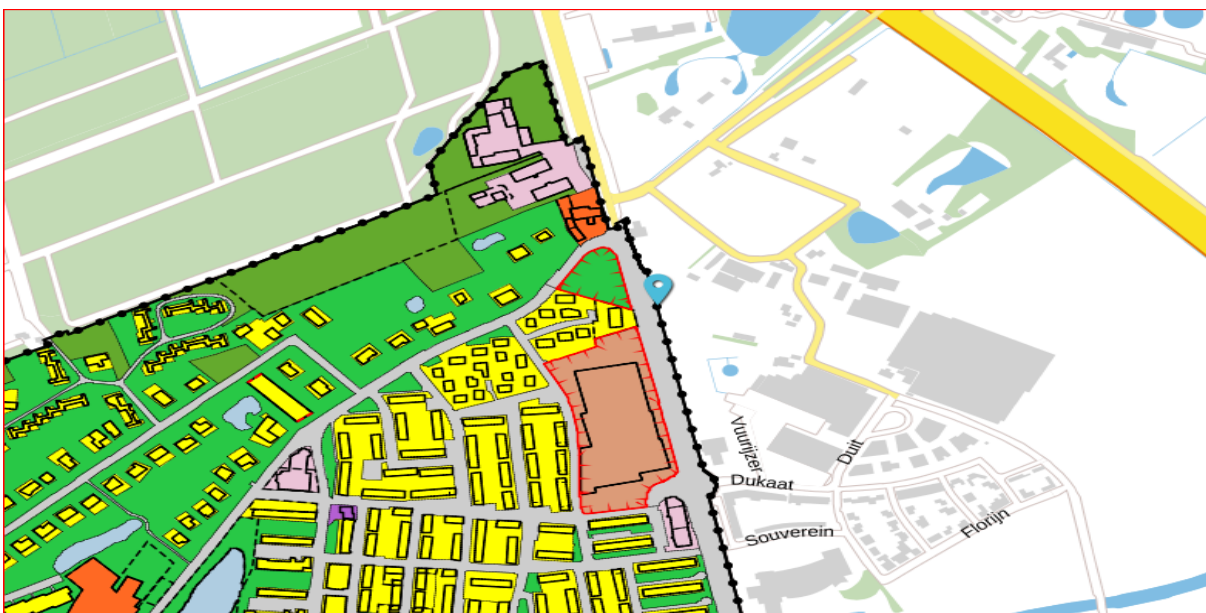
2.1.3 Bestemmingsplan “Boxtel Noord”

Ter plaatse van een klein deel van het plangebied, een strook grond die evenwijdig ligt langs de Bosscheweg, vigeert momenteel nog het bestemmingsplan “Boxtel Noord”. Op de onderstaande tekening zijn met een paarse lijn de plangrenzen aangegeven van het bestemmingsplan “Boxtel Noord” (links van de paarse lijn) en van het voorontwerpbestemmingsplan “Selissen” van 23 januari 2019 (rechts van de paarse lijn). Links van de paarse lijn ligt een smalle strook, die op het onderstaande fragment de kleuren grijs en groen heeft. Dit zijn de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’ uit het voorontwerpbestemmingsplan “Selissen” van 23 januari 2019 en die liggen op gronden met thans nog een bestemming “Verkeer” uit het bestemmingsplan “Boxtel Noord”. Overigens, in dit gedeelte van het plangebied voor het bestemmingsplan “Selissen”, loopt ongeveer op de thans nog huidige plangrens een rioolleiding, die in het voorontwerpbestemmingsplan “Selissen” van 23 januari 2019, op de verbeelding, als zodanig ook is aangeduid.



Bron: tekening van ROgeo (ongedateerd)

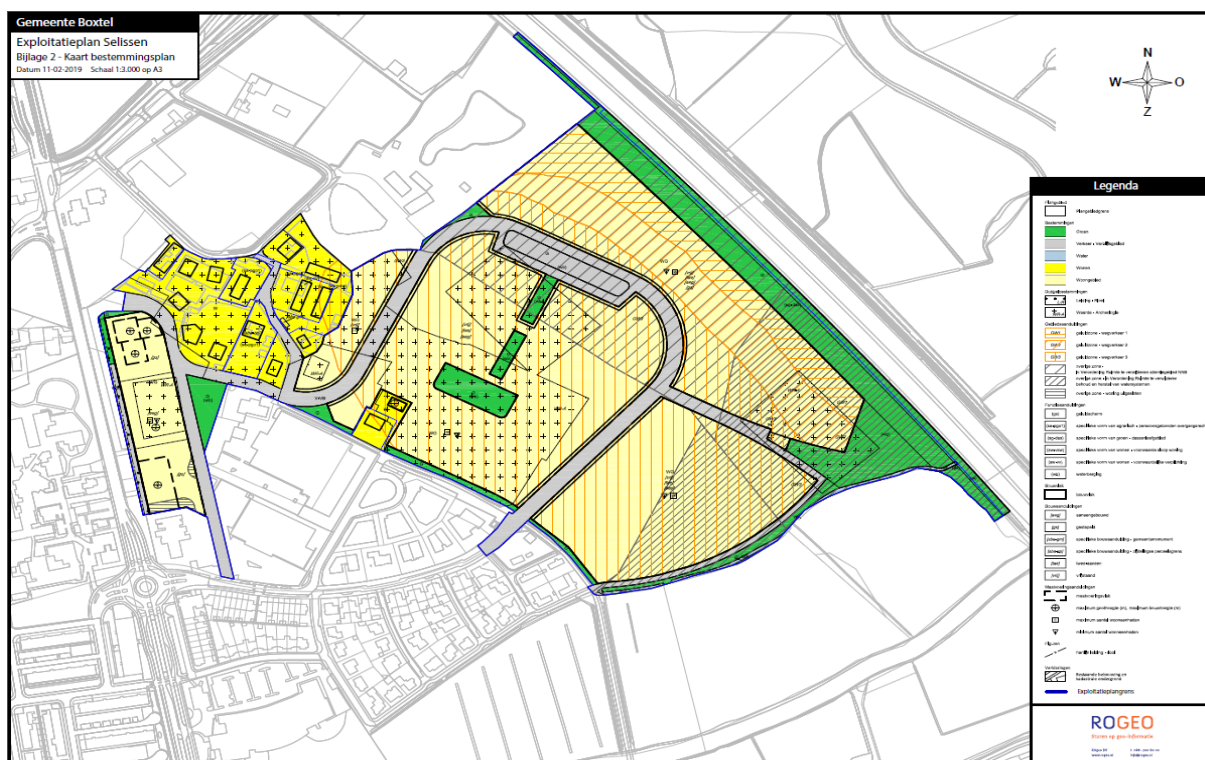
Op basis van het ter plaatse thans nog vigerende bestemmingsplan “Boxtel Noord”, heeft de betreffende strook de bestemming ‘Verkeer’, zoals op het onderstaande fragment van de verbeelding is te zien.



Verbeelding bij het bestemmingsplan “Boxtel Noord”

2.2 Het nieuwe bestemmingsplan “Selissen”

De reeds aanwezige, bestaande bedrijfswoningen en de beoogde nieuwe vrijstaande woningen met een grote kavel, worden in het nieuwe bestemmingsplan tot ‘Wonen’ bestemd. De gronden ten behoeve van de andere nieuw te bouwen woningen, worden bestemd tot ‘Woongebied’. Ook worden de woonstraten, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en het snippergroen meegenomen binnen deze bestemming. De nieuwe ontsluitingsweg, alsmede de woonstraat naar het oostelijke deelgebied, en de aan te passen weg Selissen krijgen de bestemming ‘Verkeer – Verbliffsgebied’. De grote groenstructuren zoals de brede groenstrook parallel langs de A2 en de groenstroken aan de zuidranden van het plangebied, krijgen een bestemming ‘Groen’. Voor de brede groenstrook langs de A2 geldt daarbij een aanduiding voor waterberging en voor het leefgebied van de das. Ter plaatse van de twee uitsteeksels parallel langs de A2, worden de thans nog vigerende bestemmingen ‘Bos’ en ‘Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap’ ook gewijzigd naar ‘Groen’. Direct langs de A2 krijgt deze zone voorts de aanduiding “geluidscherm”. Het beekje in het zuiden van het plangebied wordt bestemd tot ‘Water’. Tevens zullen enkele (dubbel)bestemmingen gaan voorkomen ten behoeve van bijvoorbeeld archeologie, het behoud en herstel van watersystemen en ten behoeve van een rioolleiding.



Verbeelding bij het voorontwerpbestemmingsplan “Selissen” van 23 januari 2019).

F. Privaatrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

Taxateur heeft diverse bronnen en documenten geraadpleegd. Telkens wordt de bron daarvan in dit taxatierapport vermeld.

2. Eigendom met bebouwing in het exploitatieplangebied

Van alle kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied, weergegeven in het waarderingsoverzicht dat als Bijlage 1 is aangehecht, zijn er een paar bebouwd. Op de onderstaande tekening zijn de in het exploitatieplangebied thans nog aanwezige opstallen weergegeven met de nummers 1 tot en met 14. Deze opstallen zullen worden gesloopt.



Tekening van Rogeo d.d. 3 september 2018

De bebouwde percelen betreffen de volgende kadastrale percelen en soorten bebouwing.

1. Gelegen op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2624. Het betreft een schuur.
2. Gelegen op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2624. Het betreft een loods/schuur.
3. Gelegen op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2624. Het betreft een stal.
4. Gelegen op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2624. Het betreft een stal.
5. Gelegen op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2441. Het betreft een schuur.
6. Gelegen op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2169. Het betreft een schuur.
7. Gelegen op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2362. Het betreft een stal.
8. Gelegen op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2362. Het betreft een bijgebouw/overkapping bij een stal.
9. Gelegen op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2362. Het betreft een stal.

10. Gelegen op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2362. Het betreft een stal.
11. Gelegen op de kadastrale percelen Boxtel, sectie A de nummers 2362 en 2092. Het betreft een stal.
12. Gelegen op de kadastrale percelen Boxtel, sectie A de nummers 2741, 2742, 2684 en 2323. Het betreft een kas c.a.
13. Gelegen op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2362. Het betreft een stal.
14. Gelegen op kadastrale percelen Boxtel, sectie A de nummers 2127 en 2362. Het betreft een woning.

3. Eigendom zonder bebouwing in het exploitatieplangebied

Onder de vorige paragraaf is aangegeven welke eigendom in het exploitatieplangebied thans nog bebouwd is. De overige gronden in het exploitatieplangebied zijn niet bebouwd met opstallen en, naast gronden die zijn ingericht met infrastructuur, grotendeels in gebruik als agrarische grond. Op de onderstaande tekening is de huidige situatie binnen en langs het exploitatieplangebied weergegeven.



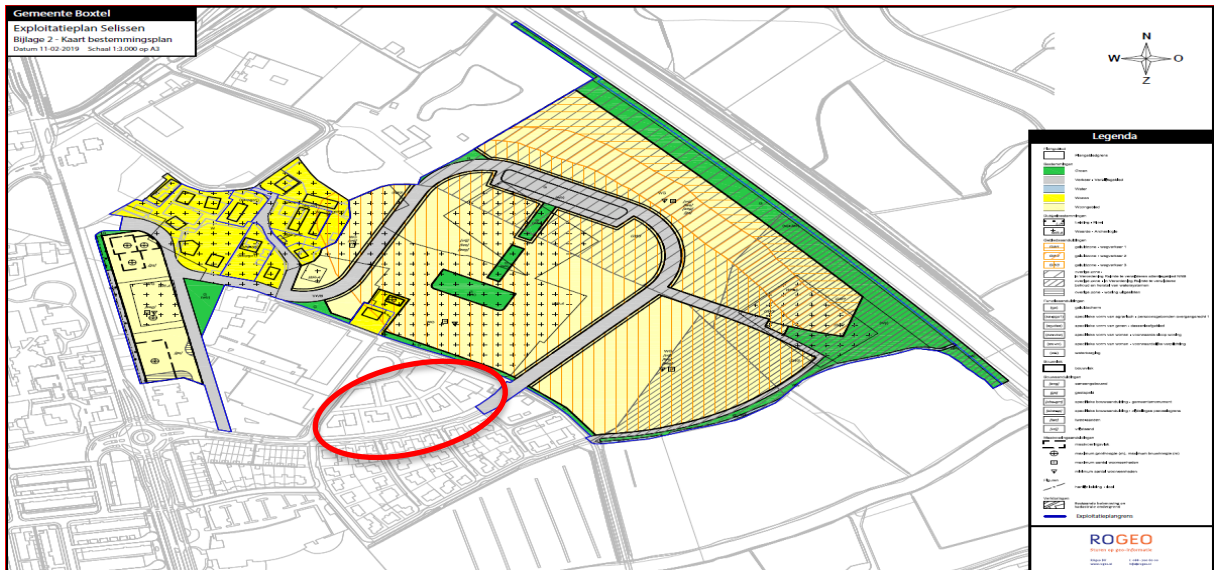
Bron: het Exploitatieplan (conceptversie van 11 februari 2019, Bijlage 6 - Kaart bestaande situatie).

4. Eigendom buiten het exploitatieplangebied

Buiten het bestemmingsplan- en exploitatieplangebied liggen in casu gronden waarop nieuwe voorzieningen zullen worden gerealiseerd en gronden waarop bestaande voorzieningen zullen worden aangepast, allemaal in ieder geval ook ten dele vanwege het plan Selissen. Dit betreft de volgende twee zogenoemde buitenwijkse voorzieningen.

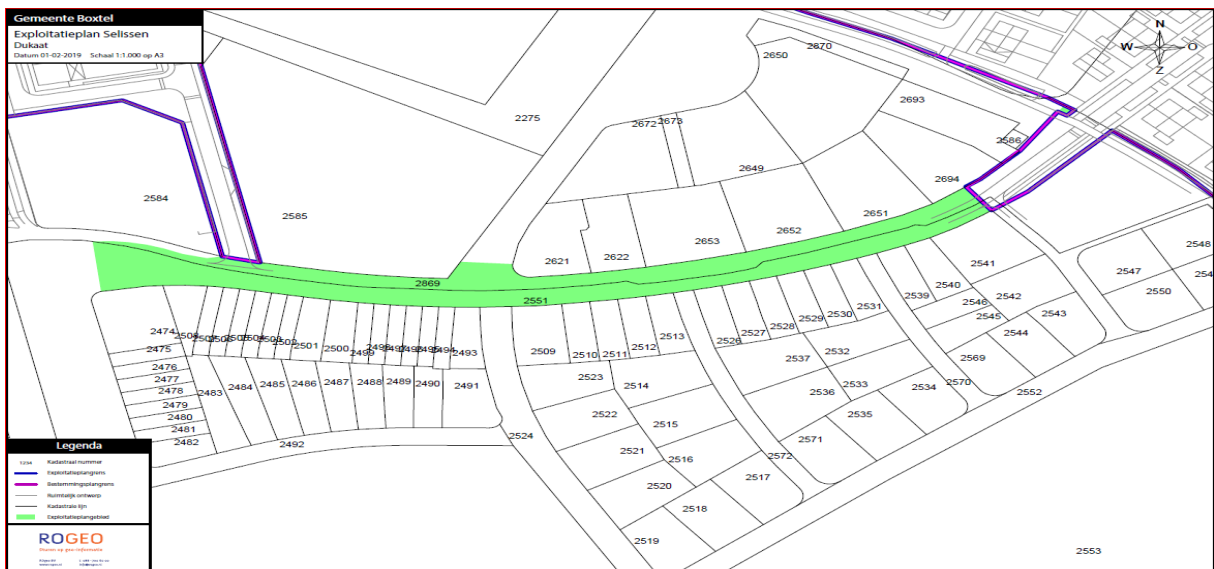
a. De herinrichting van de weg Dukaat

Vanuit het zuid/zuidwestelijke gedeelte, zal de in het exploitatieplangebied aan te leggen nieuwe gebiedsontsluitingsweg, de Laan van Selissen, doorgetrokken worden over de bestaande weg Dukaat. Deze weg (Dukaat) zal worden heringericht om als zodanig te kunnen gaan functioneren.



Verbeelding bij het voorontwerpbestemmingsplan "Selissen" van 23 januari 2019, met rode omlijning is globaal aangegeven waar de Dukaat doorgetrokken zal worden

Op de onderstaande tekening is met groen aangegeven welk deel van de bestaande weg Dukaat, het gedeelte buiten het bestemmings- en exploitatieplan "Selissen", zal worden heringericht in het kader van het plan Selissen. De herinrichting betreft overigens geen bovenwijkse voorziening, hij is volledig toegerekend aan het plan Selissen

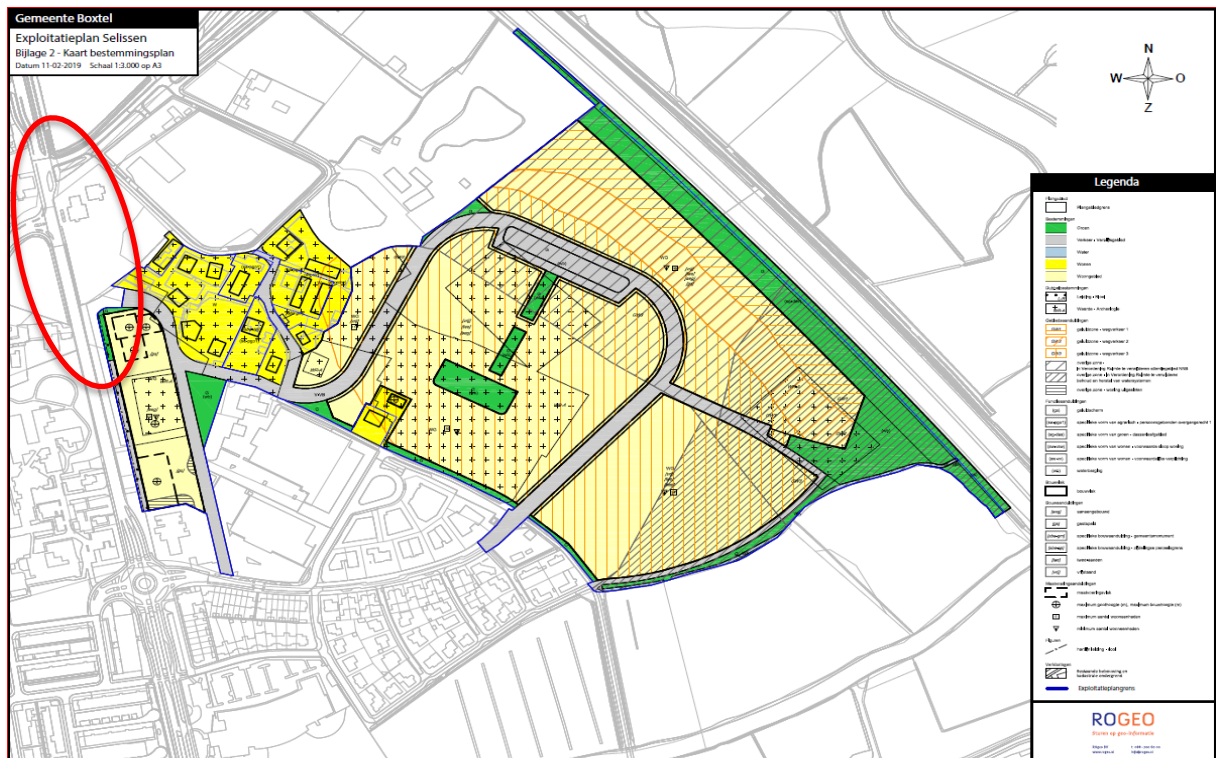


Bron: Tekening van Rogeo d.d. 1 februari 2019

De voorgenomen herinrichting buiten het bestemmings- en exploitatieplangebied "Selissen" zal plaatsvinden binnen een verkeersbestemming uit het bestemmingsplan "Noord-Oost". Voor een specificering van de betreffende kadastrale percelen en oppervlakten, wordt verwezen naar het als Bijlage 1 aan dit rapport gehechte Waarderingsoverzicht.

