

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde "XL2" te Bornerbroek



Plangebied.

Uitgebracht aan:

Gemeente Almelo

Uitgebracht door:

GROOND Rentmeesters, ing. R.B.M. Vehof;
Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.,
mr. S.G. van Hoogmoed RT

Ambt Delden, Nijverdal

8 november 2024

Inhoud

1.	INLEIDING	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Taxateurs	4
1.3.	Procedure en bezichtiging	4
1.4.	Beschikbare stukken	4
1.5.	Verklaringen van de taxateurs	5
1.6.	Ons kenmerk	5
1.7.	Plausibiliteitsverklaring	5
1.8.	Onafhankelijkheid en objectiviteit	5
2.	TAXATIEOPDRACHT	6
2.1.	Doel van de taxatie	6
2.2.	Waarderingsgrondslag	6
2.3.	Taxatietype	7
2.4.	Peil- en toestandsdatum	7
2.5.	Gegevens belanghebbenden	8
3.	AANDUIDING GETAXEERDE	9
3.1.	Kadastrale aanduiding	9
3.2.	Publiek- en privaatrechtelijke beperkingen	10
3.3.	Omschrijving	10
3.4.	Staat van onderhoud	21
3.5.	Milieuaspecten	22
4.	VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME	23
4.1.	Bestemmingsplan “Buitengebied, correctieve herziening”	23
5.	TOEKOMSTIGE PLANNEN	23
5.1.	XL Businesspark 2	23
6.	TAXATIEGRONDSLAG INBRENGWAARDE	26
6.1.	Artikel 13.17 Omgevingswet	26
6.2.	Omgevingsplan (art. 15.23 Ow)	26
6.3.	Afbakening exploitatiegebied/complex (art. 15.24 Ow)	27
6.4.	Strokenwaarde	28
6.5.	Bijzondere ongeschiktheid/bodemverontreiniging	28
7.	TAXATIEBENADERING	29
7.1.	Taxatiebenadering	29
7.2.	Algemene uitgangspunten	29
7.3.	Bijzondere uitgangspunten	30
8.	MARTKANALYSE EN ANALYSE OVERIGE FACTOREN	30
8.1.	Macro-economische ontwikkelingen	30
8.2.	Marktanalyse	30
8.3.	Bereikbaarheid	32

8.4.	PFAS	32
8.5.	Stikstof	32
8.6.	Courantheid	33
8.7.	SWOT-analyse.....	34
9.	REFERENTIES	34
9.1.	Referenties binnen het plangebied	34
9.2.	Referenties ruwe bouwgrond bedrijventerrein	35
9.2.	Referenties agrarische bedrijven	37
9.3.	Referenties woningen	42
9.4.	Referenties bedrijfsobjecten.....	44
10.	WAARDERING	45
10.1.	Waardering ruwe bouwgrond	45
10.2.	Bestaande opstallen	45
10.3.	Inbrengwaarde per eigenaar	48
10.4.	Backtesting	48
	Bijlagen.....	49

1. INLEIDING

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever voor onderhavige taxatie is:

- Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo.

Contactpersoon: mevrouw I. Bruns, i.bruns@almelo.nl.

1.2. Taxateurs

De taxatieopdracht is uitgevoerd door:

GROOND Rentmeesters

Kanaaldijk 8

7495 PP Ambt Delden;

- de heer ing. R.B.M. Vehof, beëdigd Rentmeester NVR, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS)

en

HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.

Lage Esweg 18

7441 AX Nijverdal;

- de heer mr. S.G. van Hoogmoed RT, beëdigd Rentmeester NVR, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT827980080, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS) en ingeschreven in het Landelijk Register Gerechtelijk Deskundigen (LRGD).

1.3. Procedure en bezichtiging

Bij mail d.d. 9 juli 2024 heeft mevrouw I. Bruns namens de gemeente Almelo aan ondergetekende Vehof verzocht een taxatie uit te voeren van de inbrengwaarde van het beoogde XL2-terrein in Bornerbroek.

Op 17 juli 2024 is het plangebied door ondergetekenden vanaf de openbare weg bezichtigd. Er heeft **geen** interne bezichtiging plaatsgevonden van de panden. Het is in dit stadium niet opportuun om in pandige opnames te doen voor deze taxatie in het kader van de regels voor kostenverhaal. Bovendien is opdrachtgever geen eigenaar van de opstallen.

Voorafgaand aan de vaststelling van het definitieve rapport is op 13 september 2024 eerst in concept gerapporteerd aan opdrachtgever. Ten opzichte van het conceptrapport zijn er de navolgende wijzigingen doorgevoerd: enkele tekstuele aanpassingen, wijziging van de peildatum en de afbeelding op het titelblad.

1.4. Beschikbare stukken

Ondergetekenden beschikten bij het opstellen van deze taxatie (met name) over de volgende stukken:

- kadastrale eigendomsinformatie, toestandsdatum 10 juli 2024 (**bijlage 1**);
- bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening".
- vestigingsbesluit Wvg
- het bestemmingsplan voor Breesegge 3
- de beschikbare plannen voor de nieuwe ontwikkeling, zoals de presentatie van 26 maart 2024

1.5. Verklaringen van de taxateurs

1. De taxateurs verklaren niet in enige dienstbetrekking te staan tot opdrachtgever;
2. de taxateurs verklaren de taxatie onbevooroordeeld en objectief te hebben verricht;
3. de taxateurs verklaren de taxatie te hebben verricht in overeenstemming met de EVS en de reglementen van het NRVt voor zover de wettelijke voorschriften van het taxeren van de inbrengwaarde ex artikelen 13.17 Omgevingswet jo. 8.17 Omgevingsbesluit jo. 15.17 tot en met 15.24 Omgevingswet en de jurisprudentie inzake inbrengwaarde zich daartegen niet verzetten;
4. de taxateurs verklaren op basis van hun opleiding en ervaring en de daarmee opgebouwde marktkennis competent te zijn om de taxatie te verrichten;
5. taxateur Van Hoogmoed is ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt. Hij is niet ingeschreven in het subregister Grootzakelijk Vastgoed. De totale som van de inbrengwaarde is meer dan € 5 miljoen euro. Het betreft echter – met name – de grondwaarde per m² van ontwikkelingsvastgoed en daarnaast de waardering van bestaande opstallen naar huidig gebruik met een waarde van minder dan € 5 miljoen. Ondergetekende Van Hoogmoed acht zich op basis van zijn ervaring en kennis dan ook in staat om deze taxatie uit te voeren;
6. de waardering betreft een waardering van de inbrengwaarde;
7. de taxateurs verklaren het object eerder (in 2023) in concept te hebben geraamd;
8. alle bedragen zijn in euro's;
9. de taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel en de genoemde opdrachtgever en uitsluitend voor de genoemde peildatum. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of voor gebruik door anderen dan de opdrachtgever;
10. de taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere waarde leiden. Mocht(en) de waardepeildatum(s) enige tijd in het verleden liggen, dan kan de taxateurs door opdrachtgever gevraagd worden om een actualisatie van de getaxeerde waarde te geven.

1.6. Ons kenmerk

Almelo 24.12: inbrengwaarde XL2 te Bornerbroek.

1.7. Plausibiliteitsverklaring

Onderhavig taxatierapport is opgesteld door twee taxateurs, waarvan één Register taxateur (Van Hoogmoed). De andere taxateur (Vehof) heeft ruime ervaring in het opstellen van taxaties voor bijzondere doeleinden, zoals een taxatie inbrengwaarde. Voor de volledigheid is er een plausibiliteitsverklaring opgesteld door A.H. ter Keurs RT, werkzaam bij Prisma Era Makelaars in Delden en ingeschreven in het NRVt in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed. Daarmee is voldaan aan het "vierogenprincipe".

1.8. Onafhankelijkheid en objectiviteit

De taxatieactiviteiten van GROOND Rentmeesters worden uitgevoerd naar de regels voor Deskundigen Onteigening en bestuursrechtelijke Schadevergoedingen (Register DOBS). Onderdeel van deze (ethische) voorschriften is dat de taxatie onafhankelijk en objectief wordt uitgevoerd.

De taxatieactiviteiten van HOOGSTATE Taxateurs worden uitgevoerd naar de regels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Onderdeel van deze (ethische) voorschriften is dat de taxatie onafhankelijk en objectief wordt uitgevoerd.

De taxateurs verklaren geen financiële belangen van welke vorm dan ook te hebben met betrekking tot het vastgoedobject of de opdrachtgever.

De taxateurs verklaren dat zij gecontroleerd hebben dat het jaarlijkse honorarium van deze opdrachtgever voor GROOND Rentmeesters en HOOGSTATE Taxateurs onder de grens van 25% van de jaaromzet ligt. Taxateurs verklaren dat het honorarium voor deze opdracht gebaseerd is op de bestede tijd en in generlei opzicht in verband staat met de uitkomst van de taxatie.

2. TAXATIEOPDRACHT

2.1. Doel van de taxatie

Te taxeren is de inbrengwaarde van het onder 3. omschreven vastgoed, het zogenaamde XL2-terrein in Bornerbroek. Doel is taxatie in het kader van kostenverhaalsregels in Omgevingsplan XL Businesspark 2.

Per peildatum is het terrein hoofdzakelijk in gebruik voor agrarische, bedrijfsmatige en woonactiviteiten. Uitgangspunt voor onderhavige taxatie is oplevering vrij van huur, pacht en/of gebruik.

Opdrachtgever heeft (ultimo) de mogelijkheid tot onteigening. Daarvan is echter per peildatum geen sprake. Conform artikel 8.17 lid 1 onder a van het Omgevingsbesluit is dan ook (enkel) de werkelijke waarde getaxeerd en geen aanvullende vergoedingen.

2.2. Waarderingsgrondslag

De waarderingsgrondslag voor onderhavige taxatie is inbrengwaarde.

Artikel 13.17 van de Omgevingswet bepaalt de waarderingsgrondslag voor het taxeren van de inbrengwaarde. Dit artikel luidt:

1. De opbrengsten, bedoeld in artikel 13.14, tweede lid, de waardevermeerdering, bedoeld in artikel 13.15, tweede lid, en de inbrengwaarde van de gronden, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder a, worden geraamd op basis van objectief bepaalbare maatstaven.
2. Bij **algemene maatregel van bestuur** worden nadere regels gesteld over de in het eerste lid bedoelde ramingen.

De in lid 2 van dit artikel genoemde algemene maatregel van bestuur betreft het Omgevingsbesluit. In artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit is het volgende bepaald over de raming van de inbrengwaarde:

1. *De raming van de inbrengwaarde, bedoeld in artikel 13.17 van de wet, wordt vastgesteld:*
 - a. *met overeenkomstige toepassing van de **artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de wet**, met dien verstande dat voor gronden die zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbeschikking is gegeven of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling op basis van paragraaf 15.3.1 van de wet; of*
 - b. *overeenkomstig de waarde die bij beschikking op grond van artikel 22, eerste lid, van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de raming wordt vastgesteld.*
2. *Tot de inbrengwaarde worden gerekend:*
 - a. *de waarde van de grond en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; en*
 - b. *de in bijlage IV, onder B2, B3 en B4, genoemde kosten, inclusief de kosten die voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn gemaakt en die direct verband houden met de te verrichten bouwactiviteiten.*

In dit taxatierapport zijn kosten zoals vermeld in bijlage IV, onder B2, B3 en B4 niet opgenomen

De taxatiebasis vindt daarmee zijn uiteindelijke grondslag in de zogenaamde “werkelijke waarde”, zoals die gehanteerd wordt bij het bepalen van de volledige schadeloosstelling bij onteigening. Die werkelijke waarde wordt bepaald aan de hand van artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet. Deze artikelen luiden:

Artikel 15.21 (schadeverhogende veranderingen)

1. *Bij het vaststellen van de schadeloosstelling blijven veranderingen die kennelijk tot stand zijn gebracht om de schadeloosstelling te verhogen, buiten beschouwing.*
2. *Bij het vaststellen van de schadeloosstelling blijven veranderingen die tot stand zijn gebracht na de terinzagelegging van de ontwerponteigeningsbeschikking, buiten beschouwing, tenzij het normale of noodzakelijke veranderingen betreft die aansluiten bij de aard en het gebruik van de onroerende zaak op het tijdstip van de terinzagelegging.*

Artikel 15.22 (werkelijke waarde)

1. *De werkelijke waarde van de onteigende zaak wordt vergoed.*
2. *Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.*
3. *In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar een andere maatstaf bepaald.*

Artikel 15.23 (invloed van werken en plannen voor werken)

Bij het vaststellen van de schadeloosstelling wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen die zijn ontstaan door:

- a. *de verwezenlijking van het onteigeningsbelang waarvoor wordt onteigend, voor zover dat een overheidswerk betreft,*
- b. *overheidswerken die in verband staan met de verwezenlijking van het onteigeningsbelang waarvoor wordt onteigend,*
- c. *de plannen voor de werken, bedoeld onder a en b.*

Artikel 15.24 (bepalen prijs bij complex)

Bij het bepalen van de prijs van de onteigende zaak wordt rekening gehouden met:

- a. *ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken over baten en lasten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex van als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte zaken waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien, en over de omslag van deze baten en lasten, voor zover een redelijk handelende verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden, en*
- b. *alle functies die in het omgevingsplan zijn toegedeeld aan locaties van zaken die deel uitmaken van het complex, waarbij elke functie de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.*

Bovenstaande bepalingen zijn veelvuldig onderwerp van discussie in de jurisprudentie. Ondergetekenden houden bij het bepalen van de inbrengwaarde rekening met de meest recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: "de Afdeling" of "ABRS") inzake de inbrengwaarde en van de Hoge Raad (hierna: "HR") inzake onteigeningen. Waar nodig verwijzen ondergetekenden naar die jurisprudentie.