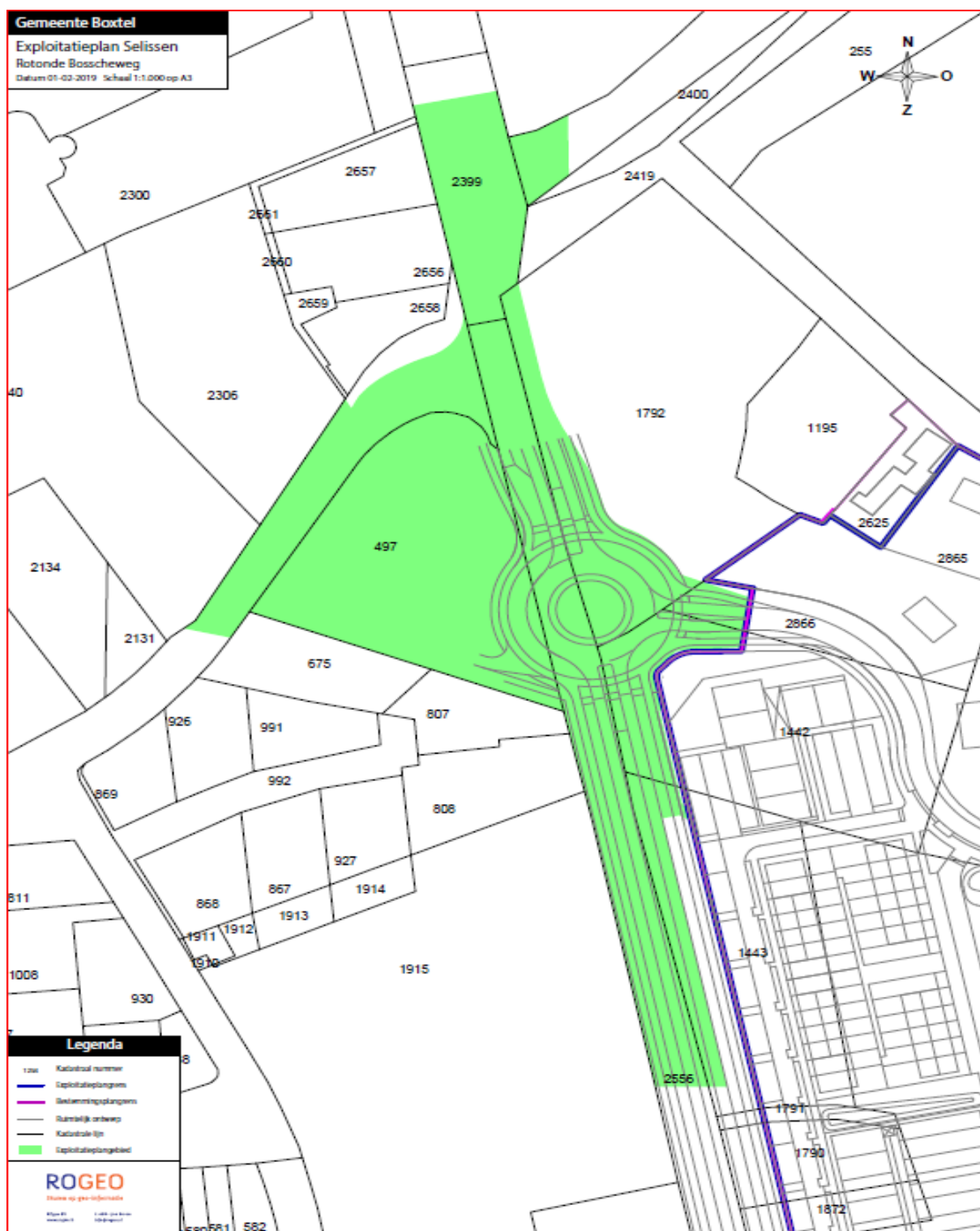
b. De nieuwe rotonde in de Bosscheweg

In het meest westelijke gedeelte, zal de in het exploitatieplangebied aan te leggen nieuwe gebiedsontsluitingsweg, de Laan van Selissen, worden aangesloten op de Bosscheweg in de vorm van een rotonde.



Verbeelding bij het voorontwerpbestemmingsplan "Selissen" van 23 januari 2019, met rode omlijning is globaal aangegeven waar de nieuwe rotonde komt

Op de onderstaande tekening is aangegeven hoe de aansluiting en de nieuwe rotonde in de Bosscheweg vorm gegeven zullen worden buiten het bestemmings- en exploitatieplan "Selissen", waarbij een deel van de aldaar reeds aanwezige Bosscheweg ook zal worden heringericht. De voorgenomen aansluiting, nieuwe rotonde en herinrichting buiten het bestemmings- en exploitatieplangebied "Selissen", zullen plaatsvinden binnen diverse bestemmingen uit diverse bestemmingsplannen. Hierop wordt onder hoofdstuk K nader ingegaan. Voor een specificering van de betreffende kadastrale percelen en oppervlakten, wordt verwezen naar het als Bijlage 1 aan dit rapport gehechte Waarderingsoverzicht.



Tekening van Rogeo d.d. 1 februari 2019

Aangaande de hiervoor opgenomen buitenwijkse voorzieningen, overweegt de taxateur als volgt.

Om verwarring te voorkomen, geeft de taxateur aan dat een **bovenwijkse** voorziening zowel binnen als buiten een exploitatieplangebied kan liggen en dat dit een voorziening betreft die voor minder dan 100% toegerekend wordt aan het exploitatieplangebied. Een **buitenwijkse** voorziening is een voorziening die wordt getroffen buiten het exploitatieplangebied.

Bijvoorbeeld in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de **Afdeling**) van 31 mei 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1448) valt over dergelijke voorzieningen te lezen, dat in de geschiedenis van de totstandkoming van de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (Kamerstukken II 2004-2005, 30 318, nr. 3, blz. 17 en 19) aan de orde is geweest dat het exploitatiegebied zo dient te worden begrensd, dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen welke tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een bovenwijkse karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als bovenwijkse elementen. Voor het kostenverhaal maakt dit geen verschil. De taxateur meent in dat kader tevens te moeten aanhouden, dat het voor de door hem bij inbrengwaarde te ramen kosten van verwerving dan evenzo in casu niet uitmaakt of de voorzieningen buitenwijkse of bovenwijkse zijn, hoewel met die termen dus niet hetzelfde wordt bedoeld. De kosten ervoor en ervan, zullen evengoed in het exploitatieplan met toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit worden betrokken en verhaald, in welk percentage ook.

De vorenstaande regel valt qua strekking overigens ook terug te lezen in bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 16 maart 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:903). De Afdeling stelt in deze uitspraak, dat het in die kwestie – het betrof een reeds aangelegde weg – gaat om een bovenwijkse en buitenwijkse voorziening, waarvoor de gemeente de daarvoor benodigde gronden heeft verworven vóór de vaststelling van het exploitatieplan. Dienaangaande stelt de Afdeling dan, dat als voor één van de profijt hebbende gebieden een exploitatieplan wordt vastgesteld, naar de mate van het profijt dat het betrokken exploitatiegebied van die voorziening heeft, dan een bijdrage in de exploitatieopzet van het vast te stellen exploitatieplan kan worden opgenomen. In die bijdrage, zo schrijft de Afdeling letterlijk, “zullen onder meer de kosten van verwerving van de gronden voor de voorziening van openbaar nut zijn verdisconteerd”. In de uitspraak geeft de Afdeling bovendien aan, dat voor dergelijke gronden waarop bovenwijkse voorzieningen worden aangebracht de als inbrengwaarde te ramen waarde en niet de werkelijk gemaakte kosten moeten worden opgenomen in de exploitatieopzet en -begroting. De ratio daarachter, vindt de Afdeling in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: **Wro**) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: **Bro**) waar bij verhaalbare kosten onderscheid wordt gemaakt tussen de ramingen van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.2.3 Bro) enerzijds en de ramingen van andere kosten anderzijds (artikel 6.2.4 Bro). Voor gronden die buiten het exploitatieplan liggen, geeft het feit dat deze kostenpost is opgenomen in artikel 6.2.4 onder e Bro aan, dat deze kosten horen tot de categorie ‘andere kosten’. Tegelijkertijd verwijst deze bepaling echter naar enerzijds de inbrengwaarde bedoeld in artikel 6.2.3 Bro en anderzijds naar de kosten bedoeld in 6.2.4 sub a tot en met d. De gemeenteraad had, in de kwestie die leidde tot de uitspraak van 16 maart 2018, hieruit en uit de wetsgeschiedenis afgeleid dat de grondverwervingskosten tot de categorie ‘inbrengwaarden’ behoren. De Afdeling deelt deze conclusie. Het ligt volgens de Afdeling in de rede om de grondverwervingskosten van gronden buiten het exploitatiegebied onder de categorie ‘inbrengwaarden’ te laten vallen en overigens ook dat deze als zodanig (als inbrengwaarden dus) moeten worden geraamd, ook al leidt dat mogelijk tot een hoger bedrag dan de werkelijke verwervingskosten. Nu geen sprake was van onteigening in die kwestie, betekende dit volgens de Afdeling verder ook dat de gronden moesten worden gewaardeerd naar de werkelijke waarde overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Volgens de Afdeling gold dat evenzo nu het om niet-uitgeefbare gronden ging en bestond er volgens de Afdeling trouwens tevens geen aanleiding de inbrengwaarden dan anders te ramen, nu deze in die kwestie buiten het exploitatieplangebied gelegen gronden reeds waren verworven vóór de eerste vaststelling van het exploitatieplan.

Een vraag die het vorenstaande nog wel oproept, ook in het kader van dit taxatierapport voor het project Selissen, is welke gronden bij het project Selissen als ‘in te brengen’ gronden moeten worden beschouwd en welke niet. De taxateur is daarover van mening, dat ter beantwoording van deze vraag bezien moet worden of de betreffende gronden ongestoord eigendom zouden moeten zijn – en daarom verworven zouden moeten worden (of al zijn) – om volledige zekerheid te hebben **dat** de voorzieningen ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Naar de mening van de taxateur is dat zo. Alleen bij een onbelemmerde eigendomssituatie immers, kan het realiseren van de betreffende bovenwijkse voorzieningen gegarandeerd worden. Deze constatering is evenwel van groot belang. Het maakt dan immers vervolgens, dat voor alle gronden waarop voorzieningen gerealiseerd zullen worden, ervan moet worden uitgegaan dat de ondergrond daarvan wordt of is verworven en dat geldt dan dus ook voor de buitenwijkse voorzieningen. Die constatering maakt vervolgens dan weer dat in het onderhavige geval, waarin de gemeente de ondergrond van de buitenwijkse voorzieningen zal inbrengen, al die gronden waarop die voorzieningen gerealiseerd zullen worden, naar de mening van de taxateur ter eniger tijd als eigendom verondersteld zullen moeten worden. Het betekent ook dat dat – naar analogie van hetgeen de Afdeling besliste in haar uitspraak van 18 maart 2018 – de waarde van de buitenwijkse gronden dan geraamd moeten worden op gelijke manier als dat dient te gebeuren voor de waarden van de gronden binnen het exploitatieplangebied, als inbrengwaarden derhalve. De conclusie is dan dus, dat de gronden waarop de buitenwijkse voorzieningen zullen worden gerealiseerd, allemaal als inbrengwaarde moeten worden geraamd en dat geldt naar de mening van de taxateur (als ook die van de Afdeling) dan evengoed ook voor de gronden die al (langer) eigendom zijn van de gemeente. Hoewel daarop in Hoofdstuk K hierna nog nader wordt ingegaan, geldt dat naar de mening van de taxateur evengoed ook voor gronden die thans al geheel of gedeeltelijk zijn ingericht met voorzieningen, dit omdat – zoals dat ook aangehouden moet worden voor de gronden **in** het exploitatieplangebied – de feitelijke eigendomssituatie in de vorenstaande redenering niet relevant is en er acht op moet worden gehouden dat per aanvang van de exploitatie tot herontwikkeling, de betreffende gronden worden ingebracht en alsdan op inbrengwaarde geraamd. Dit gebeurt dus op de waardepeildatum.

Tot slot merkt de taxateur in deze paragraaf nog op, dat hij van de gemeente niet al evident duidelijk heeft begrepen dat wordt of is onteigend en ook niet dat de betreffende gronden waarop de buitenwijkse voorzieningen zullen worden gerealiseerd, op onteigeningsbasis zijn of zullen worden verworven. De betreffende gronden dienen dan naar zijn mening te worden getaxeerd conform de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet. Hoe de betreffende gronden zijn getaxeerd en op welke inbrengwaarde ze zijn geschat, komt hierna onder Hoofdstuk K verder aan de orde.

5. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

De gemeente heeft de taxateur meegedeeld dat er in het exploitatieplangebied een rioolleiding is gelegen en dat deze zal worden gehandhaafd. Met de verkaveling en in de definitieve stedenbouwkundige opzet zal hiermee rekening worden gehouden, aldus de gemeente. Met de aanwezigheid van de rioolleiding heeft de taxateur in de waardebepaling dan ook en op die voorgestane vorenstaande wijze rekening gehouden.

Er is door de taxateur voorts geen nader onderzoek gedaan naar mogelijk verder met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en akten waarbij voor omschreven rechten worden gevestigd. **Uitgangspunt** in dit taxatierapport is dat er geen sprake is van waarde-beïnvloedende omstandigheden dienaangaande.

6. Quota, (productie)rechten en milieueffecten

Twee bedrijven in het exploitatieplangebied kennen thans nog milieucirkels. Het betreft milieucirkels vanuit het bedrijf aan Selissen 2 en vanuit het bedrijf aan Selissen 5. Op de onderstaande tekening zijn de emissiepunten voor deze twee adressen met groene stippen aangeduid.



Bron: Omgevingsdienst Brabant Noord (verkregen via de gemeente Boxtel)

De opstallen van waaraf de emissie plaatsvindt, zullen worden gesloopt in het kader van de ontwikkeling van het plan Selissen en daarmee komen de betreffende agrarische bedrijven in agrarisch ongebruik. De taxateur neemt aan dat de bases voor de geurcirkels daarmee en/of dan privaatrechtelijk zowel als publiekrechtelijk zullen worden weggenomen en dat de geurcirkels zullen verdwijnen (**uitgangspunt**).

De taxateur heeft voorts geen kennis genomen van de aanwezigheid of het bestaan van andere of verdere quota of productierechten dan genoemd en ook niet van eventuele andere of verdere milieueffecten of kosten die gepaard zouden kunnen gaan met het teniet doen gaan daarvan, die de dit taxatierapport betreffende inbrengwaarde mogelijk aangaan. In het kader van de waarderingen in dit taxatierapport is voor dergelijke rechten en effecten aangenomen dat zij worden gerespecteerd met de nieuwe plannen, dan wel dat ze geen waarde-bepalende invloed hebben (**uitgangspunt** van afwezigheid). Overigens is in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan "Selissen" van 23 januari 2019 hierover in paragraaf 4.4 geschreven en die paragraaf lijkt het in dit rapport dienaangaande gehanteerde uitgangspunt te valideren.

7. Bodem- en asbestverontreiniging

Taxateur heeft van de gemeente begrepen dat er sprake is verontreiniging in of van bodem en/of grondwater binnen het exploitatieplangebied. De te maken kosten voor eventuele sanering en verder onderzoek, als ook de voorgestane wijze waarop dat zal gebeuren, zijn in de exploitatieopzet opgenomen van het Exploitatieplan (conceptversie van 11 februari 2019). Verwezen wordt ook naar de conclusies in paragraaf 4.1.3 in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan "Selissen" van 23 januari 2019. **Uitgangspunt** in de rapport is afwezigheid van waarde-bepalende invloed daarvan.

G. Publiekrechtelijke aspecten

1. Toegestaan gebruik

De taxateur heeft onderzoek gedaan naar de in het exploitatieplangebied vigerende planologie. Wat betreft het gebruik thans nog ter plaatse, gaat hij ervan uit dat dit per de voor dit taxatierapport aangehouden waardepeildatum past binnen de nu nog vigerende planologische regimes, al dan niet op basis van daarbij behorende overgangsrechtelijke bepalingen. Dit is als **uitgangspunt** als zodanig aangehouden.

2. Wet voorkeursrecht gemeenten

De taxateur heeft de kadastrale eigendomsinformatie voor alle percelen in het exploitatieplangebied doorgenomen en daaruit is hem niet gebleken van aanwijzingen vanwege de Wet voorkeursrecht gemeenten. Als **uitgangspunt** is aangehouden dat dit niet anders was per de voor dit taxatierapport aangehouden waardepeildatum.

3. Monumenten

Taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar eventuele in het exploitatieplangebied bestaande (adviesaanvragen voor) aanwijzingen, dan wel aanwijzingsbesluiten dan wel registerinschrijvingen van objecten:

- als beschermd monument;
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe;
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

Als **uitgangspunt** is aangehouden dat dit niet anders was per de voor dit taxatierapport aangehouden waardepeildatum.

H. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

1. Juridische uitgangspunten

In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij de gronden binnen het exploitatieplan reeds volledig eigendom zijn van de gemeente, dan wel dat kostenverhaal volledig anderszins is verzekerd. Daarnaast volgt uit artikel 6.12 Wro dat de plicht tot vaststelling van een exploitatieplan zich voordoet indien zich de noodzaak aandient regels te stellen over de in het genoemde artikel opgenomen onderwerpen van locatie-eisen.

Een exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat blijkens artikel 6.13, lid 1 onder c uit:

- 1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
- 2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
- 3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
- 4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- 5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hier tussen;
- 6°. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de gronden, bedoeld onder 1° hiervoor, binnen het betreffende exploitatieplangebied geraamd, alsmede van de gronden waarop de in dit rapport onder paragraaf F.4 vermelde buitenwijkse voorzieningen zullen worden gerealiseerd. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, eventueel te amoveren en reeds geamoveerde opstallen en opstanden en indien van toepassing volgens artikel 6.13, lid 5 Wro, bijkomende schadevergoedingen zoals bedoeld in de Onteigeningswet. Deze waarden en vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste van de wet, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, worden gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen en opstanden 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 recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden doorgaans, tezamen met de netto inbrengwaarden, de bruto inbrengwaarden genoemd.

2. Taxatietechnische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek

2.1 Algemeen over waarde e.a.

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt, dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. In lid 5 van voormeld artikel wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Onteigeningswet. Gesteld wordt dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden geraamd wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet en dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet, is geregeld in artikel 40 van de Onteigeningswet.

Een schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet vormt volgens **artikel 40** van de Onteigeningswet een volledige vergoeding voor alle schade die rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van de betreffende onroerende zaak of zaken wordt geleden.

De waardebepaling in dit rapport betreft een waardering op grond van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (hierna: **OW**). Dit is niet hetzelfde als een taxatie van de marktwaarde zoals die door het NRVt wordt voorgestaan, een en ander met name ook vanwege de correctiefactoren op de werkelijke waarde conform artikel 40b OW, zoals die moeten worden toegepast volgens de artikelen 40c tot en met 40f OW. Dienaangaande en daarom wordt verwezen naar paragraaf C.10.

In **artikel 40b** is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen.

In **artikel 40c** is het zogenoemde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat bij de waardebepaling met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Discussie is in dit kader, ook in rechtspraak, al geruime tijd gaande over de vraag of onder zo een (plan van het) werk, ook het bestemmingsplan moet worden verstaan op basis waarvan in voorkomende gevallen wordt onteigend. In een aantal maat- en richtinggevende arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68), alsook daarna nog en specifieker, heeft de Hoge Raad – kort en goed – uitgemaakt dat het betreffende bestemmingsplan onder omstandigheden ook moet worden verstaan onder een plan voor het werk en de invloed daarvan op de waarde dan moet worden geëlimineerd. Dit is het geval als de onteigenaar een overheid is die de realisatie van het overheidswerk waarvoor wordt onteigend geheel voor eigen rekening en risico neemt en er bovendien een voldoende concreet plan vooraf is gegaan aan het bestemmingsplan, welk laatstgenoemde plan daardoor nog enkel het voor (de realisatie van) het werk noodzakelijke juridisch-planologische kader vormt. Wordt aan één der voornoemde criteria niet voldaan, dan mag het bestemmingsplan bij de waardebepaling niet worden weggedacht, niet worden geëlimineerd derhalve, een en ander evenwel indachtig overwogen de redelijkheid en billijkheid.