2.3. Taxatietype

Onderhavig rapport betreft een **volledige taxatie**, zoals bedoeld in de reglementen van het NRVt. De taxatie wordt verricht in overeenstemming met de EVS en de reglementen van het NRVt voor zover de wettelijke voorschriften van het taxeren van de inbrengwaarde ex artikelen 13.17 Omgevingswet jo. 8.17 Omgevingsbesluit jo. 15.17 tot en met 15.24 Omgevingswet en de jurisprudentie inzake inbrengwaarde zich daartegen niet verzetten.

2.4. Peil- en toestandsdatum

Een eventuele overdracht tussen eigenaar en opdrachtgever zal plaatsvinden in de toekomst. Omdat taxeren tegen een toekomstige datum niet mogelijk is, is de waarde vastgesteld per peildatum: **1 november 2024** en toestandsdatum 17 juli 2024. Mogelijke veranderingen na peildatum en toestandsdatum zijn niet meegewogen in de taxatie.

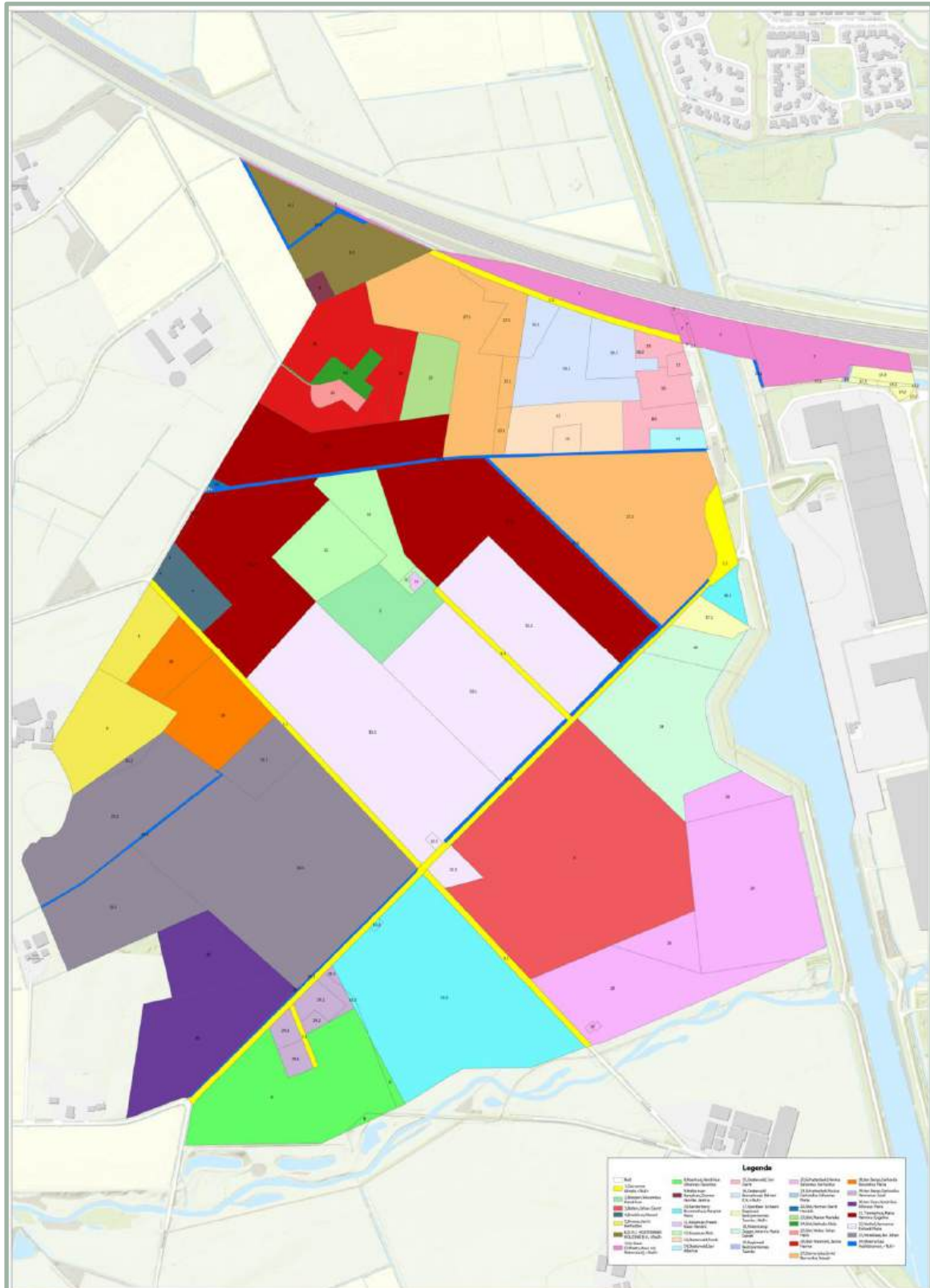
2.5. Gegevens belanghebbenden

Als eigenaren van de te taxeren percelen zijn bij de onderhavige taxatie betrokken de eigenaren die genoemd worden in de bijlage 'Rekenblad'. Zie voor nadere gegevens van deze eigenaren de bijlage 'kadastrale eigendomsinformatie, toestandsdatum 10 juli 2024'.

3. AANDUIDING GETAXEERDE

3.1. Kadastrale aanduiding

De totale kadastrale oppervlakte van het plangebied bedraagt **1.294.630 m²**. Zie de bijlage 'Rekenblad' voor de eigenarennummers van de getaxeerde percelen die het plangebied vormen. Opdrachtgever wenst geen kadastrale aanduiding per eigenaar. Dit is een afwijking van de NRVt taxatierichtlijnen.