In de onderhavige kwestie, is het een ontwikkelaar die de verwerving van een gedeelte van het gebied doet om daarna in samenwerking met de gemeente tot grondexploitatie en uitgifte van percelen te komen. De gemeente is echter niet ook de partij die de opstal-exploitatie vervolgens voor haar rekening neemt. Uitgeefbaar gemaakte kavels worden door de ontwikkelaar aan marktpartijen verkocht die daarop vervolgens de woningen c.a. realiseert en verkoopt. Voor de binnen het plangebied gelegen vrije kavels gaat het om door de koper van de kavel te realiseren woningen. Realisatie van het woningbouwplan is in voorkomend geval evenwel 'het werk waarvoor wordt onteigend'. Dit reeds maakt dat het werk waarvoor het bestemmingsplan dienst zou moeten/kunnen doen bij onteigening, niet geheel voor rekening en risico van de gemeente Boxtel wordt gerealiseerd en dat maakt vervolgens dat bij de waardebepaling in casu het nieuwe bestemmingsplan derhalve niet moet worden weggedacht, niet moet worden geëlimineerd dus.

Artikel 40d stelt voorts dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle bestemmingen worden 'omgeslagen'. Hierop wordt nog nader teruggekomen. En ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de **artikelen 40e en 40f** in de praktijk en jurisprudentie bij onteigening nauwelijks tot geen betekenis gegeven.

2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending

In artikel 40b van de Onteigeningswet is neergelegd dat de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. 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. De werkelijke waarde zoals hiervoor omschreven geeft hiermee het in dit rapport gehanteerde **waardebegrip**. Daarbij is reeds hiervoor geconstateerd, dat ook de correctiefactoren uit de artikelen 40c tot en met 40f van de Onteigeningswet bij de waardebepaling betrokken dienen te worden.

Onderstaand is voorts een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde **uitgangspunten** bij de waardebepaling die naar de mening van taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie.

- Koper en verkoper handelen in alle redelijkheid.
- De hypothetische verkoopperiode zou passend zijn voor de soort onroerende zaken en plaatsvinden vóór de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven.
- De onroerende zaken zouden bij verkoop zo breed mogelijk in de markt worden aangeboden.
- Geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.
- Om de marktwaarde te schatten, moet taxateur éérs bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (highest and best use).
- Alle gebouw-gebonden installaties en systemen, indien relevant voor de taxatie, functioneren naar behoren, tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage.
- De nog bebouwde objecten, indien relevant voor de taxatie, zijn thans onverhuurd, althans worden als zodanig geleverd.
- De bodem geschikt is voor het beoogde gebruik vanwege woningbouw c.a.
- De van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen zijn correct en niet misleidend.

De **optimale aanwending** is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject 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. Volgens de taxatieleer en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde in het kader van de optimale aanwending bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van of de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige, reeds bestaande of reeds mogelijke vastgoedgebruik (vaak genoemd: de gebruikswaarde) of de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande (bestemmings)plan (vaak genoemd: de complexwaarde).

De bij optimale aanwending bedoelde gebruiksmogelijkheden van de bebouwde objecten, kunnen in casu gelegen zijn in de mogelijkheden tot het thans nog bestaande en/of toegestane gebruik ervan. Hierop wordt hierna nog nader terug gekomen. De gebruiksmogelijkheden van de onbebouwde percelen zijn naar de mening van de taxateur gelegen in de toekomstige gebruiksmogelijkheden zoals voorgestaan met het plan voor Selissen.

2.3 Waarderingsmethodieken

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensovereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode. Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Taxateur heeft in casu eerst en vooral gebruik gemaakt van comparatieve systematiek met het analyseren van referenties.

2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening

In de conclusiefase komt een taxateur aan de hand van de hem 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.

2.5 Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door taxateur, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

3. **Grond en waardebepaling**

a. **Waarderingsgrondslag**

Bij de raming van de inbrengwaarde(n) is van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke overeenstemming juist ter voorkoming daarvan. Artikel 6.13, lid 5 Wro geeft dienaangaande aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald. Indien géén sprake is van onteigening, moet de inbrengwaarde van gronden worden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge (artikel 40 van) de onteigeningswet.

Aangaande eventueel nog gewenst te verwerven gronden, al dan niet bebouwd, heeft de taxateur van opdrachtgever meegedeeld gekregen dat een ontwikkelaar met de verschillende eigenaren in onderhandeling is gegaan en met hen overeenstemming heeft bereikt over verwerving en dat onteigening daarbij niet noodzakelijk is gebleken. Of de ontwikkelaar op basis van de systematiek van het bepalen van schadeloosstelling bij onteigening de verwervingen heeft gedaan, is de taxateur niet evident gebleken. Wel heeft de taxateur er kennis van genomen, via de gemeente, dat in feitelijke en door de verwervende ontwikkelaar een vergoeding is betaald voor onder meer waarden voor een milieucirkel en tevens dat met diverse eigenaren is afgesproken dat zij bouwtitels en ruimere bouw mogelijkheden krijgen voor hun bestaande woningen en in enkele gevallen voor nieuw toe te voegen woningen op de bij hen overblijvende gronden. De taxateur meent echter dat dit geen vergoedingen zijn die beschouwd kunnen worden als vergoedingen die kunnen voorkomen bij het bepalen van schadeloosstelling in de systematiek van de Onteigeningswet. Er is naar de mening van de taxateur dan dus niet of in ieder geval niet zoals bedoeld in de systematiek van schadeloosstelling bij Onteigening, ook niet door de verwervende ontwikkelaar, op onteigeningsbasis verworven. In of voor het exploitatieplangebied is thans ook geen sprake van vastgoed waarvoor reeds een aanwijzing tot onteigening bestaat of van een concreet voornemen daartoe van, dan wel een expliciete keuze in het kader van de Onteigeningswet. Om vorenstaande redenen is de taxateur dan van mening, dat als inbrengwaarden voor de percelen, al dan niet bebouwd, in het exploitatieplangebied, de waarde moet worden gehanteerd, een en ander zoals bedoeld in de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet en niet ook bijkomende onteigeningsvergoedingen. Er staat immers voor de taxateur niet vast dat er onteigend zal moeten of gaan worden, terwijl er ook geen voornemen bestaat daartoe en het is de taxateur in ieder geval niet evident duidelijk dat er op onteigeningsbasis (in zuiverheid) is of wordt onderhandeld en verworven.

Voor de door de gemeente ruime tijd geleden reeds verworven gronden, heeft de taxateur voorts van de gemeente begrepen dat die gronden ook niet zijn verworven op onteigeningsbasis. Om die reden is er door taxateur voor geopteerd om ook voor de gronden die reeds eigendom zijn van de gemeente, enkel de waarde zoals bedoeld in de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet als inbrengwaarde te hanteren.

b. **Waarderingsmethode**

Naar de mening van taxateur prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderingsmethode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert, een vergelijkingsmethode. Die prevaleert ook boven bijvoorbeeld een residuele methode voor grondwaardeberekening. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie sterk afhankelijk is van de gekozen input en kan leiden tot schijnzekerheid. De uitkomsten van de berekening wordt namelijk in sterke mate bepaald door te hanteren uitgangspunten. Advocaat-Generaal van de Hoge Raad in onteigeningszaken, mr. Huydecoper, merkte dienaangaande inzake een onteigeningskwestie voor bijvoorbeeld het arrest van de Hoge Raad van 15 februari 2008 inzake HIT/Schiedam (LJN:BB4775) op, dat: "(...) men kan begrijpen waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar ook een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van (taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpende beïnvloeden."

Ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overweegt veelal in eenzelfde trant. Verwezen wordt naar bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 10 augustus 2011, gemeente Zuidplas. Daarnaast is het naar de mening van de taxateur nog maar de vraag, of een redelijk denkend en handelend koper in casu en in het vrije economische verkeer überhaupt telkens tot eenzelfde residuele grondwaardeberekening komt als een andere marktpartij en zeker ook bijvoorbeeld als een gemeente, wanneer die bijvoorbeeld een exploitatiebegroting maakt. Een dergelijke koper, zoals in casu van ruwe bouwgrond voor nieuwe woningbouw, is immers niet persé reeds gebonden aan de wettelijke systematiek van afdeling 6.1 Wro en een aantal belangrijke verschillen kenmerken zich voor die redelijk denkend en handelend koper sowieso, bijvoorbeeld in de vragen of hij zal en kan rekenen vanuit grond- en/of opstalexploitatie en of hij zal rekenen met dezelfde opslagen voor (ontwikkelings-) winst en risico en bijvoorbeeld met eenzelfde vergoeding voor inzet van eigen vermogen en met vergelijkbare voorwaarden als die een gemeente heeft voor wat betreft het aantrekken van vreemd vermogen. Tussen de verschillende marktpartijen, ontwikkelaars en bouwers, die een plan als het onderhavige willen en kunnen ontwikkelen, zijn voorts betreffende de vermelde parameters ook verschillende profielen te onderscheiden, van risico, van gewenst rendement, van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen (en kosten daarvan), van interne en externe kostenbeheersing en zo meer.

Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat naar de mening van taxateur hem voldoende referenties aan en informatie over ruwe bouwgrond(transacties) voor woningbouwgebied beschikbaar zijn, ziet taxateur in casu dan ook af van toepassing van residuele grondwaardebepaling. Taxateur merkt nog op, zoals al eerder aangegeven, dat dit ook in lijn is met het overwegende standpunt van de Hoge Raad in onteigeningskwesties, die vindt dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast (zie bijvoorbeeld de onteigeningsarresten HR van 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR van 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR van 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO). Dit kan momenteel ook niet bijvoorbeeld enkel toetsend met een exploitatiebegroting door de gemeente, aangezien die nog niet bestaat. Enkel als toets is de exploitatiebegroting uit het exploitatieplan in ogenschouw genomen.

De gebruikte **comparatieve benadering** voorts, kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties, door Rechtbanken afgegeven prijsadviezen en geanalyseerde complexprijzen uit andere projecten in Nederland, binnen de huidige economische contouren te vergelijken met de vastgoedobjecten in het exploitatieplangebied die getaxeerd moeten worden. Dat houdt in dat – voor zover mogelijk – de onderzochte transacties en prijzen met de te taxeren gronden op vergelijkbaarheid geanalyseerd zijn.

c. **Grondwaarde**

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied, ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van taxateur, zoals hiervoor reeds gesteld, aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. Deze gronden zijn door de taxateur gewaardeerd op **€ 60,- per vierkante meter**. Deze waarde is geschat op basis van bij de taxateur beschikbare informatie over transacties, projecten en waardebeoordelingen die door de gemeente en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de huidige markt voor onroerende zaken in Boxtel en omgeving, alsmede verder in Nederland, de huidige status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de huidige economische situatie. De door taxateur gebruikte referenties worden onder de Hoofdstukken I en J nader toegelicht.

4. **Bebouwd vastgoed en waardebepaling**

a. **Bebouwd vastgoed**

Voor de bebouwde gronden in het exploitatieplangebied, ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van de taxateur mogelijk aan het huidige gebruik. De taxateur heeft, zoals eerder in dit rapport aangegeven, zelf geen opname gedaan van de nog aanwezige bebouwing, maar heeft gemeend te kunnen volstaan met een bezichtiging vanaf de straatzijde en gebruik makend van door de gemeente aangeleverde footprints van de bebouwing, zowel als van via het internet raadpleegbare bronnen. De hierna opgenomen overwegingen aangaande waarde van opstallen, is dan ook gedaan op basis van zogenoemde geveltaxaties. De gemeente wordt er wel **uitdrukkelijk** op gewezen dat dergelijke taxaties onmogelijk met dezelfde nauwkeurigheid kunnen plaatsvinden als taxaties waarvoor het betreffende vastgoedobject volledig is geïnspecteerd, gesproken is met de belanghebbenden en er bijvoorbeeld (ook) een onderzoek naar bedrijfsvoering heeft kunnen plaatsvinden.

b. **Waarderingsmethode**

Ook voor de waardering van de opstallen in het exploitatieplangebied heeft de taxateur de comparatieve benadering gebruikt. Verwezen wordt dienaangaande naar paragraaf H.3.b hiervoor. Opgemerkt wordt wel dat het de taxateur niet is gelukt voor de hieronder aan de orde gestelde opstallen concreet vergelijkbare transacties of tot referentie te maken (andere) marktinformatie te vinden. Dat komt doordat dergelijke opstallen zelden of nooit separaat verkocht worden. De taxateur heeft de waarde van de onderstaande opstallen daarom op basis van zijn ervaring en kennis geschat.

Voor de volgende, hiervoor onder paragraaf F.2 reeds genoemde opstallen, betekent dit voor de inbrengwaarde het volgende (de nummering uit paragraaf F.2 is aangehouden).

De bebouwde percelen betreffen de volgende kadastrale percelen en soorten bebouwing.

1. **De schuur (nummer 1) op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2624**

Deze schuur heeft naar mededeling door de gemeente een oppervlakte van 113m² en ligt geheel binnen het exploitatieplangebied. Volgens gegevens vanuit de BAG Viewer (<https://bagviewer.kadaster.nl>), is de schuur gebouwd in 1970. Uit waarneming door de taxateur, lijkt de schuur nog functioneel bruikbaar, maar is deze in verouderde staat.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond van € 60,- per vierkante meter wordt aangehouden als waarde die de ondergrond van de schuur in ieder geval al vertegenwoordigt, dan is de taxateur van mening dat deze schuur als opstal met ondergrond niet méér waard is (dan € 6.780,- derhalve). De hoogste waarde ontleent deze opstal dan naar de mening van de taxateur ook aan de toekomstige mogelijkheden van woningbouw. De waarde van grond en opstal tezamen, wordt door de taxateur dan geschat op € 60,- per vierkante meter.

2. **De loods (nummer 2) op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2624**

Deze loods heeft naar mededeling door de gemeente een oppervlakte van 46m² en ligt bijna geheel binnen het exploitatieplangebied. De taxateur heeft de waarde van de gehele loods geschat, een en ander analoog aan de strekking van artikel 38 van de Onteigeningswet. Daarin is de regel neergelegd dat een gebouw, op verzoek van de onteigende, geheel wordt onteigend indien een deel van de bebouwing bij onteigening wordt geraakt.

Volgens gegevens vanuit de BAG Viewer (<https://bagviewer.kadaster.nl>), is de loods gebouwd in 1971. Uit waarneming door de taxateur, lijkt de loods nog functioneel bruikbaar, maar is deze in verouderde staat.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond van € 60,- per vierkante meter wordt aangehouden als waarde die de ondergrond van de loods in ieder geval al vertegenwoordigt, dan is de taxateur van mening dat deze loods als opstal met ondergrond niet méér waard is (dan € 2.760,- derhalve). De hoogste waarde ontleent deze opstal dan naar de mening van de taxateur ook aan de toekomstige mogelijkheden van woningbouw. De waarde van grond en opstal tezamen, wordt door de taxateur dan geschat op € 60,- per vierkante meter.

3. De stal (nummer 3) op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2624

Deze stal heeft naar mededeling door de gemeente een oppervlakte van 563m² en ligt geheel binnen het exploitatieplangebied. Volgens gegevens vanuit de BAG Viewer (<https://bagviewer.kadaster.nl>), is de stal gebouwd in 1970. Uit waarneming door de taxateur, lijkt de stal mogelijk nog functioneel bruikbaar, maar is deze in verouderde staat.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond van € 60,- per vierkante meter wordt aangehouden als waarde die de ondergrond van de stal in ieder geval al vertegenwoordigt, dan is de taxateur van mening dat deze stal als opstal met ondergrond niet méér waard is (dan € 33.780,- derhalve). De hoogste waarde ontleent deze opstal dan naar de mening van de taxateur ook aan de toekomstige mogelijkheden van woningbouw. De waarde van grond en opstal tezamen, wordt door de taxateur dan geschat op € 60,- per vierkante meter.

4. De stal (nummer 4) op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2624

Deze stal heeft naar mededeling door de gemeente een oppervlakte van 850m² en ligt geheel binnen het exploitatieplangebied. Volgens gegevens vanuit de BAG Viewer (<https://bagviewer.kadaster.nl>), is de stal gebouwd in 1970. Uit waarneming door de taxateur, lijkt de stal mogelijk nog functioneel bruikbaar, maar is deze in verouderde staat.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond van € 60,- per vierkante meter wordt aangehouden als waarde die de ondergrond van de stal in ieder geval al vertegenwoordigt, dan is de taxateur van mening dat deze stal als opstal met ondergrond niet méér waard is (dan € 51.000,- derhalve). De hoogste waarde ontleent deze opstal dan naar de mening van de taxateur ook aan de toekomstige mogelijkheden van woningbouw. De waarde van grond en opstal tezamen, wordt door de taxateur dan geschat op € 60,- per vierkante meter.

Bij de voorgenoemde vier objecten, wordt het volgende nog toegelicht door de taxateur.

De objecten waren tot voor kort allemaal nog eigendom van de heer W.M. van der Meijden. In mei 2018 echter, is vrijwel het geheel, 4.94.50ha zonder de bedrijfsopstallen met de nummers 1-4 op de kadastrale kavel A 2624 (inmiddels vernummerd naar 2865) en daarbij/daaronder 3.655m² grond zo lijkt het, verkocht voor afgerond € 59,- per vierkante meter. In zijn geheel beschouwd, is de waarde van 4.94.50 ha plus 3.655m² (5.31.05 ha) tegen een complexwaarde van € 60,- per vierkante meter volgens de taxateur dan € 3.186.300,- waard. Voor de bedrijfsopstallen 1-4 is er bij zo'n totaalwaarde vervolgens geen separate of additionele waarde meer voor de bedrijfsopstallen, die zakken zoals dan wordt gezegd 'waarde-technisch door de grond'. In een uitpondscenario, dat zo ook daadwerkelijk bij transactie lijkt te zijn aangehouden, resteert na verkoop van grond voor de eigenaar, in dit geval de heer Van der Meijden, dan nu nog een perceel grond van 3.655m² aan agrarisch bouwblok met daarop de opstallen 1-4. De bedoeling in zo'n scenario is om de woning te blijven houden voor enkel bewoning, deze te slopen en ter plaatse nieuw te bouwen of het overblijvende voor een financieel aantrekkelijker deal te verkopen. De bedrijfsopstallen worden daarbij dan beschouwd als solitaire en in casu ook verouderde agrarische opstallen op een klein perceel zonder daaromheen nog te gebruiken landbouwgrond. In zo'n scenario zijn dergelijke opstallen naar de mening van de taxateur dan nauwelijks meer iets waard, hooguit als bijgebouw bij de (overblijvende) woning. Een volwaardig agrarisch bedrijf kan er redelijkerwijs niet meer in worden geëxploiteerd, ook al omdat de koper van de omliggende grond zal bedingen dat dit niet meer gebeurt. Hoe dan ook, zakt de waarde van die bedrijfsopstallen ook dan dus waarde-technisch door de grond.

5. De schuur (nummer 5) op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2441 (gedeeltelijk op 2624)
Deze schuur heeft naar mededeling door de gemeente een oppervlakte van 221m² en ligt maar voor een klein deel binnen het exploitatieplangebied. De taxateur heeft de waarde van de gehele schuur geschat, een en ander analoog aan de strekking van artikel 38 van de Ontheeningswet. Daarin is de regel neergelegd dat een gebouw, op verzoek van de onteigende, geheel wordt onteigend indien een deel van de bebouwing bij onteigening wordt geraakt.

Volgens gegevens vanuit de BAG Viewer (<https://bagviewer.kadaster.nl>), is de schuur gebouwd in 1998. Uit waarneming door de taxateur, lijkt het achterste deel (steens) echter veel ouder. Het voorste deel, gericht naar de woning, is van hout. De loods oogt bouwkundig nog goed (de houten zijde in ieder geval), in gebruik en met daarin 1 of 2 paardenboxen.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond van € 60,- per vierkante meter wordt aangehouden als waarde die de ondergrond van de schuur in ieder geval al vertegenwoordigt, dan zou deze schuur uitkomen op een (complex)waarde van € 13.260,-. De taxateur is echter van mening dat deze schuur, goed en goed functioneel bij een vrijstaande woning in het buitengebied van Boxtel, zijn hoogste waarde ontleent aan die hoedanigheid en dat gebruik. De waarde van de schuur, met 221m² ondergrond, wordt door de taxateur geschat op ongeveer € 75.000,-.

6. Een schuur (nummer 6) op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2169
Deze schuur heeft naar mededeling door de gemeente een oppervlakte van 225m² en ligt geheel binnen het exploitatieplangebied. Het betreft een schuur die dienst doet als schuil- en rustgelegenheid voor schapen. Volgens gegevens vanuit de BAG Viewer (<https://bagviewer.kadaster.nl>), is de schuur gebouwd in 2008.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond van € 60,- per vierkante meter wordt aangehouden als waarde die de ondergrond van de schuur in ieder geval al vertegenwoordigt, dan zou deze schuur uitkomen op een (complex)waarde van € 13.500,-. De taxateur is echter van mening dat deze schuur, goed en goed functioneel bij een perceel grasland in het buitengebied van Boxtel, zijn hoogste waarde ontleent aan die hoedanigheid en dat gebruik. De waarde van de schuur, met 225m² ondergrond, wordt door de taxateur geschat op ongeveer € 50.000,-.

7. Een stal (nummer 7) op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2362
Deze stal heeft naar mededeling door de gemeente een oppervlakte van 542m² en ligt vrijwel geheel binnen het exploitatieplangebied. De taxateur heeft de waarde van de gehele stal geschat, een en ander analoog aan de strekking van artikel 38 van de Ontheeningswet. Daarin is de regel neergelegd dat een gebouw, op verzoek van de onteigende, geheel wordt onteigend indien een deel van de bebouwing bij onteigening wordt geraakt.

Volgens gegevens vanuit de BAG Viewer (<https://bagviewer.kadaster.nl>), is de stal gebouwd in 1913. Uit waarneming door de taxateur, lijkt de stal nog functioneel bruikbaar, maar is deze in enigszins verouderde staat. Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond van € 60,- per vierkante meter wordt aangehouden als waarde die de ondergrond van de stal in ieder geval al vertegenwoordigt, dan is de taxateur van mening dat deze stal als opstal met ondergrond niet méér waard is (dan € 32.520,- derhalve). De hoogste waarde ontleent deze opstal dan naar de mening van de taxateur ook aan de toekomstige mogelijkheden van woningbouw. De waarde van grond en opstal tezamen, wordt door de taxateur dan geschat op € 60,- per vierkante meter.

8. Bijgebouw/overkapping (nummer 8) op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2362
Dit gebouwtje heeft naar mededeling door de gemeente een oppervlakte van 23m² en ligt maar voor een klein deel binnen het exploitatieplangebied. De taxateur heeft de waarde van de opstal geschat, een en ander analoog aan de strekking van artikel 38 van de Ontheeningswet. Daarin is de regel neergelegd dat een gebouw, op verzoek van de onteigende, geheel wordt onteigend indien een deel van de bebouwing bij onteigening wordt geraakt.

Volgens gegevens vanuit de BAG Viewer (<https://bagviewer.kadaster.nl>), is het gebouwtje gebouwd in 1966. Uit waarneming door de taxateur, lijkt het functioneel bruikbaar, maar in enigszins verouderde staat.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond van € 60,- per vierkante meter wordt aangehouden als waarde die de ondergrond van dit gebouwtje in ieder geval al vertegenwoordigt, dan is de taxateur van mening dat deze stal als opstal met ondergrond niet méér waard is (dan € 1.380,- derhalve). Een zelfstandige waarde als gebouwtje lijkt de taxateur zelfs nauwelijks bestaan. De hoogste waarde ontleent deze opstal dan naar de mening van de taxateur ook aan de toekomstige mogelijkheden van woningbouw. De waarde van grond en opstal tezamen, wordt door de taxateur dan geschat op € 60,- per vierkante meter.

9. Stal (nummer 9) op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2362

Deze stal heeft naar mededeling door de gemeente een oppervlakte van 543m² en ligt vrijwel geheel binnen het exploitatieplangebied. De taxateur heeft de waarde van de opstal geschat, een en ander analoog aan de strekking van artikel 38 van de Ontheffingswet. Daarin is de regel neergelegd dat een gebouw, op verzoek van de onteigende, geheel wordt onteigend indien een deel van de bebouwing bij onteigening wordt geraakt.

Volgens gegevens vanuit de BAG Viewer (<https://bagviewer.kadaster.nl>), is de stal gebouwd in 1913. Uit waarneming door de taxateur, lijkt de stal nog functioneel bruikbaar, maar is deze in enigszins verouderde staat. Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond van € 60,- per vierkante meter wordt aangehouden als waarde die de ondergrond van de stal in ieder geval al vertegenwoordigt, dan is de taxateur van mening dat deze stal als opstal met ondergrond niet méér waard is (dan € 32.580,- derhalve). De hoogste waarde ontleent deze opstal dan naar de mening van de taxateur ook aan de toekomstige mogelijkheden van woningbouw. De waarde van grond en opstal tezamen, wordt door de taxateur dan geschat op € 60,- per vierkante meter.

10. Stal (nummer 10) op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2362

Deze stal heeft naar mededeling door de gemeente een oppervlakte van 418m² en ligt geheel binnen het exploitatieplangebied. Volgens gegevens vanuit de BAG Viewer (<https://bagviewer.kadaster.nl>), is de stal gebouwd in 1913. Uit waarneming door de taxateur, lijkt de stal nog functioneel bruikbaar, maar is deze in enigszins verouderde staat.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond van € 60,- per vierkante meter wordt aangehouden als waarde die de ondergrond van de stal in ieder geval al vertegenwoordigt, dan is de taxateur van mening dat deze stal als opstal met ondergrond niet méér waard is (dan € 25.080,- derhalve). De hoogste waarde ontleent deze opstal dan naar de mening van de taxateur ook aan de toekomstige mogelijkheden van woningbouw. De waarde van grond en opstal tezamen, wordt door de taxateur dan geschat op € 60,- per vierkante meter.

11. Stal (nummer 11) op de kadastrale percelen Boxtel, sectie A de nummers 2362 en 2092

Deze stal heeft naar mededeling door de gemeente een oppervlakte van 679m² en ligt vrijwel geheel binnen het exploitatieplangebied. De taxateur heeft de waarde van de opstal geschat, een en ander analoog aan de strekking van artikel 38 van de Ontheffingswet. Daarin is de regel neergelegd dat een gebouw, op verzoek van de onteigende, geheel wordt onteigend indien een deel van de bebouwing bij onteigening wordt geraakt.

Volgens gegevens vanuit de BAG Viewer (<https://bagviewer.kadaster.nl>), is de stal gebouwd in 1913. Uit waarneming door de taxateur, lijkt de stal nog functioneel bruikbaar, maar is deze in enigszins verouderde staat.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond van € 60,- per vierkante meter wordt aangehouden als waarde die de ondergrond van de stal in ieder geval al vertegenwoordigt, dan is de taxateur van mening dat deze stal als opstal met ondergrond niet méér waard is (dan € 40.740,- derhalve). De hoogste waarde ontleent deze opstal dan naar de mening van de taxateur ook aan de toekomstige mogelijkheden van woningbouw. De waarde van grond en opstal tezamen, wordt door de taxateur dan geschat op € 60,- per vierkante meter.

13. Stal (nummer 13) op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummer 2127 en 2362

Deze stal heeft naar mededeling door de gemeente een oppervlakte van 278m² en ligt geheel binnen het exploitatieplangebied. Volgens gegevens vanuit de BAG Viewer (<https://bagviewer.kadaster.nl>), is de stal gebouwd in 1913. Uit waarneming door de taxateur, lijkt de stal nog functioneel bruikbaar, maar is deze in enigszins verouderde staat.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond van € 60,- per vierkante meter wordt aangehouden als waarde die de ondergrond van de stal in ieder geval al vertegenwoordigt, dan is de taxateur van mening dat deze stal als opstal met ondergrond niet méér waard is (dan € 16.680,- derhalve). De hoogste waarde ontleent deze opstal dan naar de mening van de taxateur ook aan de toekomstige mogelijkheden van woningbouw. De waarde van grond en opstal tezamen, wordt door de taxateur dan geschat op € 60,- per vierkante meter.

Bij de voorgenoemde objecten met de nummers 7, 8, 9, 10, 11 en 13, wordt het volgende nog toegelicht door de taxateur.

De objecten zijn allemaal eigendom van de heer W.M.T. van Alphen. De totale oppervlakte van de grond waarop deze opstallen liggen (de percelen A 2127, A2362 en A 2092) is 6.10.10 ha. In zijn geheel beschouwd, is de waarde van 6.10.10 ha tegen een complexwaarde van € 60,- per m² dan € 3.660.600,- waard. Voor de bedrijfsopstallen 7, 8, 9, 10, 11 en 13 met daarbij ook nog de woning (nummer 14) is er bij zo'n totaalwaarde vervolgens geen separate of additionele waarde meer voor de bedrijfsopstallen, die zakken zoals dan wordt gezegd 'waarde-technisch door de grond'.

In een uitpondscenario (zo lijkt dat ook het meest voor de hand te liggen), resteert na verkoop van de onbebouwde gronden nog bijvoorbeeld zo'n 5.000m² grond aan agrarisch bouwblok met daarop de opstallen 7-8-9-10-11 en 13 en de woning (nummer 14). De bedoeling in zo'n scenario is om de woning te blijven houden voor enkel bewoning, deze te slopen en ter plaatse nieuw te bouwen of het overblijvende voor een financieel aantrekkelijker deal te verkopen. De bedrijfsopstallen worden daarbij dan beschouwd als solitaire en in casu ook verouderde agrarische opstallen op een klein perceel zonder daaromheen nog te gebruiken landbouwgrond. In zo'n scenario zijn dergelijke opstallen naar mijn mening van de taxateur dan nauwelijks meer iets waard, hooguit als bijgebouw bij de (overblijvende) woning. Een volwaardig agrarisch bedrijf kan er redelijkerwijs niet meer in worden geëxploiteerd, ook al omdat de koper van de omliggende grond zal bedingen dat dit niet meer gebeurt. Hoe dan ook, zakt de waarde van die bedrijfsopstallen ook dan dus waarde-technisch door de grond.

14. Woning (nummer 14) op kadastraal perceel Boxtel, sectie A nummers 2362

Deze woning heeft naar mededeling door de gemeente een oppervlakte van 289m² en ligt geheel binnen het exploitatieplangebied. Volgens gegevens vanuit de BAG Viewer (<https://bagviewer.kadaster.nl>), is de woning gebouwd in 1913 en heeft de woning een oppervlakte van 126m² en dit lijkt de taxateur na bezichtiging ook te kloppen; het lijkt te gaan om een woning maar daaraan een (voormalige) stal- of schuurruimte. Met PDOK Viewer (<http://pdokviewer.pdok.nl>) laat de oppervlakte van het totale gebouw zich ook uitmeten tot 289m² en deze oppervlakte heeft de taxateur hierna ook aangehouden, als woning met daaraan een (voormalige) stal/schuur.

De taxateur is van mening dat deze agrarische bedrijfswoning c.a., verouderd en aan onderhoud toe (zo lijkt het vanaf de straatzijde althans) en gelegen in het buitengebied van Boxtel, zijn hoogste waarde ontleent aan die hoedanigheid en dat gebruik. De waarde van de woning met daarbij zo'n 1.000m² grond toegerekend, wordt door de taxateur, in dit geval ook mede op basis van vergelijking met enkele, het afgelopen jaar te koop staande en vergelijkbaar geachte woningen, geschat op ongeveer € 300.000,-.

12. Kas c.a. (nummer 12) op de kadastrale percelen Boxtel, sectie A de nummers 2741, 2742, 2684 en 2323

Deze kas c.a. heeft naar mededeling door de gemeente een oppervlakte van bijna 1.85.00 hectare (in het Waarderingsoverzicht dat als Bijlage 1 aan dit rapport is gehecht, is uitgegaan van een door de gemeente berekende oppervlakte van 1.84.92 hectare) en ligt vrijwel geheel binnen het exploitatieplangebied. De taxateur heeft de waarde van de opstal geschat, een en ander analoog aan de strekking van artikel 38 van de Onteigeningswet. Daarin is de regel neergelegd dat een gebouw, op verzoek van de onteigende, geheel wordt onteigend indien een deel van de bebouwing bij onteigening wordt geraakt.

Volgens gegevens vanuit de BAG Viewer (<https://bagviewer.kadaster.nl>), is de kas c.a. gebouwd in 1975. Uit waarneming door de taxateur, lijkt de kas nog functioneel en in gebruik. Het geheel lijkt te horen bij de woning met bijgebouwen aan Selissen 4.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond van € 60,- per vierkante meter wordt aangehouden als waarde die de ondergrond van kas c.a. in ieder geval al vertegenwoordigt, dan is de taxateur van mening dat deze kas c.a. als opstal met ondergrond € 1.109.520 waard is. Het betreft dan een solitaire kas c.a. zonder woning daarbij. De waarde van de kas c.a., wordt door de taxateur, in dit geval ook mede op basis van vergelijking met enkele, het afgelopen jaar te koop staande en vergelijkbaar geachte warenhuizen, echter geschat op ongeveer € 75,- per vierkante meter, in totaal derhalve op afrond € 1.400.000,- (deze afronding is ook verwerkt in het Waarderingsoverzicht dat als Bijlage 1 aan dit rapport is gehecht). De hoogste waarde ontleent de kas c.a. naar de mening van de taxateur dan ook aan het huidige gebruik.

I. Grondmarkt

1. Geraadpleegde informatie

De taxateur heeft kennis genomen van macro-economische analyses van de analyseafdelingen van (inter)nationaal opererende taxatie- en makelaarskantoren. Voorts is er kennis genomen van grondtransacties in het gebied en uit vergelijkbare ontwikkelingen, als ook van in andere projecten bepaalde en geschatte complexprijzen voor nog te realiseren bedrijventerreinen.

2. De invloed van de regievoerder

De regievoerder in deze, de gemeente Boxtel, heeft – als regisseur – invloed op de grondmarkt, maar verwerft voor het project Selissen niet (meer) zelf. De gemeente oefent thans dus – en al geruime tijd – weinig invloed meer uit, althans niet via grondverwerving en actieve grondpolitiek. De taxateur voorziet en verwacht geen verstoring van de markt(werking) hierdoor. Er zijn ook andere partijen in de regio actief op het gebied van aan- en verkoop van grond, alsmede met grondexploitatie en nieuwbouw.

3. Marktinformatie per waardepeildatum 1 januari 2019

3.1 De markt voor bestaande woningen

Nationaal:

Het vierde kwartaal van 2018 liet, net als het vierde kwartaal van 2017, toen voor het eerst in jaren weer, een daling in het aantal verkochte woningen door NVM-makelaars zien. Zij verkochten het afgelopen kwartaal in vergelijking met een jaar eerder meer dan 8% woningen minder. Het zijn vooral appartementen (-12,6%) die minder verkocht worden. Van de andere woningtypen zijn er 6 à 7% minder verkocht. Over het totale jaar 2018 verkochten NVM-makelaars zo'n 147.700 bestaande koopwoningen. Dat zijn er bijna 20.000 minder meer dan een jaar eerder. Op de totale bestaande koopwoningmarkt gaat het dan om ongeveer 214.000 verkochte bestaande koopwoningen.

De transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning is in het vierde kwartaal 2018 uitgekomen op een recordniveau van zo'n 10% meer dan een jaar eerder. Vooral de prijs van verkochte appartementen ging omhoog, met meer dan 13%. In een jaar tijd daalde de gemiddelde verkooptijd van de verkochte woningen van 52 dagen naar 39 dagen. Deze daling is zichtbaar bij alle woningtypen, hoewel vrijstaande woningen gemiddeld nog steeds langer te koop staan (een kleine vier maanden). Het nijpende tekort aan woningaanbod voorts, doet zich in steeds meer regio's in Nederland gelden. In 2018 is het totaal aantal woningen dat in Nederland wordt aangeboden verder gedaald, hoewel dit voor het vierde kwartaal van 2018 ten opzichte van een kwartaal eerder, niet meer gold. Er lijkt daarin dan weer een kentering in de markt gaande.

Bron: NVM en www.huizenzoeker.nl

Lokale ontwikkeling

Boxtel is een gemeente met circa 30.000 inwoners, 13.300 huishoudens, 12.934 woningen en een woningaanbod van ongeveer 120 (1^e kwartaal 2018). De prijsontwikkeling van woningen in Boxtel gaat door in opwaartse zin, ook richting 2019. Uit cijfers van de NVM blijkt dat in de regio Den Bosch (NVM-regio 39) gedurende het vierde kwartaal van 2018 de transactiepreizen circa 7,1% zijn gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor. Appartementen stegen daarbij het hardst in prijs, twee-onder-een-kap woningen het minst hard. Het aantal transacties is, net als gemiddeld in Nederland, ook in de regio Den Bosch gedaald in het vierde kwartaal van 2018, hoewel beperkt met ongeveer 4,5%. Voor hoekwoningen gold het hoogste percentage.

Bron: NVM en www.oozo.nl, www.woningmarktcijfers.nl en www.huizenzoeker.nl

Op www.nieuwbouw-boxtel.nl is terug te vinden dat er in Boxtel 1 nieuwbouwproject is (het project Selissen) en in de regio nog 26 andere projecten, in totaal goed voor zo'n 4.500 nieuwe woningen in 2018 en 2019. Desalniettemin wordt er gesproken over spanning op de woningmarkt in de regio's Den Bosch, Tilburg en Oss.

Bron: NVM en www.nieuwbouw-boxtel.nl

3.2 De markt voor nieuwbouwwoningen

In heel Nederland werden circa 38.400 projectmatig ontwikkelde nieuwbouwwoningen voor de totale markt verkocht en dat was ongeveer 2% minder dan in 2017. Makelaars signaleerden in 2018 meer geïnteresseerden en meer inschrijvingen voor nieuwbouw dan in 2017, maar juist een daling van het aantal verkopen. Het aantal nieuwbouwverkopen door NVM-Makelaars daalde met 7 procent ten opzichte van vorig jaar naar 30.900 door NVM-makelaars verkochte nieuwbouwwoningen (28.400 projectmatig ontwikkelde woningen en 2.500 vrije kavels). Dit is voor een deel te verklaren door een gebrek aan aanbod, maar er is meer aan de hand.

In mei 2018 heeft de NVM de Nationale Woonagenda ondertekend. Speerpunt daarin is het verhogen van de bouwproductie naar minimaal 75.000 nieuwbouwwoningen per jaar in de periode tot 2025, waarbij voor de eerste jaren van deze periode een productie van minimaal 80.000 woningen gewenst is om het grote tekort terug te dringen. Circa tweederde dient uit koopwoningen te bestaan. In 2018 is het gewenste aantal koopwoningen echter niet gehaald. Sterker nog, in de eerste drie kwartalen van 2018 werden juist aanzienlijk minder nieuwbouwwoningen te koop gezet dan een jaar eerder. Het vierde kwartaal van 2018 maakte dat vrijwel weer goed: door een uitstekend kwartaal is het nieuwe aanbod in heel 2018 beperkt gebleven tot -2% ten opzichte van 2017. Door deze last-minute aanbodgolf stonden er halverwege het laatste kwartaal van 2018 zo'n 14.800 nieuwbouwwoningen te koop bij NVM-makelaars, een stijging van 5% ten opzichte van vorig jaar.

Net als in de bestaande bouw, stijgen de prijzen in nieuwbouw sterk door de enorme vraag naar woningen. Daar komt bij dat de nieuwbouwprijzen verder worden opgestuwd door hoge bouw- en personeelskosten, gasloos bouwen en de focus op binnenstedelijk ontwikkelen. Steeds meer makelaars schetsen een negatief beeld van onbetaalbare nieuwbouw voor een groeiende groep geïnteresseerden. Ook de periode om 70% voorverkoop te halen wordt langer en staat soms zelfs behoorlijk onder druk. Dit terwijl het aantal geïnteresseerden en inschrijvingen voor nieuwbouwprojecten juist toeneemt. Kortom, steeds vaker haken geïnteresseerden af bij het zien van de prijslijst bij de start van de verkoop. Makelaars in het hele land signaleren deze trend, maar in de grotere steden wordt deze trend hardnekkig. Voor het eerst sinds de start van de registratie in 2013, wordt nieuwbouw in de vier grote steden trager verkocht dan daarbuiten. De kwaliteit van de nieuwbouw stijgt niet in dezelfde mate mee met de prijs, waardoor de prijskwaliteitverhouding onder druk staat. De koper, die steeds dieper in zijn buidel moet tasten, wordt steeds kritischer.

Door gebrek aan nieuwbouw kampt Nederland met een aanzienlijk woningtekort dat naar verwachting van Primos in 2018 heeft gepiekt met een tekort van 200.000 woningen. De NVM ziet dit als grootste knelpunt op de woningmarkt. De verwachte productie van 70.000 per jaar voor 2018 en verder is niet genoeg om het grote woningtekort in te lopen. Op basis van de huidige verkoopcijfers en bouwvergunningen verwacht de NVM een nieuwbouwproductie van 70.000 nieuwbouwwoningen in 2018. ABF Research gaat in de Primos-prognoses ook voor de periode tot 2025 uit van gemiddeld 70.000 nieuwbouwwoningen per jaar. Hiermee zal het grote woningtekort niet verder oplopen. Een woningtekort van 100.000 woningen is acceptabel, blijkt ook uit de Primos-prognoses van ABF Research. Met een bouwproductie van 70.000 per jaar wordt dit woningtekort van 100.000 pas in 2040 gehaald. De NVM acht echter een snellere terugloop absoluut noodzakelijk.