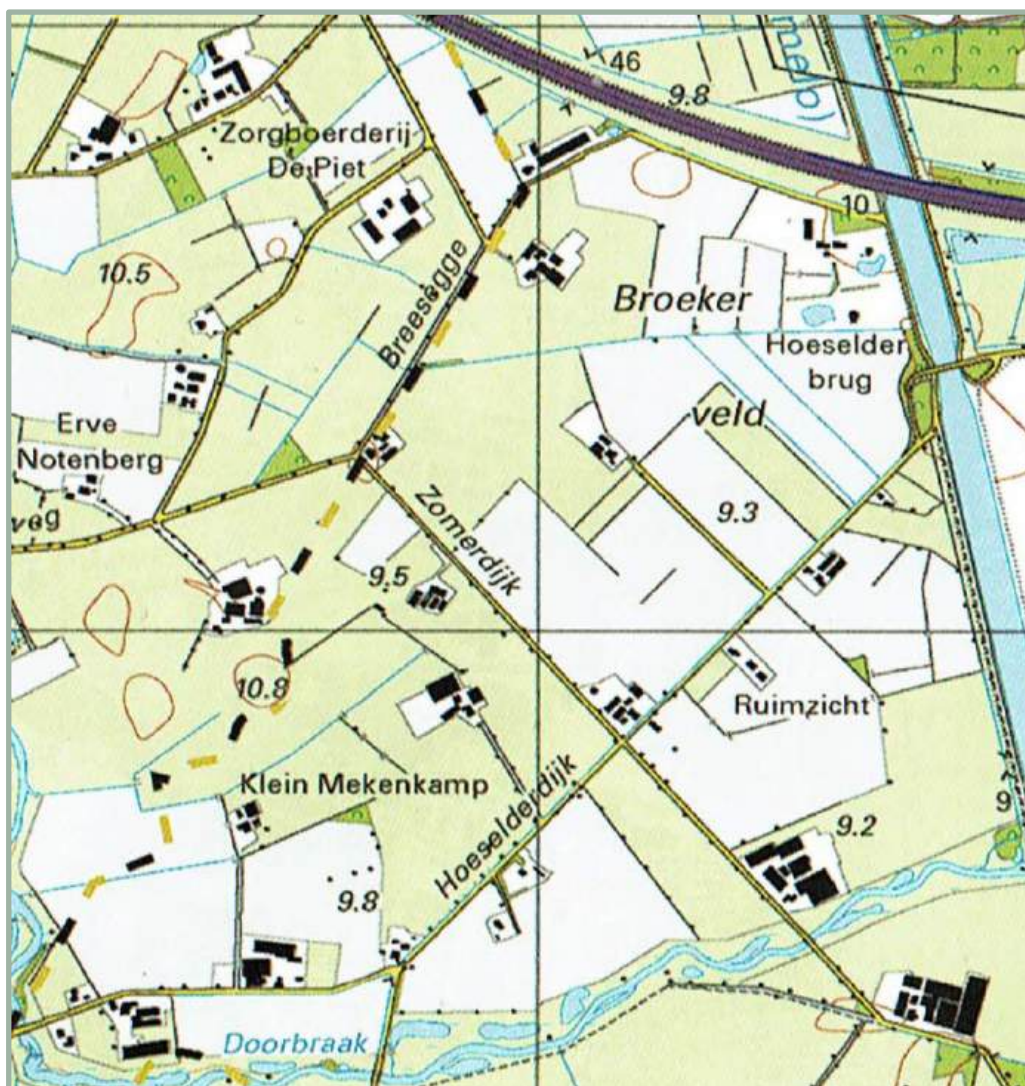
Kadastrale percelen (bron: van opdrachtgever verkregen eigendommenkaart).

3.2. Publiek- en privaatrechtelijke beperkingen

Ondergetekenden hebben beperkt kadastraal onderzoek gedaan naar publiek- of privaatrechtelijke beperkingen. Verwezen wordt naar de kadastrale eigendomsinformatie in de bijlagen.

3.3. Omschrijving

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de A35, ten westen van het huidige XL bedrijventerrein en ten westen van het Twentekanaal. De zuidkant wordt begrensd door het natte natuurgebied "de Doorbraak" en de westkant betreft grotendeels de gemeentegrens met Wierden (Enter).



Topografische kaart van het plangebied.

Binnen het plangebied zijn diverse bebouwde erven gelegen. De omvang, uitvoering en omvang van deze opstallen verschilt en ook het gebruik. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bebouwde erven.

Herhaald wordt dat taxateurs gelet op de opdracht geen interne bezichtiging hebben kunnen uitvoeren. Zij hebben zich voor de waardering van de bebouwde objecten dus moeten baseren op openbare bronnen en hun waarneming vanaf de openbare weg.

Eigendom 13, 14, 15, 16

Het betreft een complex van 3 bedrijfswoningen en een grondverzetbedrijf met kantoor en gronddepot met een bedrijfsmatige bestemming, doorsneden met een ondergrondse gasleiding en ruime groenaanleg.



Eigendom 14, bedrijfswoning.



Eigendom 16.1; kantoor en opslag.



Eigendom 13, bedrijfswoning.



Eigendom 16.1, bedrijfshallen Oosterveld.



Eigendom 15, bedrijfswoning.



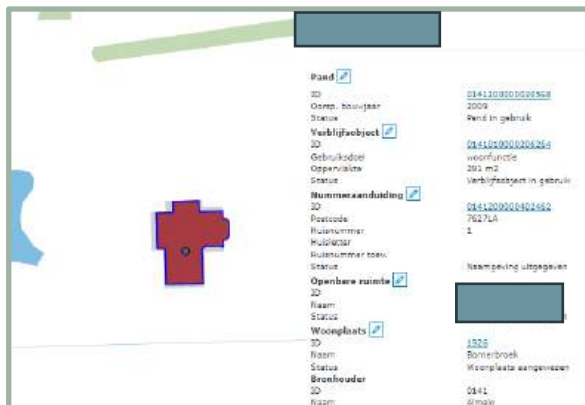
Bestemmingsplan Eigendom 13, 14, 15, 16

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van de bekend zijnde adressen bedraagt:

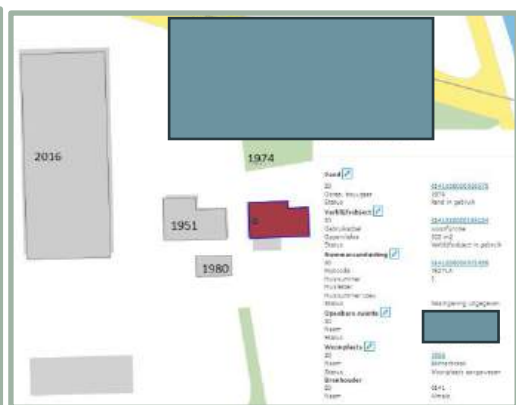
Eigendom 14: €834.000;

Eigendom 13: €910.000;

Eigendom 15: €648.000.



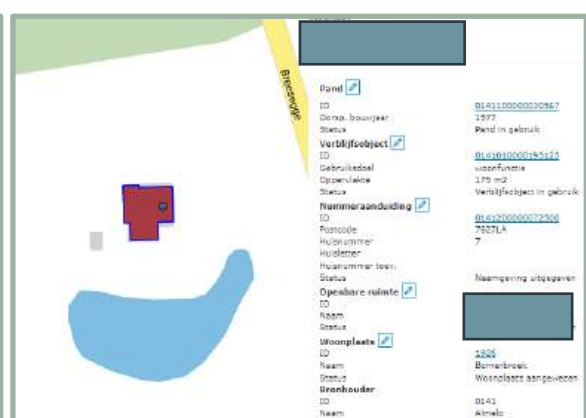
Bag viewer Kadaster: Eigendom 14



Eigendom 16.1



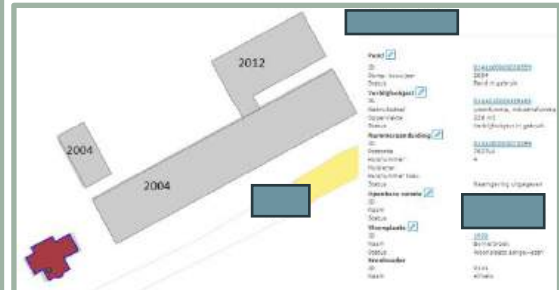
Eigendom 13



Eigendom 15

Eigendom 6.2 en 9

Het betreft een agrarische bedrijfswoning (eigendom 9) en agrarische opstallen (eigendom 6.2).