Voor een gemiddelde nieuwbouwwoning is in het laatste kwartaal van 2018 gemiddeld 361.000 euro betaald, een stijging van 14% ten opzichte van een jaar eerder. De autonome prijsontwikkeling werd versterkt door een toename van nieuwbouw in de dure (stedelijke) regio's van Nederland en een focus op ontwikkelen van grote woningen.

Bron: NVM, Primos, ABF Research

3.3. SWOT-analyse

Hierna volgen de resultaten uit een kwalitatieve analyse van de onderwerpen die ook de meeste kopers van bouwpercelen ten behoeve van woningbouw waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die naar de mening van de taxateur van belang zijn bij de waardering in dit taxatierapport. De onderstaande, zogenoemde SWOT-analyse, is gebaseerd op bedrijfseconomisch gedachtengoed waarbij sterktes en zwaktes van het vastgoed zelf en extern kansen en bedreigingen uit de omgeving worden beschouwd. Op basis van dergelijke beschouwingen komt taxateur tot het onderstaande beeld.

Sterktes:

- Het plangebied ligt op korte afstand van de steden Tilburg, Oss en De Bosch en is als uitloopgebied interessant, terwijl de behoefte aan nieuwe woningen lokaal evenzo bestaat.
- De infrastructuur rondom (en in) het plangebied is goed en de bereikbaarheid van en uit het plangebied ook, onder andere vanwege de ligging ten opzichte van de Rijksweg A2.
- De kavels in het plangebied komen te liggen in een lommerrijke, groene en deels agrarische omgeving. Dit maakt een aantrekkelijke omgeving voor (ook) duurdere woningen.
- Voorzieningen zijn aanwezig in de nabijgelegen plaats Boxtel.

Zwaktes:

- Verhoudingsgewijs zijn er weinig woningen in het dure/duurste segment voorzien, terwijl dat segment nu juist voor de vastgoedmarkt in belang toeneemt.
- Door grootschaligheid van het project, meer dan 400 nieuwe woningen, ontstaat wellicht in fasen teveel aanbod versus de lokale vraag, dat wil zeggen voor het relatief kleinschalige woongebied in en rondom de plaats Boxtel zelf. De plaatsgebonden vraag zal mogelijk relatief gering zijn qua omvang.

Kansen:

- De economie, regionaal en nationaal, trekt sterk aan en de vraag naar nieuwbouwwoningen groeit sterk.
- Vastgoedbeleggers en investeerders hebben inmiddels hun defensieve koophouding uit de economische en financiële crisis verlaten.
- Lage hypotheekrentestanden.
- Vanuit een grotere regio, de grote regio Den Bosch, Tilburg, Oss en zelfs Eindhoven, bestaat een sterke behoefte aan woningen, waardoor er een groot potentieel afzetgebied bestaat.

Bedreigingen:

- Selissen is niet de enige nieuwe woningbouwlocatie in de omgeving van Boxtel, 26 andere nieuwbouwprojecten liggen op relatief korte afstand.
- De gemeente Boxtel bedrijft zelf geen actieve grondpolitiek, waardoor bouwinitiatieven en daadwerkelijke realisatie wordt overgelaten aan marktpartijen. Daarmee lijkt het risico wat verhoogd op prijsopdrijvende effecten en willekeuriger dan gewenste bouw en planning.

J. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en de systematiek die in dit rapport zijn gehanteerd ten behoeve van het bepalen van de inbrengwaarden.

1. Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet, een en ander zoals is voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden). De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een exploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d OW waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d OW, waarop in essentie artikel 6.13, lid 4 Wro aansluit, heeft naar de mening van de taxateur toepassing bij de waardebepaling in dit rapport. Er is weliswaar door de taxateur niet zelfstandig naar een complexprijs gerekend, maar vergelijkenderwijs is wel met resultanten gewerkt die uit berekeningen dienaangaande zijn voortgekomen. Er is ter waardebepaling namelijk aansluiting gezocht bij de ruwe bouwgrondprijs (deze is hoger dan de agrarische gebruikswaarde zonder bebouwingsmogelijkheden) als zijnde de gemiddelde prijs per vierkante meter voor het in exploitatie te brengen complex aan woningbouw. In het kader van de waardebepaling is door de taxateur overigens gemeend dat het exploitatieplangebied ter waardebepaling als een op zichzelf staand complex (conform artikel 40d van de Onteigeningswet dus) moet worden beschouwd.

2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door de taxateur als zodanig beschouwd, conform artikel 6.13, lid 4 Wro gekeken worden 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, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Ook in dit rapport is voor de gronden binnen het exploitatiegebied een dergelijke ruwe bouwgrondprijs geschat. Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. Beoordeeld dient dienaangaande dus te worden, of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege afwijkende eigenschappen van een bepaald perceel of een aantal percelen. 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. Ook een gunstiger ligging op zich kan onder omstandigheden overigens aanleiding zijn om te moeten constateren tot verschillende complexprijzen, hoewel dan nadrukkelijk rekening gehouden dient te worden 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 al snel 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. Tot slot kan ook vanwege bodembestanddelen nog een vorm van bijzondere (on)geschiktheid bestaan voor delen van een complex, die onder omstandigheden ook zouden kunnen leiden tot een genuanceerder beeld dan één complexprijs. Hiervan is de taxateur echter niet gebleken en in casu en resumerend is de taxateur sowieso niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid. Dit is dan ook als **uitgangspunt** genomen.

3. Toegepaste methodiek

Voor zover het bebouwd vastgoed betreft, heeft de taxateur reeds aangegeven dat daarvoor volgens hem in enkele gevallen de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde. De ramingen van de inbrengwaarden voor het vastgoed dat dit in casu aangaat, alsmede de manier waarop die ramingen door taxateur tot stand zijn gekomen, zijn weergegeven onder Hoofdstuk H hiervoor.

De inbrengwaarden als prijzen voor ruwe bouwgrond, zijn door hem voorts geschat op € 60,- per vierkante meter. Eerst en vooral heeft taxateur zich daartoe laten leiden door de hierna aangegeven en door hem onderzochte transacties, prijsstellingen en projecten (met getaxeerde inbrengwaarden, door andere taxateurs dan hemzelf en verder gelegen in het land).

Overwogen zijn de volgende **transacties in het exploitatieplangebied**:

Op 3 mei 2018 zijn zes percelen grond aan/nabij Selissen te Boxtel verkocht. Het gaat om de percelen kadastraal bekend als gemeente Boxtel, sectie A de nummers 243, 2317, 2363, 2364, 2866 en 2867. De totale oppervlakte is 6.11.30 hectare en de koopsom is € 3.624.937,50. De gemiddelde grondprijs per vierkante meter komt hiermee op € 59,30. Koper is Van Wanrooij Selissen B.V. met Selissen Projekt B.V., ieder voor de onverdeelde helft. In de akte van 3 mei 2018 worden geen verdere bijzonderheden genoemd, althans voor zover die voor de taxateur naar zijn mening van invloed kunnen zijn op diens taxatie. Wel is vermeld dat een koopovereenkomst ten grondslag heeft gelegen aan de transactie van 24 februari 2013, maar tevens dat deze (langs verschillende partijen) meerdere malen aangevuld en nader is gesloten.

Bij akte van 21 december 2018 zijn door Van Wanrooij Selissen B.V. van Zenzo MV PO V.O.F. drie percelen gekocht, tezamen 1.950 vierkante meter groot. De onbebouwde percelen liggen langs de Bosscheweg in het exploitatieplangebied en zijn verkocht voor in totaal € 205.000,-. Dat is omgerekend € 105,- per vierkante meter. Het vermoeden bestaat bij de taxateur echter dat deze transactie een tamelijk geforceerd karakter heeft gehad voor de koper vanwege tijdsdruk en bovendien betreft het een relatief kleine oppervlakte. Het is waarschijnlijk ook de laatste grond in het plan Selissen geweest die Van Wanrooij Selissen B.V. nog nodig had voor haar ontwikkelingsplannen. Daarnaast moet opgemerkt, dat de grond is gekocht van een ontwikkelaar in met name de zorg- en maatschappelijk vastgoedsector die zelf eerder in 2014 voor in totaal € 250.000,- heeft gekocht. Deze verkoper zal niet snel geneigd zijn geweest om de grond voor veel minder te laten aan de koper dan de oorspronkelijke inkoopprijs uit 2014. En bovendien ligt de grond ook nog eens tegen grond aan die thans nog de bestemming 'Detailhandel' heeft en om die reden zou het als portaal naar die grond in huidig gebruik meer waard kunnen zijn dan een thans geldende prijs voor ruwe bouwgrond. Al met al is de taxateur dan ook van mening dat deze transactie maar zeer beperkt bruikbaar is voor de waardering in dit taxatierapport.

Op 2 februari 2015 zijn twee percelen grond met daarop een tuincentrum aan Vuurijzer 4 te Boxtel verkocht. Het gaat om de percelen kadastraal bekend als gemeente Boxtel, sectie A de nummers 2739 en 2275. De totale oppervlakte is 1.20.01 hectare en de koopsom is € 1.400.000,-. De gemiddelde prijs per vierkante meter komt hiermee op € 116,66. Koper is Overvecht Vastgoed B.V. In de akte van 2 februari 2015 worden geen verdere bijzonderheden genoemd.

Op 29 juli 2011 zijn twee percelen tuinbouwgrond met daarop kassen aan Selissen 4 te Boxtel verkocht. Het gaat om de percelen kadastraal bekend als gemeente Boxtel, sectie A de nummers 2323 en 2685. De totale oppervlakte is 2.00.00 hectare en de koopsom is € 834.000,-. De gemiddelde grondprijs per vierkante meter komt hiermee op € 41,70. Koper is Inveniam B.V. In de akte van 29 juli 2011 worden, behoudens een door de eigenaar van jaar tot jaar telkens opzegbaar recht van opstal voor de kassen, geen verdere bijzonderheden genoemd.

Overwogen zijn de volgende **transacties buiten het exploitatieplangebied**:

Transactie-datum	Kadastraal bekend	Hoeveelheid	Transactieprijs	Prijzen gecorrigeerd naar prijspeil 2017 (+2%)
14-12-2016	Berkel, A nummers 3, 4, 5, 3270, 4949,	3.47.17 ha 1.00.97 ha	€ 69,64 per m ² € 20,00 per m ²	€ 71,03 per m ² € 20,40 per m ²
14-10-2016	Loon op Zand, P 848	0.53.60 ha	€ 40,00 per m ²	€ 40,80 per m ²
18-01-2016	Heeze, D 1863	0.16.40 ha	€ 42,50 per m ²	€ 43,35 per m ²
02-11-2015	Udenhout, E 4722, 4727, 4729, 4734, 4719, 4720, 4721, 4737 etc	16.47.68 ha	€ 47,53 per m ²	€ 49,45 per m ²
12-02-2015	Heeze, D 2066	0.02.25 ha	€ 42,31 per m ²	€ 44,02 per m ²

Overwogen zijn voorts ook de volgende **prijstellingen en waarderingen voor woningbouwprojecten buiten Boxtel**:

Buiten het grondgebied van de gemeente Boxtel, heeft taxateur ook nog andere vastgoed informatie overwogen ten behoeve van zijn waardeoordeel over ruwe bouwgrond in de vorm van projectmatige vergelijkingen. Taxateur heeft gemeend op deze wijze nog additionele informatie te kunnen (en moeten) overwegen bij het schatten van de waarde voor ruwe bouwgrond zoals in dit rapport door hem is gedaan. Overwogen is dienaangaande nog het volgende.

Een deskundigen-rapport van 3 november 2014 aangaande onteigening van de percelen Oosterhout (N-Br.) U 828 en 829, plaatselijk bekend als Herweg 17 te Oosterhout N-Br (Requestnummer 13-249, rolnummer 14-51), een en ander in het kader van het **woningbouwplan de Contreie in Oosterhout**. Het betreft plan circa 800 nieuwe woningen. De waarde als ruwe bouwgrond is door de rechtbankdeskundigen bepaald op € 45,- per vierkante meter. In het taxatierapport "Herziening Inbrengwaarden de Contreie te Oosterhout" van Van Heijst & partners, opgesteld op 23 oktober 2012 word de waarde van ruwe bouwgrond binnen het complex bedoeld voor woningen nog bepaald op € 55,- per vierkante meter, een en ander gebaseerd op diverse transacties uit de periode tot (en met) 2012. In een taxatierapport van 28 september 2016 (De Bont ABS, opgesteld door ondergetekende), wordt de inbrengwaarde als ruwe bouwgrond voorts geschat op € 50,- per vierkante meter per waardepeildatum 18 augustus 2016.

In het **project "Sweensstraat-West" te Kaatsheuvel**, gemeente Loon op Zand, wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Het betreft circa 450 nieuwe woningen en de wijk biedt een hoogwaardige leefomgeving doorweven met groen- en watervoorzieningen. Er wordt in 2 fasen gebouwd in de periode vanaf 2015 tot 2025. Het bestemmingsplan voor Fase 1 is (tijdens de hierna genoemde waardebepaling in concept-fase. De inbrengwaarde voor het exploitatieplan (waardepeildatum 9 maart 2015) aan complexprijs/ruwe bouwgrond is geschat op € 20,- per vierkante meter (bron: het exploitatieplan en het taxatierapport door R/W Grondzaken van 9 maart 2015, opgesteld door ondergetekende). Opgemerkt wordt dat deze waarde is gebaseerd op enkel en alleen de gunstige ligging van de gronden voor toekomstige woningbouw en het voornemen daartoe, maar expliciet geëlimineerd daarbij de plannen, planning en het bestemmingsplan dat voor de betreffende woningbouw in procedure is gebracht (toepassing van artikel 40, lid c van de Onteigeningswet (eliminatie) op het nieuwe bestemmingsplan).

De gemeente **Waalwijk** heeft met het **Plan Landgoed Driessen**, tussen de noordkant van de kern Sprang-Capelle en het Halve Zolenfietspad, in ongeveer 2.700 nieuwe woningen voorzien. Het landgoed Driessen is een deelontwikkeling van het exploitatiegebied Driessen. Het gaat om een bruto plangebied van 127 ha, waarvan 44 ha uitgeefbaar voor woningen. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 14 juni 2013. Gloudemans beredeneert in het taxatierapport inbrengwaarde (ex art. 6.13 Wro) dat een complexwaarde voor ruwe bouwgrond (per peildatum juli 2012) van € 30,- per vierkante meter aannemelijk is.

In het **project “Oude Tempel” te Soest** (op Landgoed Oude Tempel worden in een bosrijke omgeving 230 tot 300 nieuwe woningen gebouwd, onderdeel van het regionale programma Hart van de Heuvelrug, start bouw eind 2017 (naar verwachting, bestemmingsplan is nog in voorontwerpfase)) heeft de gemeente in maart 2016 grond aangekocht aan complexprijs/ruwe bouwgrond, voor € 42,- per vierkante meter.

Door de gemeente **Waddinxveen** wordt in het kader van de herontwikkeling van **het project Triangel** momenteel gerekend met en verworven tegen een complexprijs voor ruwe bouwgrond ad € 50,- tot € 60,- per vierkante meter. Dit project is planologisch reeds ingepast en een groot deel van de nieuwe woningbouw is reeds gerealiseerd.

In het **project “Hooghkamer” te Voorhout** (een nieuw te bouwen woonwijk aan de rand van Voorhout in de gemeente Teylingen waarin circa 800 nieuwe woningen worden gebouwd in een hoogwaardige leefomgeving met een centraal gelegen groot park en water. Hooghkamer wordt in fasen gebouwd in de periode vanaf 2012 tot 2020. Het gebied gaat bestaan uit vijf woonbuurten (zones), elk met een eigen identiteit. Het bestemmingsplan is onherroepelijk is de inbrengwaarde voor het exploitatieplan (peildatum 1-4-2015) aan complexprijs/ruwe bouwgrond geschat op € 57,50,- per vierkante meter (bron: het exploitatieplan). Op 22-12-2015 is in het exploitatiegebied een transactie gedaan voor 0.37.64 ha op circa € 61,- per vierkante meter.

In het **woningbouwproject “Hoef en Haag” te Vianen** is bij deskundigenbericht, peildatum 22-4-2015, in een onteigeningsprocedure een complexprijs geschat op € 25,- per vierkante meter. Hoef en Haag in Vianen wordt een nieuw duurzaam woongebied dat in fases uitgroeit tot een eigentijds dorp (circa 1.800 woningen, te bouwen in een periode tot over ongeveer 20 jaar) met een breed aanbod aan woningen en voorzieningen. Het aanbod wordt afgestemd op de wensen van de toekomstige bewoners. De stedenbouwkundige opzet van Hoef en Haag is geïnspireerd op de lintbebouwing en het dorpse karakter van vestingstadjes langs de Lek.

In het **project “De Vijfde Hoek” te Deventer** (een nieuw te bouwen woonwijk met circa 340 tot 350 woningen en een school met voor- en naschoolse opvang. De wijk biedt een moderne en betaalbare leefomgeving, er worden relatief veel sociale huur en sociale koopwoningen gebouwd naast vrije sector woningen. Er wordt in meerdere fasen gebouwd in de periode tot 2025. Bestemmingsplan (uit 2010) is in de 6e Herziening thans) is de inbrengwaarde voor het exploitatieplan (waardepeildatum 1 juli 2016) aan complexprijs/ruwe bouwgrond geschat op € 38,- per vierkante meter (bron: het exploitatieplan en het taxatierapport door Arcadis van 12 juli 2016).

De gemeenten **Muiden en Weesp** hebben met het plan **Bloemendalerpolder** in ongeveer 2.750 nieuwe woningen voorzien. Het gaat om een bruto plangebied van circa 292 ha, waarvan ongeveer 50% uitgeefbaar is voor woningen. Gloudemans beredeneert in het taxatierapport een inbrengwaarde (als complexwaarde voor ruwe bouwgrond) per waardepeildatum van 4 maart 2016 van gemiddeld € 35,- per vierkante meter. Het nieuwe bestemmingsplan was toen als ontwerp ter visie gelegd.

De gemeente **Borne** heeft met het plan **Bornse Maten (3^e fase)** in ongeveer 1.000 nieuwe woningen voorzien, waarvan 275-325 via een directe eindbestemming. Kendes beredeneert in het taxatierapport een inbrengwaarde (als complexwaarde voor ruwe bouwgrond) per waardepeildatum van 12 april 2017 van € 23,- per vierkante meter. Het nieuwe bestemmingsplan was toen als ontwerp in procedure.

De gemeente **Joure** heeft met het plan **Broek-Zuid** in ongeveer 86 nieuwe woningen voorzien. Het gaat om een bruto plangebied van circa 19 ha, waarvan ongeveer 49% uitgeefbaar is voor woningen. Hoogstate Taxateurs o/z en rentmeesters B.V. beredeneert in het taxatierapport een inbrengwaarde (als complexwaarde voor ruwe bouwgrond) per waardepeildatum van 25 april 2017 van € 22,50,- per vierkante meter. Opgemerkt wordt dat de uitgifteprijs voor het project naar verwachting maximaal € 200,- per vierkante meter zullen zijn. Het nieuwe bestemmingsplan had toen als voorontwerp ter inzage gelegen.

De gemeente **Ermelo** heeft met het plan **De Driesprong** in ongeveer 70 nieuwe woningen voorzien. Het gaat om een bruto plangebied van circa 2 ha, waarvan ongeveer 33% uitgeefbaar is voor woningen. Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak beredeneert in het taxatierapport een inbrengwaarde (als complexwaarde voor ruwe bouwgrond) per waardepeildatum van 1 januari 2017 van € 71,40 per vierkante meter. Het nieuwe bestemmingsplan had toen al een onherroepelijke status.

De gemeente **Westland** heeft met het plan **De Gouw Fase 3** in ongeveer 39 nieuwe woningen voorzien. Het gaat om een bruto plangebied van circa 3,3 ha, waarvan ongeveer 50% uitgeefbaar is voor woningen. De Lorijn Raadgevers o.g. beredeneert in het taxatierapport een inbrengwaarde (als complexwaarde voor ruwe bouwgrond) per waardepeildatum van 1 januari 2017 van € 90,- per vierkante meter. Het nieuwe bestemmingsplan was toen als conceptontwerp in procedure.

Toets aan de in het exploitatieplan opgenomen exploitatiebegroting

De taxateur heeft de in het exploitatieplan opgenomen exploitatiebegroting nog getoetst aan de haalbaarheid ervan bij het aanhouden van een inbrengwaarde van € 60,- per vierkante meter. Het kan immers zo zijn dat met deze hoogte van inbrengwaarde, geschat op basis van vergelijkbaar gemaakte transacties uit de markt, in casu een tekort of juist een overschot ontstaat in de exploitatiebegroting die ervoor zorgt dat het plan in wezen niet meer voldoende rendabel uitvoerbaar is of juist dat er wellicht vanuit die begroting beschouwd meer nog kan worden betaald voor de te verwerven grond.

Verwezen wordt door de taxateur aangaande de exploitatiebegroting naar het Exploitatieplan (conceptversie van 11 februari 2019). Daarin constateert de taxateur een overschot van meer dan 10 miljoen Euro. De vraag is dan aan de orde of dit overschot een opwaartse bijstelling noodzakelijk maakt voor de door de taxateur geraamde inbrengwaarde, aangezien de vraag bij een dergelijk batig saldo van een exploitatiebegroting rijst of een redelijk denkend en handelende partij die de ontwikkeling van het gebied voor zijn rekening kan en wil nemen, bij dergelijke kosten die bij verwerving voor de benodigde grond betaald moeten worden (hetgeen de term inbrengwaarde vertegenwoordigt), die ontwikkeling ook nog zal willen en kunnen doen als hij de grond duurder moet verwerven. Taxateur overweegt dienaangaande evenwel als volgt.

Allereerst moet worden geconstateerd dat het positieve saldo zoals dat blijkt uit de exploitatiebegroting een gevolgtrekking is uit de residuele begrotingen die in de exploitatieopzet door de gemeente zijn gemaakt. Deze opzet is gemaakt binnen het systeem voor kostenverhaal. De begrotingen daarin worden daarmee ingegeven vanuit kostencalculatie en met het oogpunt in beeld te brengen welke en hoeveel kosten op de bouwer(s) van de voorgestane woningen kunnen en mogen worden verhaald. Hoewel de rekenexercitie dienaangaande in systematische zin zeker wel overeenkomsten vertoont met residuele waardebepaling zoals die door een taxateur uitgevoerd kan worden, dient wel in acht te worden gehouden dat beide manieren van residueel rekenen reeds per definitie niet hetzelfde doel hebben. Het één wordt gedaan vanuit het oogpunt van en met het doel om in beeld te brengen welke kosten een gemeente kan en mag verhalen op zelfrealisatoren, terwijl het ander dient om in beeld te brengen wat de waarde van de grond binnen het exploitatieplangebied is die representatief staat voor de kosten waarvoor een ontwikkelaar/bouwer juist die bouw nog voldoende rendabel kan en wil doen. Dit maakt een verschil, temeer omdat diverse parameters in dergelijke residuele begrotingen anders ingevuld plegen te worden door een gemeente die de ontwikkeling tot stand wil brengen als ondernemer. Het schatten van waarde is dan ook zonder meer niet hetzelfde als het begroten van kosten eenvoudiger gezegd.

Zo zullen er doorgaans, verwezen wordt naar paragraaf H.3.b hiervoor, verschillen bestaan tussen gemeenten en ontwikkelaars op het gebied van gekozen profielen van risico, op het gebied van gewenst en (door aandeelhouders geëist) rendement, op het gebied van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen en van kosten daarvan, op het gebied van interne en externe kostenbeheersing en van regie en zo meer. Een residuele grondwaardebepaling is bovendien sowieso al erg gevoelig voor zelfs kleinere financiële invullingen en afwijking van de parameters uit die methodiek, aan de opbrengsten- zowel als aan de kosten- en risicokant, maar bijvoorbeeld ook in de systematisch te hanteren rekenrente, waardoor dan bij op zich geringe afwijkingen al grote effecten kunnen ontstaan op de einduitkomst. Het vorenstaande reeds, maakt naar de mening van de taxateur dan ook al dat een positief resultaat uit een gemeentelijke grondexploitatiebegroting, niet meteen ook hoeft te betekenen dat de daarin gehanteerde inkoop prijs voor de te ontwikkelen grond – dat is de inbrengwaarde – niet marktconform is.

De meest gereede partij(en) die de ontwikkeling voor Selissen in dit geval ter hand kan en zal nemen, is naar de overtuiging van taxateur in dit geval voorts een ontwikkelaar die kan (financieel en qua kennis, kunde en (overige) middelen), wil en durft te investeren in het realiseren van het plan. Zo'n ontwikkelaar neemt bij zijn investeringsbeslissing op projectniveau niet alleen grondexploitatie in ogenschouw en de wettelijke regelingen vanwege kostenverhaal, maar beschouwt de exploitatie van het gehele project en daarmee dus ook de opstalexploitatie ervan, een en ander zolang dat en die maar voldoen aan de competenties van de ontwikkelaar als bouwer (de ontwikkelaar zal ook een 'bouwbedrijf' moeten zijn of betrekken) en er door en met het project aan diens winst-, financierings- en risicodoelstellingen, -mogelijkheden en -eisen naar verwachting zal worden voldaan. In het algemeen moet worden geconstateerd dat dergelijke partijen thans in Nederland aanwezig zijn, bij wijze van voorbeeld kunnen AM en BPD worden genoemd, maar ook Van Wanrooij Selissen B.V. is zo'n ontwikkelaar (de gemeente Boxtel heeft daarmee in casu overigens ook anterieur gecontracteerd inzake het plan Selissen) en dergelijke partijen plegen doorgaans ook allemaal opstalexploitatie te betrekken in hun keuze voor (wijze van) ontwikkeling van een gebied zoals het onderhavige exploitatieplangebied. Dergelijke ontwikkelaars opereren met exploitatiebegrotingen en grondwaardeberekeningen evenwel tamelijk en structureel anders dan een gemeente zal plegen te doen met een exploitatiebegroting dienend het kostenverhaal, zoals reeds hiervoor is gesteld en uitgelegd.

Om de vorenstaande redenen en redeneringen, ziet de taxateur dan ook geen aanleiding om te moeten veronderstellen dat het surplus in de gemeentelijke grondexploitatiebegroting ook zal betekenen dat een redelijk handelend en denken grondeigenaar, -koper of -ontwikkelaar meer dan € 60,- per vierkante meter zal betalen voor het in eigendom krijgen van de onbebouwde grond in het exploitatieplangebied van Selissen. Alsdan acht de taxateur een aanpassing van de door hem geschatte inbrengwaarde vanwege het geconstateerde surplus in de gemeentelijke grondexploitatiebegroting niet nodig en evenmin noodzakelijk uit geobjectiverde redelijkheid.

Waardebepaling vanuit analyse in verzoening

Resumerend, rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status, omvang van de te ontwikkelen gebieden, verschillen qua typologie aan voorgestane bouw en gebruik, uitgifteprijzen, percentages uitgeefbaarheid, planhorizon en meer, meent de taxateur voor het onderhavige exploitatieplangebied van het project Selissen uit te moeten gaan van een ruwe bouwgrondprijs (als inbrengwaarde) per waardepeildatum 1 januari 2019 van € 60,- per vierkante meter voor de in het exploitatieplan gelegen gronden. Dit is het resultaat van de verzoening zoals die in paragraaf 2.4 onder Hoofdstuk H. wordt omschreven en dat maakt dat taxateur thans, in de conclusiefase en aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering komt. De taxateur hecht er overigens nog aan te melden dat de inbrengwaarde in dit rapport in ieder geval ook mede is geschat op basis van zijn ervaring en kennis.

K. Waarde van de getaxeerde eigendom buiten het exploitatieplangebied

1. Algemeen

Zoals de taxateur onder paragraaf F.4 hiervoor reeds constateerde, kan alleen bij een onbelemmerde eigendomssituatie de volledige zekerheid worden georganiseerd dat de in die paragraaf weergegeven buitenwijkse voorzieningen ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd. Net als dat dit als uitgangspunt wordt aangehouden voor gronden binnen het exploitatieplangebied die zullen worden ontwikkeld, is de taxateur van mening dat het dan voor de hand ligt dat er ook ten behoeve van de waardebepaling van de gronden waarop de buitenwijkse voorzieningen worden gerealiseerd, buiten het exploitatieplangebied dus en al dan niet als fictief uitgangspunt, ervan wordt uitgegaan dat ook die betreffende gronden worden verworven. Deze analogie lijkt de taxateur ook te passen in de gedachtegang van de Afdeling, waar die in de reeds eerder aangehaalde uitspraak van 31 mei 2017 en evenzeer die van 16 maart 2018 stelt, dat het voor het kostenverhaal geen verschil maakt of voorzieningen die tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een bovenwijks karakter hebben die aan de rand van het gebied gelegen zijn, worden meegenomen in het exploitatiegebied of dat deze worden aangemerkt als bovenwijkse elementen. Zoals ook in de uitspraak van 16 maart 2018 is terug te lezen, stelt de Afdeling in die uitspraak dienaangaande bovendien ook nog eens expliciet, dat als voor één van de profijt hebbende gebieden een exploitatieplan wordt vastgesteld, naar de mate van het profijt dat het betrokken exploitatiegebied van die bovenwijkse voorziening heeft, dan een bijdrage in de exploitatieopzet van het vast te stellen exploitatieplan kan worden opgenomen. In die bijdrage, zo schrijft de Afdeling letterlijk, “zullen onder meer de kosten van verwerving van de gronden voor de voorziening van openbaar nut zijn verdisconteerd”. De taxateur meent dat het vorenstaande, net als voor de ondergrond van bovenwijkse voorzieningen, evenzo opgeld doet voor de ondergrond van buitenwijkse voorzieningen, of die nu bovenwijks zijn of niet.

De taxateur merkt alhier nog op, zoals ook reeds onder paragraaf F.4 is gedaan, dat voor de gronden waarop de buitenwijkse voorzieningen zullen worden gerealiseerd, het niet nu reeds evident is dat die gronden zullen worden of zijn onteigend en het is, voor zover de taxateur van de gemeente heeft begrepen, ook niet reeds evident dat bij feitelijke verwerving, die verwerving op onteigeningsbasis (dus tegen schadeloosstelling) zal plaatsvinden of hebben plaatsgevonden. De inbrengwaarde van deze gronden dienen dan naar de mening van de taxateur daarom dan thans te worden getaxeerd tegen de kosten die betaald moeten worden bij verwerving aan waarde, expliciet daarmee conform de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet.

Voor de wijze waarop deze gronden zijn getaxeerd, verwijst de taxateur vervolgens naar de systematiek van taxeren zoals die hiervoor in dit rapport is uitgeschreven aangaande de gronden binnen het exploitatieplangebied. Bedoeld worden hier met name de paragrafen H1, H2 en H3. Die systematiek is door de taxateur naar analogie toegepast voor ook de gronden waarop de buitenwijkse voorzieningen in casu zullen worden gerealiseerd en die daarmee dus zijn getaxeerd als inbrengwaarde. De kostenpost die hierdoor en hiervan wordt veroorzaakt, zal in het exploitatieplan voor de buitenwijkse gronden met toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit voorts worden betrokken en verhaald.

De taxateur constateert vervolgens, dat er onmiskenbaar een verband bestaat tussen de betreffende gronden ter realisatie van de buitenwijkse voorzieningen en het plan Selissen. De gronden zijn immers per definitie nodig, al is het maar ten dele, voor aanwending ten behoeve van de ontsluiting van het plan Selissen. In ieder geval, al dan niet slechts ten dele, bestaat er daarom een functioneel verband van die gronden met het plan Selissen. Dat de toedeling van te verhalen kosten voor de betreffende buitenwijkse voorzieningen dienaangaande zal plaatsvinden naar rato van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, is daar ook kenmerkend voor. Word er immers niet voldaan aan die criteria, dan mag kostenverhaal dienaangaande niet plaatsvinden en de reden is in ieder geval ook gelegen in de idee dat er dan te weinig of geen verband bestaat tussen de voorzieningen en het plan.

Waardetechnisch is de taxateur van mening, dat ook voor de ondergronden van de buitenwijkse voorzieningen toepassing moet worden gegeven aan de (strekking van de) artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Zoals dat is bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet, dient de werkelijke waarde te worden geraamd. Op basis van artikel 40c van de Onteigeningswet, dienen bij de waardebepaling het werk waarvoor wordt onteigend, de bijkomende werken en de plannen tot die werken daarbij dan te worden weggedacht, maar in beginsel niet het bestemmingsplan op basis waarvan zal worden onteigend. In casu moeten de aan te leggen buitenwijkse voorzieningen voor de betreffende gronden op zichzelf worden beschouwd als het werk waarvoor in voorkomend geval zal worden onteigend. De gronden liggen immers niet in het bestemmingsplangebied "Selissen" en zullen dus ook niet op basis van het bestemmingsplan "Selissen" kunnen worden onteigend. Het plan Selissen voorts, zou als bijkomend werk kunnen worden beschouwd in de zin van artikel 40c OW en beide werken (buitenwijkse en binnenplannen), als ook de plannen daartoe, dienen bij de waardebepaling dan te worden weggedacht. De planologie op basis waarvan de ondergrond van de buitenwijkse voorzieningen zal worden aangelegd, zal naar de mening van de taxateur in casu overigens wel moeten worden weggedacht, verwezen wordt naar de leer over artikel 40c uit de onteigeningssystematiek. Zou dit niet gebeuren, dan betrof de ondergrond immers enkel grond met verkeers- en groenbestemmingen en de waarde die dit veroorzaakt is nihil tot nauwelijks. Dit is in ieder geval al niet als redelijk en billijk te beschouwen naar de mening van de taxateur, een en ander vanwege de reden dat (zoals hierna nog zal blijken), de werkelijke waarde van deze gronden beduidend hoger ligt. Het bestemmingsplan voorts, dat het plan Selissen mogelijk zal maken, dient sowieso niet te worden weggedacht, aangezien dat niet het bestemmingsplan is op basis waarvan in voorkomend geval de ondergrond van de buitenwijkse voorzieningen zal worden onteigend. Bestemmingsplannen die niet te maken hebben met de juridische onteigeningsgrondslag, vallen uiteraard niet onder de werking van artikel 40c van de Onteigeningswet. Overigens, de vraag kan ook worden gesteld of het plan Selissen eigenlijk wel als bijkomend werk moet worden beschouwd? Daarover bestaat bij de taxateur tenminste twijfel, aangezien het plan Selissen nu juist het hoofdwerk is, waarvan de buitenplanse werken onderdeel uitmaken en juist de buitenwijkse voorzieningen lijken daarmee bijkomende werken bij het plan Selissen. Het noemen en gebruiken (in termen van artikel 40c OW) van het plan Selissen als bijkomend werk bij het werk dat als buitenwijkse voorziening wordt genoemd, is dan immers nogal omgedraaid. Of het plan Selissen als bijkomend werk in de zin van artikel 40c OW moet worden beschouwd, acht de taxateur overigens ook maar weinig relevant, nu het bestemmingsplan Selissen in ieder geval al niet moet worden weggedacht bij de waardebepaling van de ondergrond van de buitenwijkse voorzieningen.

De taxateur is voorts van mening dat er in het kader van de waardering van de ondergronden van de buitenwijkse voorzieningen toepassing moet worden gegeven aan artikel 40d van de Onteigeningswet, in die zin dat de ondergronden van de buitenwijkse voorzieningen naar zijn mening één en hetzelfde waardecomplex vormen met de gronden binnen het exploitatieplangebied. Om van één (en hetzelfde) complex aan waarde te mogen spreken, moet worden voldaan aan een aantal criteria, die functionele, financiële en ruimtelijke/planologische samenhang betreffen en onder omstandigheden daarbij ook criteria aangaande planning/fasen van uitvoering en die van het al dan niet aanwezig zijn van een regisserende rol van de planuitvoerder/onteigenaar. Verwezen wordt dienaangaande naar de onteigeningsrechtspraak over artikel 40d OW en ook naar literatuur daarover. Kort en goed gezegd, dienen de buitenwijkse voorzieningen aangelegd te worden voor een adequate ontsluiting van het plan Selissen (waardoor er een functioneel verband bestaat), worden de kosten van de buitenwijkse voorzieningen verhaald in de ontwikkeling van het plan Selissen (waardoor er een financieel verband bestaat) en hangen de beide ontwikkelingen, die van de buitenwijkse voorzieningen en die voor het plan Selissen zelf, in ruimtelijk/planologisch opzicht samen (waardoor er ook aan dat criterium wordt voldaan). Voorts dient te worden geconstateerd dat de regie voor het geheel in handen is van de gemeente en er in fasering en planning ook samenhang bestaat. De taxateur is van mening, overigens ook in termen van redelijkheid en billijkheid, dat daarom dan de hiervoor reeds (als inbrengwaarde) geschatte complexwaarde van € 60,- per vierkante meter, zoals die is geschat voor de gronden binnen het exploitatieplangebied en de wijze waarop, evenzo hebben te dienen voor de waardebepaling van de gronden buiten het exploitatieplangebied, die gronden dus waarop de buitenwijkse voorzieningen zullen worden gerealiseerd. Zij dienen het plan Selissen, terwijl naar rato van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit de kosten van de buitenwijkse voorzieningen met hun ondergrond, zullen worden verhaald vanwege het plan Selissen.

De taxateur meent dus dat de ondergronden van de buitenplanse voorzieningen aan de weg Dukaat en vanwege de nieuwe rotonde in de Bosscheweg, niet anders gewaardeerd moeten worden dan de gronden binnen het exploitatieplangebied voor het plan Selissen. Daarbij geldt voor hem tevens, dat als de gebruikswaarde van die gronden buiten het plangebied hoger is dan de complexwaarde, dat dan die hogere gebruikswaarde aangehouden dient te worden als inbrengwaarde, een en ander volgend uit het ook voor de gronden waarop de buitenwijkse voorzieningen zullen worden gerealiseerd, aan te houden axioma van de optimale aanwending. In termen van redelijkheid en billijkheid, overweegt de taxateur daarbij ook nog het volgende.

Bij een dergelijke manier van waardebepaling, wordt naar de mening van de taxateur niet alleen in redelijkheid en billijkheid recht gedaan aan de aan te houden systematiek van waardebepaling onder de vigeur van de Onteigeningswet, er wordt tevens recht gedaan aan de belangen van de grondeigenaren (ook als die onteigend zouden worden), aan die van de gemeente én aan die van de uiteindelijke betalers van de exploitatiebijdragen. Allereerst worden de inbrengwaarden van de gronden buiten het plangebied waarop de buitenwijkse voorzieningen zullen worden gerealiseerd, immers waardetechnisch gelijkgeschakeld met de gronden in het exploitatieplangebied, terwijl in wezen de betreffende gronden ook hadden kunnen worden ingebracht in het exploitatieplangebied. Die keuze merkt ook de Afdeling op in de hiervoor meermaals aangehaalde rechtspraak en de eigenaren van de gronden waarop de buitenwijkse voorzieningen zullen worden gerealiseerd, worden dus niet de spreekwoordelijke 'dupe van de willekeurige pennestreek' van de planwetgever met het kiezen van de grenzen van het exploitatieplangebied. Ten tweede biedt de manier van waardering zoals het de taxateur die voorstaat, de gemeente de gelegenheid **juist** de kosten te verhalen die zij volgens de Afdeling grondexploitatie in de Wro ook mag en moet verhalen, te weten het gedeelte van de verwervingskosten voor de ondergrond van de buitenwijkse voorzieningen dat toe te rekenen is aan het plan Selissen. Ten derde worden de uiteindelijke betalers van de exploitatiebijdragen vanwege de toerekening op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit ook **enkel** belast met de toe te rekenen gedeelten van de kosten die gepaard gaan met de (fictieve) verwerving van de gronden waarop de buitenwijkse voorzieningen zullen worden gerealiseerd, terwijl zij vanwege diezelfde ingevulde criteria systematisch op exact gelijke wijze daarvan de baat ervan ondervinden die wordt veroorzaakt voor het plan Selissen. Alsdan lijkt de vorenstaande wijze van het ramen van de inbrengwaarden voor de gronden waarop de buitenwijkse voorzieningen zullen worden gerealiseerd, de taxateur dan ook om deze redenen nog eens de meest redelijke en billijke wijze en bovendien wordt er de strekking van het artikel 40b van de Onteigeningswet nog steeds recht mee gedaan. Daarbij dient nog te worden opgemerkt dat ook een eventueel te onteigenen eigenaar van dergelijke gronden in ieder geval niet louter een gebruikswaarde, lager dan de complexwaarde voor het plan Selissen, vergoed krijgt. De taxateur merkt nog het volgende op.