Eigendom 9 links en eigendom 6.2 rechts

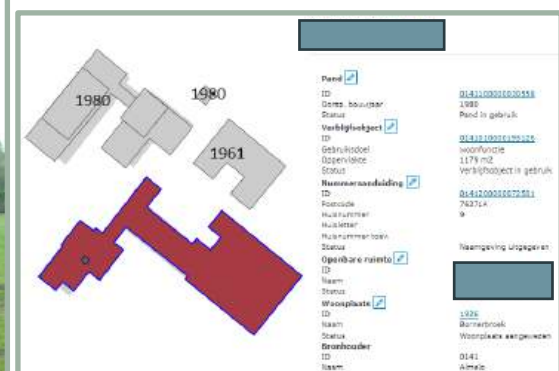


Bestemmingsplan Eigendom 6.2 en 9

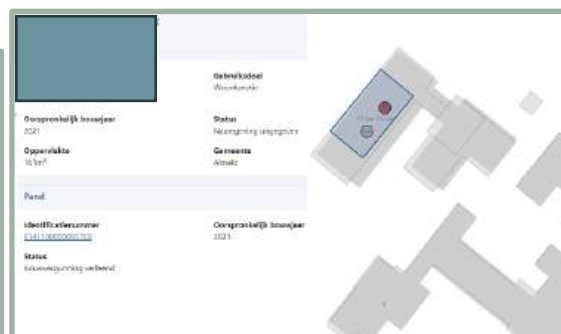
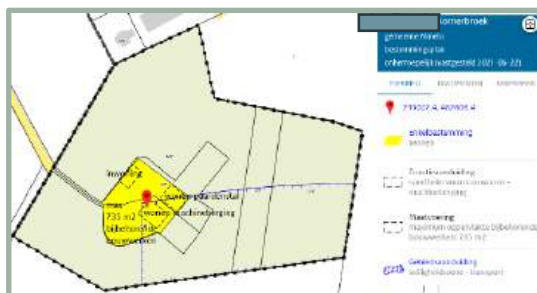
De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van de bedrijfswoning Eigendom 9 bedraagt €361.000.

Eigendomsom 24 en 25.

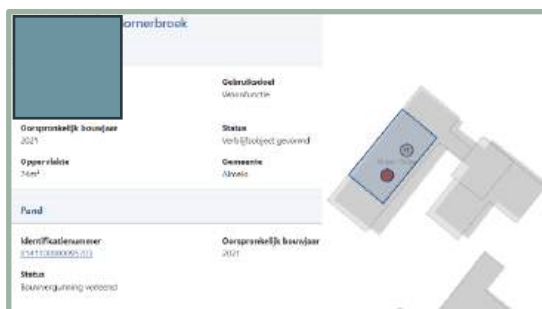
Het betreft een complex van wonen en agrarisch.



Eigendom 25.



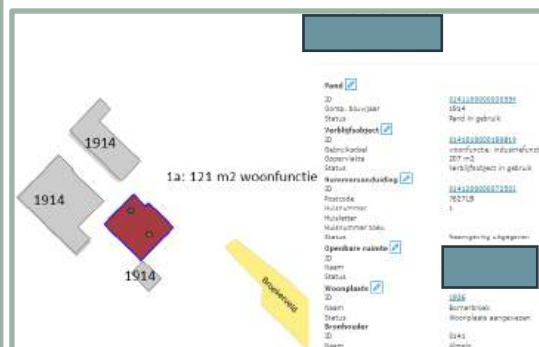
Bestemmingsplan



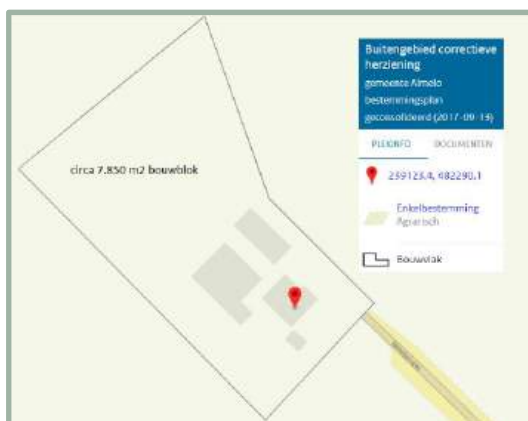
De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 25 bedraagt €701.000.
De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 24 bedraagt €165.000.
De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van de woning met aanduiding inwoning op eigendom 24 is niet gevonden.

Eigendom 11 en 12

Het betreft een agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfswoning.



Eigendom 11 en 12.



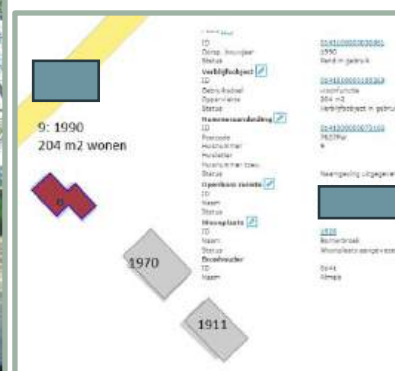
Bestemmingsplan eigendom 11 en 12.



Bestemmingsplan eigendom 18

Eigendom 3

Het betreft een agrarisch complex met een agrarische bedrijfswoning.



Eigendom 3.



Bestemmingsplan eigendom 3.

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 3 bedraagt €680.000.

Eigendom 29.2

Het betreft een woning met overige opstallen en met agrarische grond.



Eigendom 29.2.

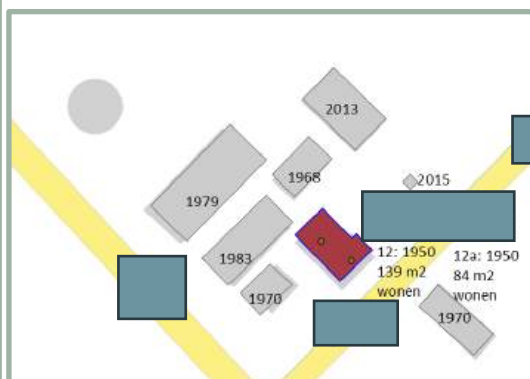
De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 29.2 bedraagt €707.000.



Bestemmingsplan eigendom 29.2.

Eigendom 32.1 en 32.3

Het betreft een agrarisch object met agrarische bedrijfswoningen.



Eigendom 32.1.

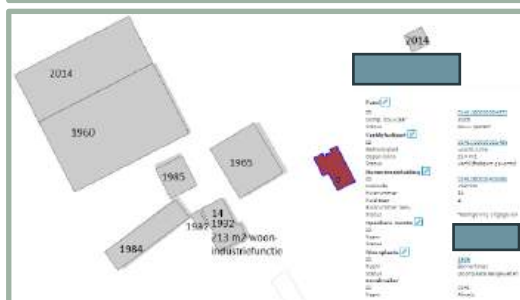


Bestemmingsplan eigendom 32.1 en 32.3.

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 32.1 bedraagt deels €261.000.
De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 32.1 bedraagt voor een ander deel (het a nummer) €256.000.

Eigendom 33.1

Het betreft een agrarisch object met agrarische bedrijfswoningen.



Eigendom 33.1.

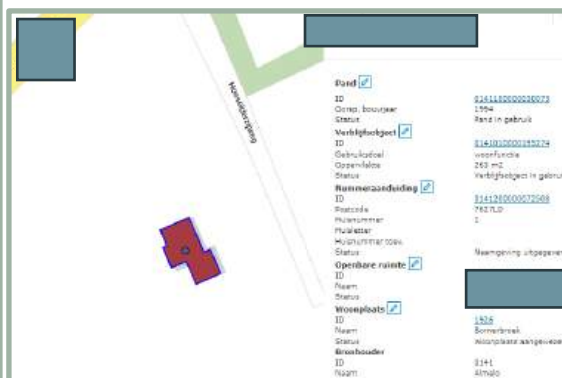


Bestemmingsplan Eigendom 33.1.

Er is een omgevingsvergunning verleend: het bouwen van een 2^e bedrijfswoning op het perceel van eigendom 33.1 met a aanduiding in Bornerbroek; datum besluit 21-04-2020. De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van de woning met a aanduiding bedraagt €459.000.

Eigendom 29.1

Het betreft een woonobject met agrarische grond.



Eigendom 29.1.

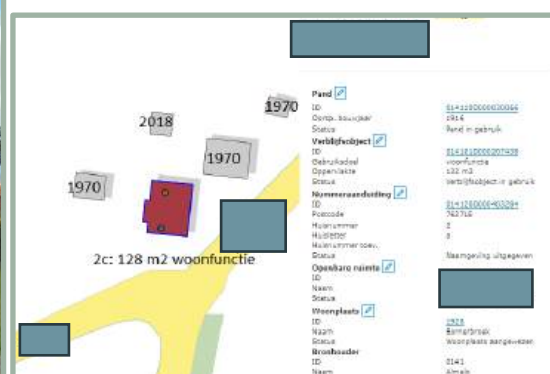


Bestemmingsplan Eigendom 29.1.

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van Eigendom 29.1 bedraagt €739.000.

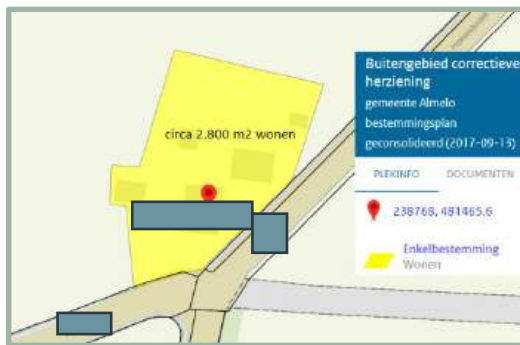
Eigendom 30

Het betreft een woonobject met agrarische grond.



Eigendom 30.

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van Eigendom 30 met a aanduiding bedraagt €711.000.



Bestemmingsplan eigendom 30.

Eigendom 28

Het betreft een agrarisch object met een agrarische bedrijfswoning.



Eigendom 28.



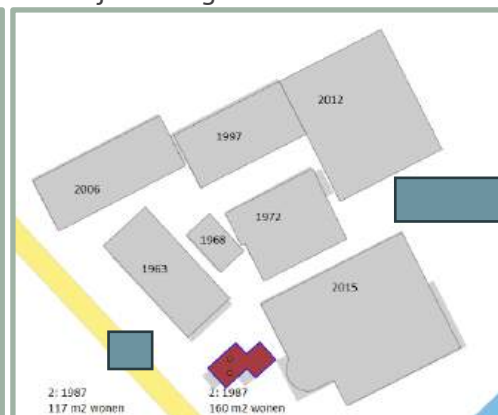
Bestemmingsplan eigendom 28.

Eigendom 20

Het betreft een agrarisch object met agrarische bedrijfswoningen.



Eigendom 20.



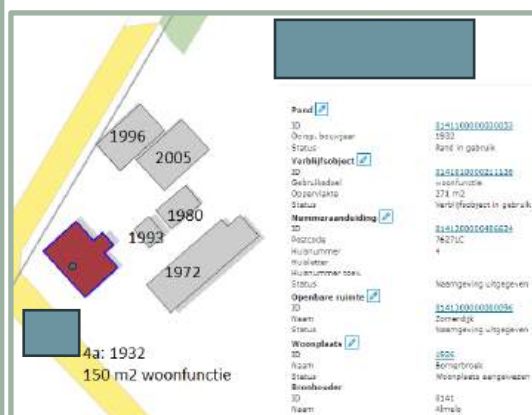


Bestemmingsplan Eigendom 20.

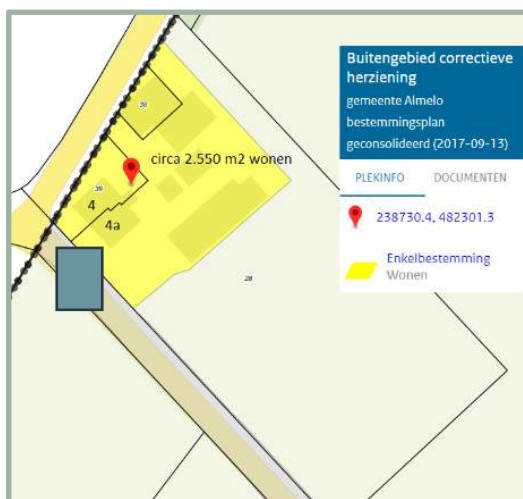
De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 20 bedraagt €222.000.

Eigendom 4

Het betreft een woonobject met agrarische grond.



Eigendom 4.



Bestemming eigendom 4.

De WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023 van eigendom 4 bedraagt €705.000. Dit object is met peildatum 29 maart 2023 eerder volledig getaxeerd. De onbebouwde percelen zijn grotendeels agrarisch in gebruik als gras- en maisland.

3.4. Staat van onderhoud

Van de opstallen is de staat van onderhoud niet definitief bepaald. Voor de opstallen is – voor zover mogelijk – de staat van onderhoud geschat vanaf de openbare weg. De vanaf de openbare weg waarneembare onderhoudstoestand is meegewogen in de waardering.

3.5. Milieuaspecten

Aan taxateurs zijn geen documenten ter beschikking gesteld ten aanzien van de milieurechtelijke staat van de te taxeren objecten.

Op de website www.almelo.nazca4u.nl van de gemeente Almelo is de volgende bodemkaart te vinden, waarop te zien is op welke percelen bodemonderzoek is uitgevoerd.