In de hiervoor meermaals aangehaalde uitspraken, gaf de Afdeling zoals reeds gesteld aan, dat gronden waarop bovenwijkse voorzieningen worden aangebracht, in die kwesties als in te brengen gronden moesten worden beschouwd en dat ter waardebepaling een taxatiemethode voor grondverwerving moest worden gehanteerd en niet die van een inbreng van kosten die (ooit) voor de betreffende gronden (daadwerkelijk) waren gemaakt. Het staat de Afdeling daarbij volgens de taxateur kennelijk voor, zo leest hij althans de genoemde uitspraak van 16 maart 2018, dat de grondverwervingskosten van gronden buiten het exploitatiegebied onder de categorie 'inbrengwaarden' moeten vallen en ook als zodanig moeten worden geraamd, ook al leidt dat mogelijk tot een hoger bedrag dan de werkelijke verwervingskosten. De Afdeling bedoelt daarmee dat dit ook heeft te gelden voor de gronden die al (langer) eigendom zijn van de gemeente en evenzo voor die gronden die al geheel of gedeeltelijk zijn ingericht met voorzieningen. Ook dienaangaande bestaat analogie met het ramen van de inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatieplangebied, zo meent althans de taxateur. Voor die gronden, is de feitelijke eigendomssituatie immers niet relevant en de feitelijke toestand (mits die niet leidt tot een gebruikswaarde die uitstijgt boven de complexwaarde) evenmin. Wel kan het voorkomen dat dezelfde gronden in of bij verschillende projecten in Boxtel waarbij zij zijn of in het verleden waren betrokken, dan op verschillende wijzen, meermaals, op andere tijdstippen en op verschillende waarden worden gewaardeerd. En ook kan het zijn dat de kosten van een buitenwijkse voorziening (waar de inbrengwaarde onderdeel van uitmaakt) op basis van de drie criteria over meerdere projectgebieden wordt omgeslagen, gespreid in de tijd. Dit acht de taxateur echter niet in strijd met wet- en regelgeving en evenmin in strijd met de redelijkheid en billijkheid van het systeem van het kostenverhaal. Het kan immers voorkomen dat dezelfde gronden voor meerdere doelen, dan wel projecten en in verschillende tijdsperioden verschillend en meermaals worden aangewend en dienen.

Per definitie is dit overigens natuurlijk zo voor gronden waarop bovenwijkse voorzieningen worden aangelegd. Het is dan echter ook geen keuze, maar een wettelijke plicht om kosten te verhalen volgens de Afdeling grondexploitatie in de Wro.

Voordat de taxateur tot de daadwerkelijke waardering van de betreffende gronden overgaat, wordt ook nog het volgende overwogen.

Artikel 6.13, lid 4 Wro neemt als uitgangspunt, dat voor het berekenen van kosten en opbrengsten ten aanzien van een exploitatieplan, het exploitatiegebied geheel in exploitatie zal worden gebracht. Dit is een wettelijke fictie, die van belang is om tot binnenplanse verevening te komen. Feitelijke eigendomsverhoudingen binnen het exploitatiegebied spelen binnen deze fictie geen rol. Deze worden buiten beschouwing gelaten bij het ramen van de kosten en opbrengsten van de exploitatie. Ook de inbrengwaarde, die in het geheel aan systematiek van het kostenverhaal (evenzo) wordt beschouwd als kostenpost, speelt mede en doorgaans een behoorlijk dominante rol bij het bewerkstelligen van binnenplanse verevening, zeker ook omdat de inbrengwaarde van het uitgeefbare deel van een perceel op de bruto-exploitatiedbijdrage die bij vergunning wordt opgelegd, in mindering moet worden gebracht. Uit de wettekst en in rechtspraak blijkt overigens dat het niet noodzakelijkerwijs de gemeente is die het exploitatiegebied als geheel in exploitatie brengt. De Afdeling grondexploitatie kent enkel als uitgangspunt dat een exploitatieopzet wordt opgesteld die uitgaat van één exploitant, waarbij het de taxateur voorkomt dat dit de gemeente verondersteld moet zijn. Er wordt 'enkel' van uit gegaan dat de gemeente de gehele grondexploitatie 'voor haar rekening neemt' of 'ter hand neemt'. Er is in de systematiek van de Afdeling grondexploitatie in de Wro derhalve sprake van een exploitatieopzet, waarbij wordt uitgegaan van gehele exploitatie van het exploitatiegebied, waarbij de 'ondergrond' weliswaar waarde wordt genoemd, maar als kostenpost wordt meegenomen bij de binnenplanse verevening. In wezen komt het er de taxateur daarmee voor, systematisch, dat de inbrengwaarde moet worden beschouwd voor alle in het exploitatieplangebied opgenomen gronden en wel als kostenpost van verwerving om de benodigde gronden in eigendom te krijgen die geëxploiteerd zullen worden. In de Wro is deze kostenpost zoals gezegd 'inbrengwaarde' genoemd. Van feitelijk 'inbrengen van gronden in een exploitatie' voorts, is weliswaar geen sprake, maar binnen de wettelijke fictie dat het gehele exploitatiegebied in exploitatie wordt gebracht, moet voor het moment van inbrengen wel een uitgangspunt worden genomen en moet een waarde worden bepaald. Die waarde van de gronden binnen het exploitatieplangebied, de inbrengwaarde, moet daarbij ook volgens objectieve grondslagen worden vastgesteld. In de hoofdstukken 7, 8 en 9 van de door het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties uitgegeven Handreiking 'Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan' van 1 september 2014, wordt het een en ander in het vorenstaande kader en aangaande het hier betreffende onderwerp ook zo gesteld. De taxateur verwijst naar deze hoofdstukken en resumeert daaruit hierna nog het volgende. Omdat over het onderwerp heldere rechtspraak nog ontbreekt, moet taxateur dienaangaande overigens een keuze maken. Opdrachtgever wordt daarop nadrukkelijk gewezen.

Binnen de wettelijke fictie van artikel 6.13, lid 4 voorts, lijkt de kostenpost inbrengwaarde een bijzondere positie in te nemen en dan meer specifiek de te hanteren waarderingsgrondslag bij het ramen van deze kostenpost. Bij dit specifieke onderdeel wordt in de jurisprudentie namelijk de rol van de gemeente als verwerfer van de gronden benoemd en bovendien op zo'n wijze dat er onder meer van wordt uitgegaan dat de gemeente alle gronden tegen de inbrengwaarde verwerft, een en ander terwijl een exploitatieplan in wezen is bedoeld ter kostenverhaal bij juist particuliere grondexploitatie. De verwerving door de gemeente, de waarderingsgrondslag daarin althans, kan gebeuren op basis van de werkelijke waarde zoals bedoeld in de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet, ofwel op basis van volledige schadevergoeding zoals bedoeld in artikel 40 van de Ontheffingswet. De inbrengwaarde, zo komt het taxateur voor, wordt in wets-systematisch opzicht, zo werd hiervoor al opgemerkt, dan beschouwd als een raming van de verwervingskosten van de betreffende grond waartegen de gemeente die – alle – gronden verwerft. De Wro spreekt in artikel 6.13 lid 5, dienaangaande (mogelijk daarom) ook over het 'vaststellen' van de inbrengwaarde, terwijl in artikel 6.13 lid 1 sub c1 bijvoorbeeld is opgenomen dat sprake is van een raming van kosten.

In de Wro is echter niet expliciet uitgemaakt of de inbrengwaarde bijvoorbeeld ook moet 'verschieten' van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten, noch op welk moment dat dan mogelijk het geval is. Daarnaast is evenmin expliciet in de wet terug te vinden wat alsdan zou hebben te gelden als gerealiseerde kosten voor de inbrengwaarde. Ook dit maakt dat de inbrengwaarde een bijzonder positie inneemt binnen de systematiek van het kostenverhaal. De Wro schrijft immers voor dat alle andere geraamde kosten uiteindelijk moeten worden vervangen door de dienaangaande daadwerkelijk gerealiseerde kosten, maar voor de inbrengwaarde geldt dan echter dat geobjectiveerd moet worden van daadwerkelijk betaalde prijzen. Dit wil zeggen dat gerealiseerde transacties binnen het exploitatiegebied daarmee niet, in ieder geval niet per definitie, gelijk gesteld worden aan de inbrengwaarde. Dat lijkt de taxateur (zelfs) ook te gelden voor een ten behoeve van onteigening door een rechter bepaalde schadeloosstelling wanneer die als inbrengwaarde heeft te dienen. De inbrengwaarde moet namelijk via een onafhankelijke taxatie tot stand komen, zo blijkt ook uit de uitspraak van de Afdeling van 18 maart 2018.

Omdat het nu echter de eerste keer is dat de inbrengwaarde moet worden geschat voor de gronden waarop de buitenwijkse voorzieningen zullen worden gerealiseerd, althans vanwege het plan Selissen, dient de inbrengwaarde voor deze specifieke eigendom naar de mening van de taxateur te worden overwogen onder het uitgangspunt van de situatie, feitelijk en juridisch, zoals die gold per start van de exploitatie, te weten op 1 januari 2019. Dit betekent dus: op het moment waarop de grond door de gemeente wordt ingebracht bij start van de exploitatie van het gehele exploitatieplangebied voor Selissen en waarvoor aangaande Selissen dan kosten worden gemaakt. Als van die kosten wordt uitgegaan, dan wordt naar de mening van de taxateur recht gedaan aan de systematiek van kostenverhaal zoals die is bedoeld bij wet, in wezen omdat dan juist de kosten verhaald worden die het gevolg zijn van de grondexploitatie en die door de gemeente verhaald moeten worden op de realisatoren, die op basis van de nieuwe planologie (met exploitatieplan) mogelijkheden van bouw en gebruik krijgen. Dan wordt naar de mening van taxateur "voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie zal worden gebracht.", ook voor de gronden waarop de buitenwijkse voorzieningen zullen worden gerealiseerd waarop thans al andere voorzieningen zijn aangebracht. Dit betekent, **resumerend**, dat de taxateur dan ook van mening is, dat alle gronden waarop de buitenwijkse voorzieningen zullen worden gerealiseerd, gewaardeerd moeten worden als onbebouwde, braakliggende grond en wel op zo'n manier dat op de te hanteren waardepeildatum van 1 januari 2019, die gronden worden gezien als grond bij het exploitatieplangebied in de toestand, fysiek en juridisch, juist vóór het moment waarop met de allereerste werkzaamheden ter grondexploitatie voor het plan Selissen begonnen werd of wordt.

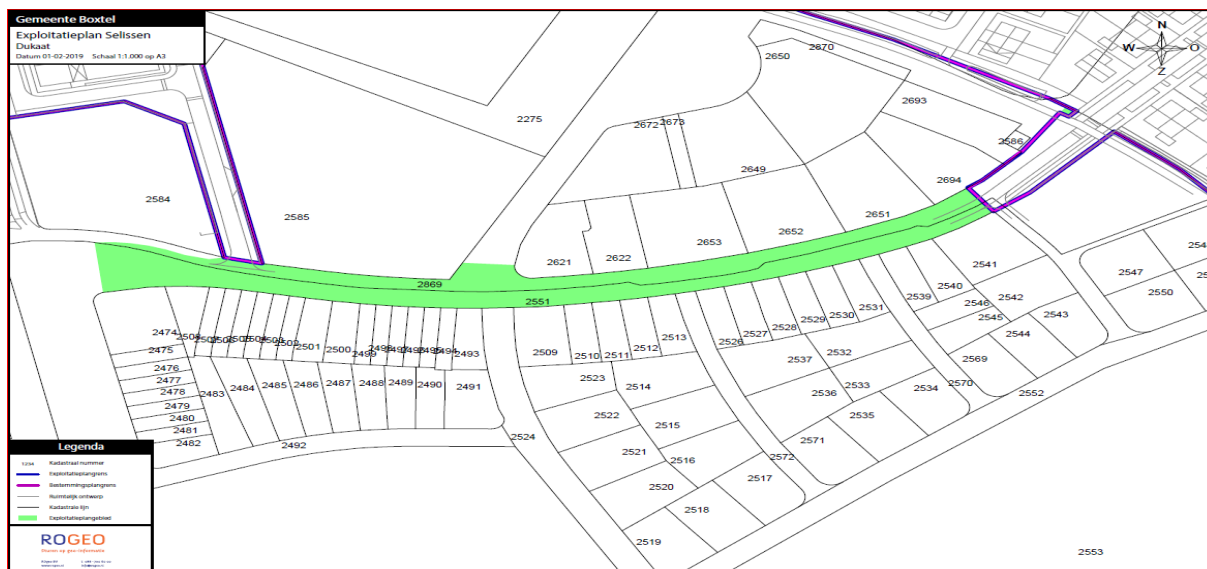
2. Waarde van de ondergronden vanwege de herinrichting van de weg Dukaat

De gronden waarop de buitenwijkse voorzieningen vanwege de herinrichting van de weg Dukaat zullen worden gerealiseerd, betreffen gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' uit het bestemmingsplan "Noord-Oost". Verwezen wordt ten deze ook naar paragraaf F.4 hiervoor.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Op de onderstaande tekening is met groen aangegeven welk deel van de bestaande weg Dukaat, het gedeelte buiten het bestemmings- en exploitatieplan "Selissen", zal worden heringericht in het kader van het plan Selissen.

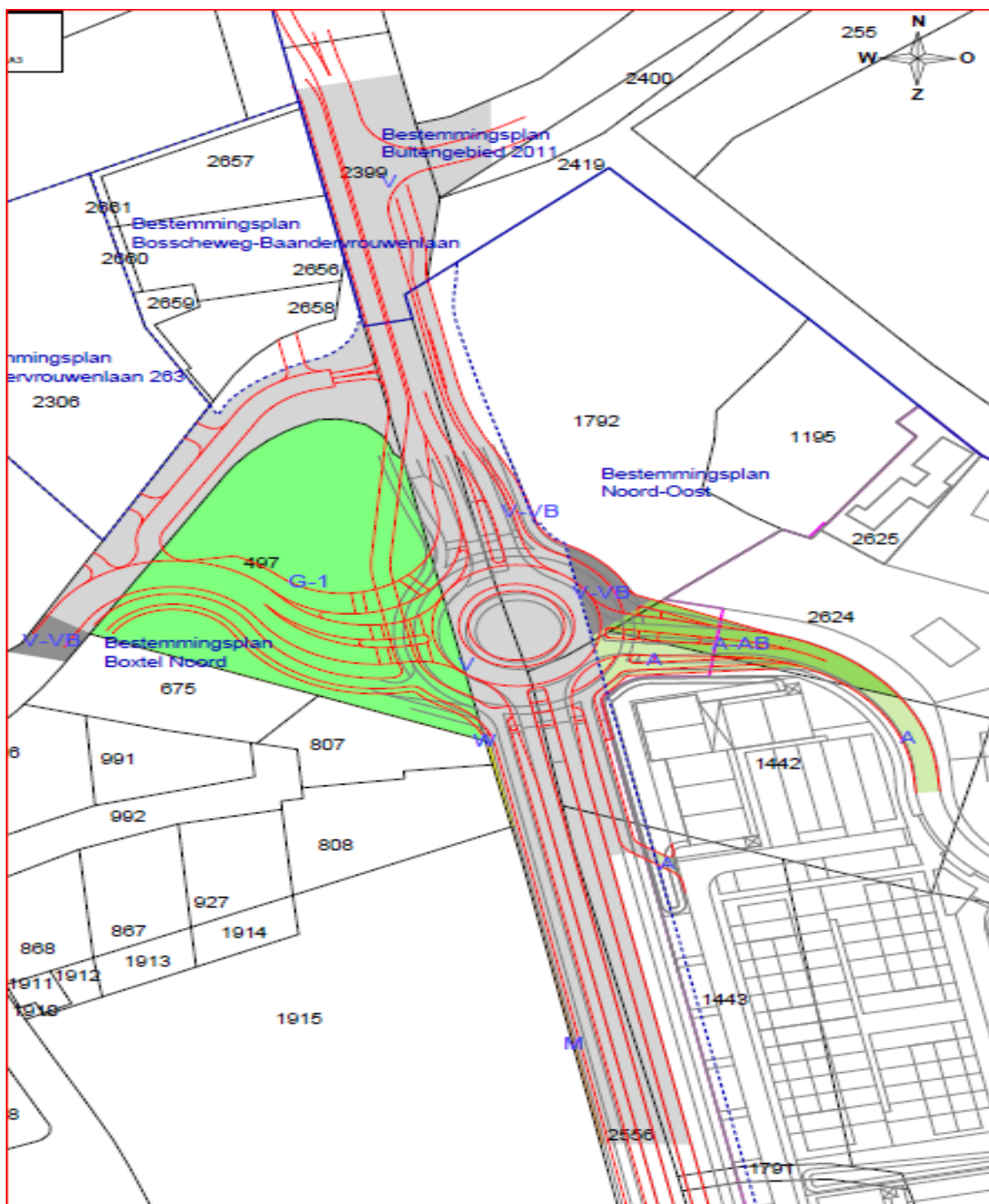


Tekening van Rogeo d.d. 1 februari 2019

De groen gemarkeerde gronden hebben naar de mening van de taxateur een gebruikswaarde die juist ook wordt bepaald door de verkeersbestemming die erop ligt en die zal hooguit € 1,- voor de massa aan gehele weg bedragen. Volgens hetgeen in paragraaf K.1 hiervoor is uiteengezet, geldt naar de mening van de taxateur als inbrengwaarde voor deze gronden dan de complexwaarde ad € 60,- per vierkante meter.

3. Waarde van de ondergronden vanwege de nieuw te realiseren rotonde

De gronden waarop de buitenwijkse voorzieningen vanwege de nieuw te realiseren rotonde zullen worden gerealiseerd, betreffen gronden met diverse bestemmingen en vanwege diverse bestemmingsplannen. Verwezen wordt ten deze ook naar paragraaf F.4 hiervoor. Onderstaand is een tekening opgenomen waarop de nieuwe rotonde globaal is geprojecteerd en waarop tevens de kadastrale aanduidingen van de betrokken percelen met hun bestemmingen zijn weergegeven.



Tekening van Rogeo d.d. 7 november 2018 met daarop globaal de nieuwe rotonde en de kadastrale en planologische ondergrond

3a. Gronden met een verkeersbestemming of een groenbestemming

De taxateur is van mening dat alle gronden waarvoor een verkeersbestemming vigeert – dat zijn de gronden die op de vorenstaande tekening met grijs tinten zijn aangegeven - een gebruikswaarde hebben die ook juist wordt bepaald door die verkeersbestemming(en) en die zal hooguit € 1,- voor de massa aan verkeersweg bedragen. Volgend hetgeen in paragraaf K.1 hiervoor is uiteengezet, geldt naar de mening van de taxateur als inbrengwaarde voor deze gronden dan de complexwaarde ad € 60,- per vierkante meter. En hoewel de met groentinten gemarkeerde gronden een hogere gebruikswaarde zullen hebben, de taxateur denkt daarbij aan een waarde van zo'n € 1,- (de gronden die het dichtst bij wegen liggen) tot misschien zo'n € 10,- per vierkante meter, geldt ook voor die gronden dan naar de mening van de taxateur vanwege het leerstuk van de optimale aanwending als inbrengwaarde de complexwaarde ad € 60,- per vierkante meter. Twee uitzonderingen doen zich naar de mening van de taxateur wel voor.

3b. De gronden met een gebiedsaanduiding tot wijzigingsbevoegdheid

De grond die groen is gemarkeerd in de zuidwestelijke oksel van de op de vorenstaande tekening weergegeven rotonde, **het perceel kadastraal bekend als gemeente Boxtel, sectie G nummer 497**, heeft volgens het bestemmingsplan "Boxtel Noord" een enkelbestemming 'Groen -1'. De als zodanig aangewezen gronden zijn volgens artikel 8 van het bestemmingsplan bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, waterlopen, waterpartijen en waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen, paden, speelvoorzieningen, waaronder jeu de boules banen met daaraan ondergeschikt parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht waaronder straatmeubilair, afvalcontainers, kunstwerken en hondentoilets. Op basis van deze bestemming schat de taxateur een gebruikswaarde, zoals hiervoor vermeld, van zo'n € 1,- tot misschien zo'n € 10,- per vierkante meter, een en ander vooral afhankelijk van antwoord op de vraag of direct omwonenden bereid zijn de groenstrook als grasland, speelweide of misschien als beperkt paardenweide te kopen. Op het perceel G 497 rust volgens hetzelfde bestemmingsplan echter ook een gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 3'.