Weergave van een deel van de bodemrapportage Almelo, die te vinden is op genoemde website.

Ondergetekenden beschikken over een gemeentelijke opgave van de geraamde saneringskosten. Deze bedragen ruim €800.000. Bij de taxatie gaan ondergetekenden verder uit van voor de bestemming geschikte grond.

Asbest in opstallen

Ondergetekenden is niet bekend of er asbest aanwezig is in de opstallen die zijn getaxeerde (en die bij uitvoering van het plan te slopen zijn). Gelet op het bouwjaar van de meeste opstallen is aannemelijk dat in diverse opstallen asbest toegepast is. Met name in de vorm van asbestcementplaten.

De kosten van sloop vallen buiten deze taxatie inbrengwaarde. Bij de berekening van de plankosten dient echter rekening te worden gehouden met mogelijke extra kosten vanwege asbest.

4. VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME

4.1. Bestemmingsplan “Buitengebied, correctieve herziening”

Het getaxeerde is overwegend gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied correctieve herziening. De bestemmingen zijn overwegend Agrarisch, Wonen, Verkeer, Bos en Water. Ter plaatse van eigendom 13, 14, 15, 16 is een apart bestemmingsplan van toepassing: Algehele herziening Breesege 3 Bornerbroek. Zie ook de omschrijving in hoofdstuk 3.3.



Uittreksel kaart bestemmingsplan “Buitengebied correctieve herziening”.

Voor de toepasselijke voorschriften wordt verwezen naar de website Regels op de Kaart: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

5. TOEKOMSTIGE PLANNEN

5.1. XL Businesspark 2

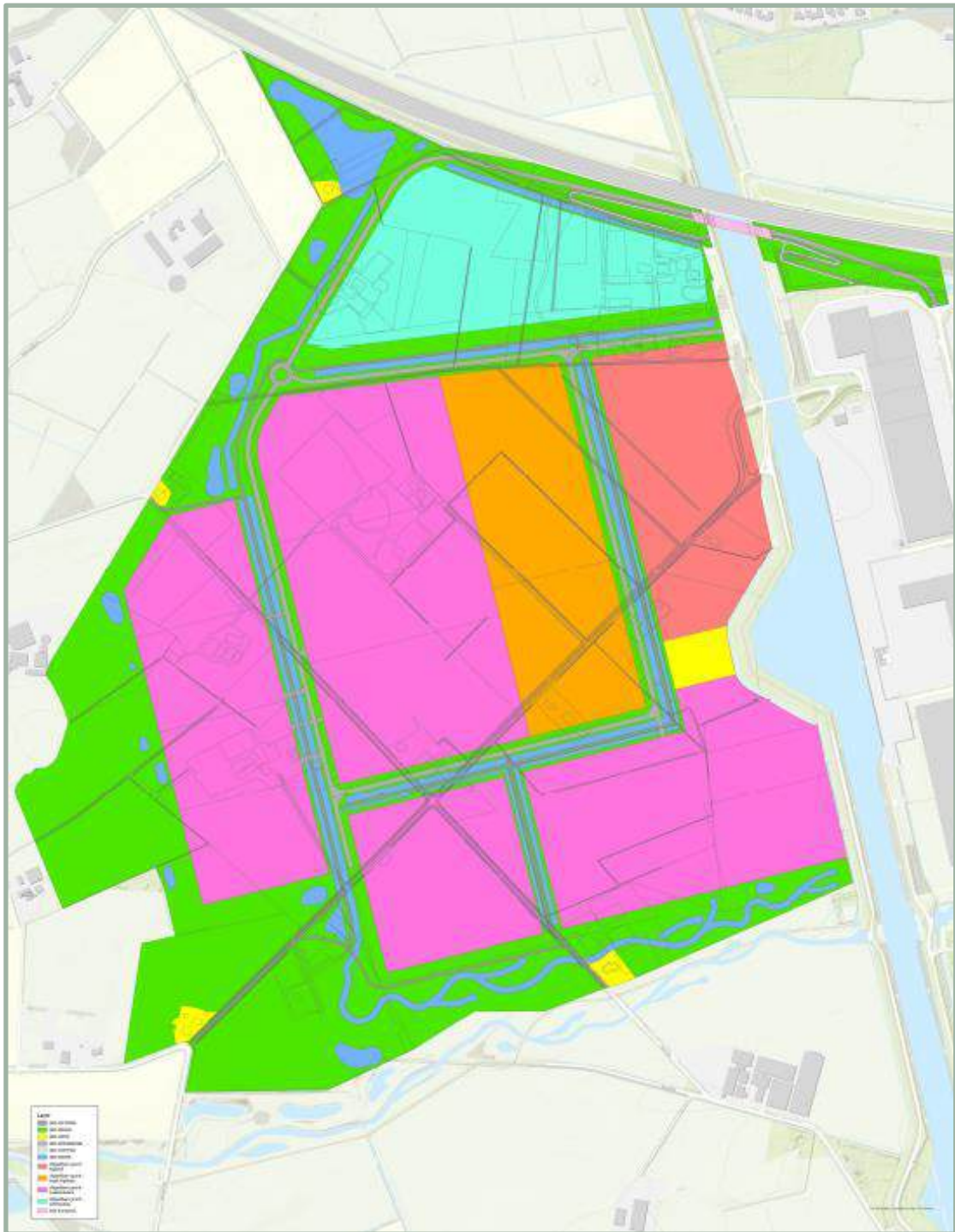
De gemeente heeft in het gebied voorkeursrecht gevestigd en overweegt bedrijventerrein XL park uit te breiden met XL2. Voor meer informatie wordt verwezen naar: <https://www.almelo.nl/over-almelo/projecten-almelo/ontwikkeling-xl-businesspark-2>.

Zie ook de bijlage ‘presentatie Ontwikkeling XL Businesspark 2, 26 maart 2024’.

Het voorkeursrecht zoals gebaseerd op de Wvg loopt af. De gemeenteraad zal naar verwachting begin 2025 het omgevingsplan vaststellen. Het ontwerp van het omgevingsplan zal na de zomer van 2024 (volgens planning in oktober) ter inzage worden gelegd. De milieueffectrapportage (mer) en het publiekrechtelijk kostenverhaal (voorheen GREX) zijn in het omgevingsplan geïntegreerd. De raad neemt in 2025 een besluit.

Enkele kenmerken van het plan:

- circa 75 ha. uitgeefbaar;
- maximaal 25% logistiek;
- minimaal 75% high tech/ maakindustrie;
- kavels minimaal 3 ha.;
- landschappelijke inpassing (zone ≥ 40 m).



Ontwerp.