In artikel 33.3 van het bestemmingsplan "Boxtel Noord" is hierover geregeld dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn voor een als zodanig aangewezen gebied de op de verbeelding weergegeven bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen – 1', 'Kantoor' en/of 'Verkeer' met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de behoefte aan kantoren dient door middel van een behoefteonderzoek te zijn aangetoond en de kantoorontwikkeling dient te passen binnen de regionale functie van de gemeente Boxtel op het gebied van kantoorvestiging;
- b. het gebied mag voor maximaal 60% worden bebouwd met gebouwen behorende bij de bestemming "Kantoor";
- c. de bebouwing dient de bestaande naar de weg toegekeerde bouwgrens, zoals op de naastliggende percelen, te volgen;
- d. bij het situeren van bebouwing dient altijd voldoende ruimte gereserveerd te worden voor de aanleg van een rotonde op de kruising Baandervrouwenlaan - Bosscheweg, tenzij Burgemeester en wethouders definitief hebben besloten geen rotonde aan te leggen op de kruising;
- e. de minimale afstand tussen de bebouwing en de zuidelijk gelegen perceelgrens bedraagt 5 meter; een strook van minimaal 2 meter direct grenzend aan de zuidelijk gelegen percelen dient een zodanige groene invulling te krijgen dat deze de privacy van de omliggende percelen garandeert;
- f. de bebouwing met de bestemming "Kantoor" mag uit maximaal 2 bouwlagen bestaan, met dien verstande dat voor maximaal 50% van de bebouwing een derde bouwlaag is toegestaan. De maximale bouwhoogte bij 3 bouwlagen bedraagt 10 meter;
- g. er mag maximaal 1 woning worden gebouwd; deze dient met de voorgevel gebouwd te worden aan de Baandervrouwenlaan, waarbij de locatie van de woning direct gekoppeld dient te zijn aan de ligging van de bestaande woningen in de Baandervrouwenlaan;
- h. de bouw van de nieuwe woning dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid;
- i. uit voorafgaand onderzoek dient te blijken dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn;
- j. bij de realisatie van bebouwing dient te worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid;
- k. de bepalingen van de bestemming "Wonen - 1" (artikel 19), "Kantoor" (artikel 11) en "Verkeer" (artikel 15) worden voor het overige van toepassing verklaard op de gronden waarvan de bestemming wordt gewijzigd.

De taxateur maakt uit het vorenstaande op dat er dus een kantoor gebouwd zou mogen worden op het betreffende perceel of een woning, althans wanneer het College van burgemeester en wethouders zouden besluiten gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Aangaande het wel of niet gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid, hetgeen zonder twijfel tot een hogere grondwaarde zou leiden dan de gebruikswaarde met de groenbestemming, staat de taxateur thans echter voor een dilemma. Grond met een groenbestemming waarop tevens een wijzigingsbevoegdheid rust tot het veranderen naar een woon- of kantoorbestemming, zal naar zijn mening namelijk nooit worden verkocht voor een prijs die uitstijgt boven de genoemde (maximale gebruikswaarde van) € 10,- per vierkante meter totdat er duidelijkheid bestaat over de vraag of van de wijzigingsbevoegdheid gebruik zal worden gemaakt. Een redelijk denkend en handelend koper zal dus eerst antwoord op die vraag willen hebben, voordat hij besluit tot aankoop betreffende het mogen bouwen van een woning of kantoor. De vraag of het College van burgemeester en wethouders bereid is de wijzigingsbevoegdheid toe te passen, zal echter met het plan Selissen een hypothetische zijn en blijven. Inmiddels is immers duidelijk dat het College de betreffende grond ingericht wil zien ten behoeve van de nieuwe rotonde in de Bosscheweg ten behoeve van de ontsluiting van Selissen. Antwoord op de vraag of de wijzigingsbevoegdheid zal worden ingezet ten behoeve van het wonen of voor een kantoor ter plaatse, zal thans dan ook zonder twijfel ontkennend zijn. Analooq aan de strekking van artikel 40c van de Onteigeningswet (het wegdenken van het plan), meent de taxateur evenwel dat hij ter bepaling van de waarde van de betreffende grond moet inschatten wat het antwoord van het College zou zijn geweest als het plan Selissen, althans de nieuw gedachte rotonde in de Bosscheweg ten behoeve van het plan Selissen, niet in beeld zou zijn. De taxateur ziet onder die omstandigheden dan geen aanleiding waarom woning- of kantoorbouw ter plaatse zou worden tegengehouden door het College. Niet voor niets is immers de wijzigingsbevoegdheid destijds opgenomen in het bestemmingsplan, er zullen gedachten zijn geweest ten faveure van woning- of kantoorbouw, en de kavel is ook voldoende groot, 4.180 vierkante meter volgens het kadaster, om dergelijke bouw zinvol, efficiënt en effectief te realiseren.

Het vorenstaande maakt, dat in het kader van de waardering van de betreffende grond gronden waarop die wijzigingsbevoegdheid ziet, de taxateur als uitgangspunt neemt dat die gronden voor woning- en kantoorbouw geschikt zouden hebben kunnen komen, waarbij naar de mening van de taxateur deze grond zijn hoogste waarde dan ontleent aan de mogelijkheid tot het wonen aldaar. Gebruik makend van en refererend aan de transacties, prijstelingen en waarderingen zoals die in dit rapport ook zijn opgenomen onder paragraaf J.3 hiervoor als ook de voor Selissen door Gloudemans geadviseerde uitgifteprijs, schat de taxateur dan dat de betreffende grond waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet, een waarde vertegenwoordigt van € 100,- per vierkante meter. Daarbij heeft de taxateur zich laten leiden door de relatief beperkte oppervlakte van de alsdan te realiseren bouwkwavel en de bij gebruik making van de wijzigingsbevoegdheid ontstane directe eindbestemming ten behoeve van het wonen.

3c. **De gronden die parkeergelegenheid betreffen bij Eetcafé De Oude Ketting**

De gronden die grijs zijn gemarkeerd in de noordoostelijke oksel van de op de vorenstaande tekening weergegeven rotonde, **het perceel kadastraal bekend als gemeente Boxtel, sectie G nummer 1792**, hebben volgens het bestemmingsplan "Noord-Oost" een enkelbestemming 'Verkeer – verblijfsgebied'. De als zodanig aangewezen gronden zijn volgens artikel 18 van het bestemmingsplan bestemd voor woonstraten en pleinen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen en waterberging en met de daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut. Alleen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut mag er op als zodanig bestemde gronden worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer dienen.

Het voormelde perceel is echter in gebruik als parkeerplaats bij Eetcafé De Oude Ketting en als zodanig ook feitelijk ingericht en afgebakend. De grond die het hier betreft mag en wordt feitelijk dus betrokken als parkeerplaats bij een Horecagelegenheid. Het gedeelte dat nodig is voor de rotonde, is een deel van de parkeerplaatsen waar met name vrachtwagens wat langer parkeren, zo is de taxateur bij de door hem uitgevoerde bezichtigingen gebleken. Dergelijke grond komt de taxateur dan als relevant over voor zijn exploitatie, aangezien hij deze grond kan en doet inzetten voor rustende en misschien ook slapende vrachtwagenchauffeurs en deze mensen zijn potentiële klanten voor de horecaonderneming. Dit maakt dat de grond die benodigd is voor de rotonde, naar de mening van de taxateur voor de horecaexploitant aldaar dan ook een waarde heeft die uitstijgt boven een waarde als verkeersweg.

Ook aangaande de waardebeoordeling voor deze grond, staat de taxateur echter voor een dilemma. Een markt voor delen van een parkeergelegenheid bij bestaande horecagelegenheden is er niet of nauwelijks, de taxateur heeft daarover althans geen marktinformatie kunnen vinden. Comparatief een waarde bepalen voor dergelijke grond is dan ook niet mogelijk. Dergelijke gronden, bestemd voor of dienstig aan Horeca, plegen bij nieuwe uitgifte overigens doorgaans gewaardeerd via residuele grondwaardebepaling. Omdat de taxateur echter geen opname heeft gedaan van Eetcafé De Ketting en hem dit vanwege eerder genoemde redenen (verwezen wordt naar onder meer paragraaf C.3 in dit rapport) thans ook niet opportuun lijkt, kan hij een residuele grondwaardeberekening in casu ook niet, althans niet objectief, opstellen ter raming van de gezochte grondwaarde. Naar de mening van de taxateur blijft voor hem dan enkel de mogelijkheid over op een beredeneerde manier, zoals vorenstaand, en op basis van ervaring en kennis, de waarde voor de betreffende grond te schatten. Zonder dit verder dus expliciet te kunnen onderbouwen, schat de taxateur dan dat een horecaondernemer, in dit geval meer in het bijzonder de of een exploitant van Eetcafé De Ketting, voor dergelijke grond zo'n € 75,- per vierkante meter over zou hebben als hij die nog niet in eigendom zou hebben, maar wel kon kopen en toevoegen aan zijn overige eigendom. Dit is daarmee dan de schatting van waarde door de taxateur voor de betreffende grond.

Opgemerkt wordt overigens nog, dat de voor de rotonde eveneens benodigde grond (die eigendom van dezelfde horecaexploitant is) van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Boxtel, sectie G de nummers 1442 en 1443, grond betreft met een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden en bovendien ook fysiek anders is ingericht dan als parkeerplaats, ondanks dat deze grond tegen de bestaande parkeerplaats ligt. De taxateur veronderstelt dat de horecaexploitant van Eetcafé De Ketting die gronden dan kennelijk niet meer zinvol acht om toe te voegen aan zijn parkeerplaats, los nog van de vraag of dit juridisch-planologisch überhaupt is toegestaan. Die gronden vertegenwoordigen dan evenwel geen waarde die is ingegeven door parkeerplaats bij een horecagelegenheid en de waarde van die gronden wordt dan ook bepaald door de complexwaarde van € 60,- per vierkante meter.

In het als Bijlage 1 aan dit rapport gehechte Waarderingsoverzicht zijn de voorgenoemde waarden, ook die zijn weergegeven onder paragrafen K.2 en K.3(a, b en c) hiervoor, voor de betreffende kadastrale percelen verwerkt.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Rijsbergen op 11 februari 2019.



Drs. K.F.J.P. de Bont RT RM

Bijlage:

1. Waarderingsoverzicht

Waardering gronden binnen het exploitatieplangebied											
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastrale oppervlakte geheel perceel	Kadastraal perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP?	Som te gebruiken kad opvv	Totaal te gebruiken opvv	Waarde opstallen met grond	Waarde ruwe bouwgrond	Bijkomende onteigeningsvergoeding en	Inbrengwaarde totaal
1.1	ALPHEN, dhr. W.M.T. VAN		BTLO0A 02361G0000	12.970	13.044	Ja	12.970	€ -	€ 778.200	€ -	€ 778.200
1.1			BTLO0A 02362G0000	58.910	56.913	Nee	56.913	€ 300.000	€ 3.354.780	€ -	€ 3.654.780
1.1			BTLO0A 02145G0000	4.289	4.220	Ja	4.289	€ -	€ 257.340	€ -	€ 257.340
1.1			BTLO0A 02325G0000	589	589	Ja	589	€ -	€ 35.340	€ -	€ 35.340
1.1			BTLO0A 02092G0000	580	270	Nee	270	€ -	€ 16.200	€ -	€ 16.200
1.1			BTLO0A 02127G0000	1.520	187	Nee	187	€ -	€ 11.220	€ -	€ 11.220
1.1			BTLO0A 02094G0000	390	388	Ja	390	€ -	€ 23.400	€ -	€ 23.400
1.2	ALPHEN, dhr. W.M.T. VAN		BTLO0A 02366G0000	1.050	734	Nee	734	€ -	€ 44.040	€ -	€ 44.040
1.3	ALPHEN, dhr. W.M.T. VAN		BTLO0A 02127G0000	1.520	805	Nee	805	€ -	€ 48.500	€ -	€ 48.500
1.3			BTLO0A 02362G0000	58.910	1.261	Nee	1.261	€ -	€ 75.660	€ -	€ 75.660
2	EERDEN, dhr. F.J.M. VAN DER		BTLO0A 01442G0000	4.780	3.693	Nee	3.693	€ -	€ 221.580	€ -	€ 221.580
3	EERDEN, mev. C.A.M. VAN DER		BTLO0A 01443G0000	4.047	2.486	Nee	2.486	€ -	€ 149.160	€ -	€ 149.160
4.1	GEEMEENTE BOXTEL		BTLO0A 02889G0000	18.133	8.597	Nee	8.597	€ -	€ 515.820	€ -	€ 515.820
4.2	GEEMEENTE BOXTEL		BTLO0A 02419G0000	9.073	1.353	Nee	1.353	€ -	€ 81.180	€ -	€ 81.180
4.3	GEEMEENTE BOXTEL		BTLO0A 02551G0000	6.100	19	Nee	19	€ -	€ 1.140	€ -	€ 1.140
4.3			BTLO0A 02869G0000	18.133	756	Nee	756	€ -	€ 45.360	€ -	€ 45.360
4.4	GEEMEENTE BOXTEL		BTLO0A 02552G0000	2.208	44	Nee	44	€ -	€ 2.640	€ -	€ 2.640
5	INVENAM B.V.		BTLO0A 02741G0000	17.441	17.661	Nee	17.661	€ 1.207.100	€ 104.460	€ -	€ 1.311.560
5			BTLO0A 02323G0000	2.844	2.843	Ja	2.844	€ -	€ 158.025	€ -	€ 202.185
6	MEUDEN, dhr. W.M. VAN DER		BTLO0A 02865G0000	3.690	3.896	Ja	3.690	€ 75.000	€ 208.140	€ -	€ 283.140
7	OVERVECHT VASTGOED B.V.		BTLO0A 02275G0000	3.520	65	Nee	65	€ -	€ 3.900	€ -	€ 3.900
7			BTLO0A 02739G0000	8.300	26	Nee	26	€ -	€ 1.560	€ -	€ 1.560
8	ZANDEN, dhr. J.P.A. VAN DER		BTLO0A 02169G0000	3.845	3.840	Ja	3.845	€ 50.000	€ 217.200	€ -	€ 267.200
8			BTLO0A 02170G0000	3.645	1.640	Nee	1.640	€ -	€ 98.400	€ -	€ 98.400
9.1	VAN WANROOIJ SELISSEN B.V.; SELISSEN PROJECT B.V.		BTLO0A 01790G0000	1.090	759	Nee	759	€ -	€ 45.540	€ -	€ 45.540
9.1			BTLO0A 01791G0000	220	158	Nee	158	€ -	€ 9.480	€ -	€ 9.480
9.1			BTLO0A 01872G0000	468	468	Nee	468	€ -	€ 28.080	€ -	€ 28.080
9.2	VAN WANROOIJ SELISSEN B.V.; SELISSEN PROJECT B.V.		BTLO0A 02043G0000	4.660	4.615	Ja	4.660	€ -	€ 279.600	€ -	€ 279.600
9.2			BTLO0A 02317G0000	600	599	Ja	600	€ -	€ 36.000	€ -	€ 36.000
9.2			BTLO0A 02363G0000	49.450	49.730	Ja	49.450	€ -	€ 2.967.000	€ -	€ 2.967.000
9.2			BTLO0A 02364G0000	5.550	5.580	Ja	5.550	€ -	€ 333.000	€ -	€ 333.000
9.3	VAN WANROOIJ SELISSEN B.V.; SELISSEN PROJECT B.V.		BTLO0A 02866G0000	755	573	Nee	573	€ -	€ 34.380	€ -	€ 34.380
10.1	VEN, dhr. P.J. VAN DE		BTLO0A 02742G0000	590	535	Nee	535	€ 34.875	€ 4.200	€ -	€ 39.075
10.2	VEN, dhr. P.J. VAN DE		BTLO0A 02694G0000	790	18	Nee	18	€ -	€ 1.080	€ -	€ 1.080
10.2			BTLO0A 02742G0000	590	4	Nee	4	€ -	€ 240	€ -	€ 240
11	DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT)		BTLO0A 02631G0000	41.895	684	Nee	684	€ -	€ 41.040	€ -	€ 41.040
TOTAAL				353.517	189.073		188.606	€ 1.825.000	€ 10.120.020	€ -	€ 11.945.020

uitplitsing metrage bestaande opstal 12 (kas)	ruwe bouwgrond (=restant perceel)
€ 75,00	€ 60,00
15.920	1.741
2.107	736

465	70
18.482	2.547

Waardering gronden buiten het exploitatieplangebied											
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in begrenzing?	Som te gebruiken kad opvv	Totaal te gebruiken opvv	Waarde opstallen met grond	Waarde ruwe bouwgrond	Bijkomende ontelgeningsvergoeding en	Inbrengwaarde totaal
DUKAAT											
	GEEMEENTE BOXTEL	BTLO0A 02551G0000	6.100	2.314	Nee	2.314		€ -	€ 138.840	€ -	€ 138.840
	GEEMEENTE BOXTEL	BTLO0A 02869G0000	19.133	1.752	Nee	1.752	4.066	€ -	€ 105.120	€ -	€ 105.120
TOTAAL DUKAAT			24.233	4.066		4.066	4.066	€ -	€ 243.960	€ -	€ 243.960
ROTONDE											
	EERDEN, dhr. F.J.M. VAN DER	BTLO0A 01442G0000	4.780	846	Nee	846		€ -	€ 50.760	€ -	€ 50.760
	EERDEN, mevr. C.A.M. VAN DER	BTLO0A 01443G0000	4.047	650	Nee	650		€ -	€ 39.000	€ -	€ 39.000
	EERDEN, mevr. C.J.M. VAN DER	BTLO0A 01792G0000	7.090	1.365	Nee	1.365		€ -	€ 102.375	€ -	€ 102.375
	DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT)	BTLO0A 02399G0000	1.635	1.381	Nee	1.381		€ -	€ 82.860	€ -	€ 82.860
	GEEMEENTE BOXTEL	BTLO0A 02596G0000	4.737	2.848	Nee	2.848		€ -	€ 170.880	€ -	€ 170.880
	DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT)	BTLO0A 02329G0000	11.905	278	Nee	278		€ -	€ 16.680	€ -	€ 16.680
	VAN WANROOIJ SELISSEN B.V.; SELISSEN PROJECT B.V.	BTLO0A 02866G0000	790	196	Nee	196		€ -	€ 11.760	€ -	€ 11.760
	RUSSCHEN HOLDING B.V.	BTLO0M 00497G0000	4.180	4.189	Nee	4.189		€ -	€ 418.900	€ -	€ 418.900
	GEEMEENTE BOXTEL	BTLO0M 01435G0000	18.922	1.566	Nee	1.566	13.319	€ -	€ 93.960	€ -	€ 93.960
TOTAAL ROTONDE			57.968	13.319		13.319	13.319	€ -	€ 887.175	€ -	€ 887.175
TOTAAL			82.219	17.385		17.385	17.385	€ -	€ 1.231.135	€ -	€ 1.231.135

Toelichting

Complexwaarde, zie Hoofdstuk K in taxatierapport
Complexwaarde, zie Hoofdstuk K in taxatierapport

Zelfde eigenaar als 1792, maar agrarische bestemming en fysiek geen parkeerplaats - complexwaarde (zie Hoofdstuk K in taxatierapport)
Zelfde eigenaar als 1792, maar agrarische bestemming en fysiek geen parkeerplaats - complexwaarde (zie Hoofdstuk K in taxatierapport)
Parkeerplaats bij Horeca (bestemming is "Verkeer") - gebruikswaarde van 75,- per m2
Complexwaarde, zie Hoofdstuk K in taxatierapport
Complexwaarde, zie Hoofdstuk K in taxatierapport
Complexwaarde, zie Hoofdstuk K in taxatierapport
Complexwaarde, zie Hoofdstuk K in taxatierapport
Perceel met daarop een wijzigingsbestemming naar wonen - gebruikswaarde van 100,- per m2
Complexwaarde, zie Hoofdstuk K in taxatierapport