Het programma bestaat uit:

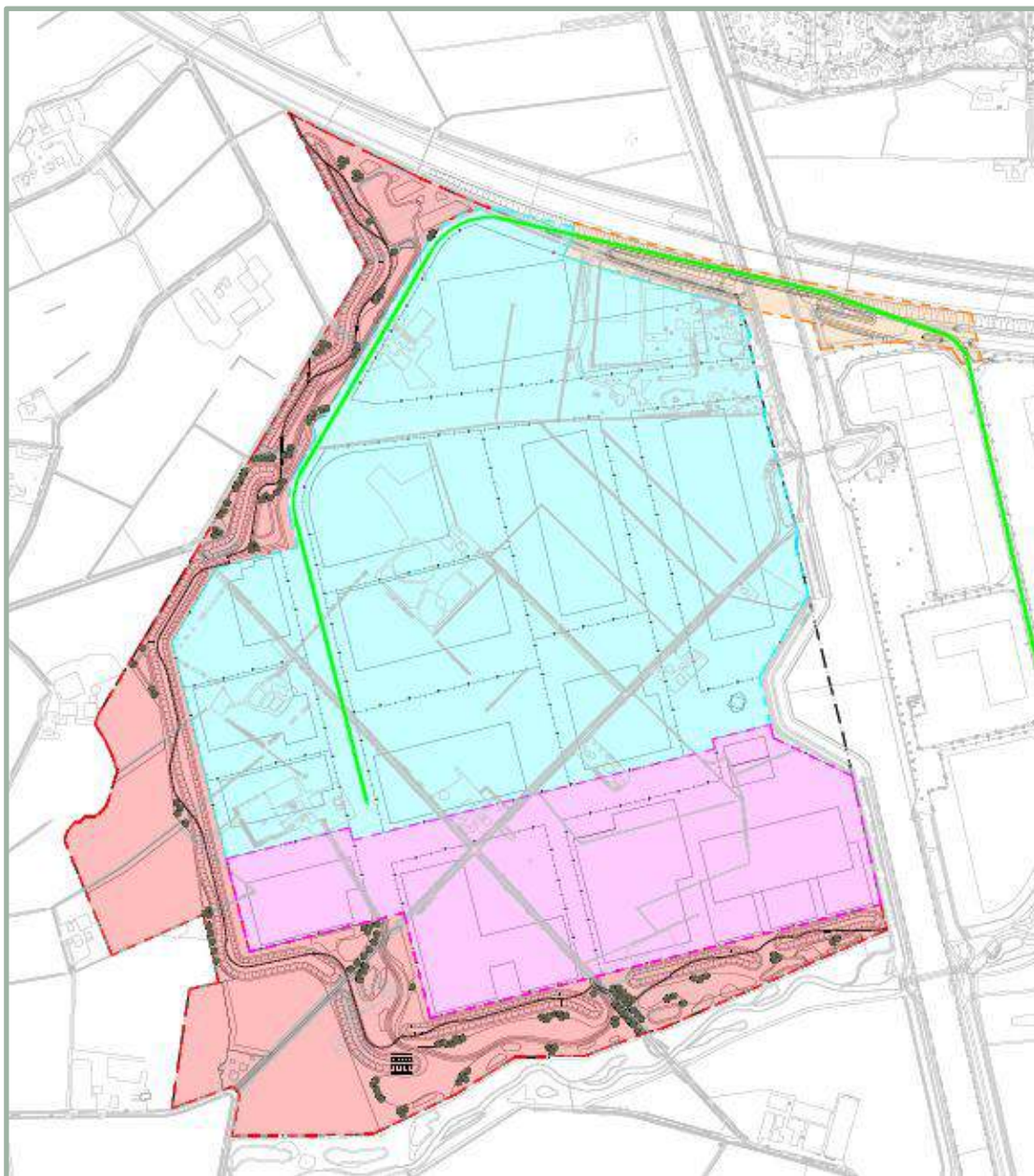
- circa 100.000 m² uitgeefbaar zichtlocaties (turquoise);
- circa 84.000 m² uitgeefbaar logistiek (rood);
- circa 104.000 m² uitgeefbaar maakindustrie/logistiek (oranje);
- circa 474.000 m² uitgeefbaar maakindustrie (paars);
- rest groenaanleg, bos, water en wegen.

De uitgeefbare grond betreft circa 762.000 m².

Het plangebied is circa 1.295.000 m². Het uitgiftepercentage is daarmee circa **59%**.

De uitgifte zal gefaseerd plaatsvinden. In onderstaande afbeelding is de fasering verbeeld:

Fase 1a: oranje
Fase 1b: rood
Fase 2: turquoise
Fase 3: paars



Fasering.

6. TAXATIEGRONDSLAG INBRENGWAARDE

6.1. Artikel 13.17 Omgevingswet

De inbrengwaarde van de gronden wordt op grond van artikel 13.17 Omgevingswet jo. artikel 8.17 Omgevingsbesluit vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.25 van de Ontheffingswet. Het gaat hier om de werkelijke waarde.

Voor de wettekst wordt verwezen naar paragraaf 2.2. van dit rapport.

6.2. Omgevingsplan [art. 15.23 Ow]

Bij waardering met als basis de artikelen 15.22 tot en met 15.25 Ow dient te worden stilgestaan bij de vraag of het nieuwe (omgevings)plan al dan niet geëlimineerd dient te worden.

Ondertekenden komen tot de conclusie, op basis van de jurisprudentie, dat in dit geval het plangebied getaxeerd dient te worden met inachtneming van het nieuwe plan. Aldus geen eliminatie van dat plan. Wel kunnen delen van het plangebied hun hoogste waarde ontleen aan het voortgezet gebruik op basis van het oude bestemmingsplan. Dit volgt uit navolgende redenering, op basis van de daarvoor gebruikte jurisprudentie.

Uit de arresten van de Hoge Raad van 15 januari 2016 inzake Groenblauwe Slinger II (ECLI:NL:HR:2016:68) en Gorinchem (ECLI:NL:HR:2016:24) blijkt dat terughoudend om moet worden gegaan met het "eliminieren" of "wegdenken" van een nieuwe, lucratieve bestemming. Zie ook TBR 2017/2, pagina 122, de *Kroniek Ontheffingsjurisprudentie 2016* door mr. M.W. Scheltema e.a. Daarvan kan alleen sprake zijn als:

"de in het bestemmingsplan aan het ontheffende gegeven bestemming door niets anders is bepaald dan een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand concreet plan voor een werk ter plaatse van onder meer het ontheffende (als bedoeld in art. 40c onder 3° Ow) en het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld teneinde daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven om de beoogde aanleg van het werk waarvoor ontheffend wordt, mogelijk te maken."

Zie ook HR 9 juli 2010 (ECLI:NL:HR:2010:BL1634).

Voorts mag eliminatie enkel toegepast worden indien sprake is van een "overheidswerk", waarvan voor de definitie wordt verwezen naar Hoge Raad van 15 januari 2016 inzake Zeeland (ECLI:NL:HR:2016:25). In casu wordt de ontwikkeling uitgevoerd door de gemeente Almelo en/of de ontwikkelende eigenaren. Aldus is er mogelijk sprake van een overheidswerk. Zie ook HR 19 juli 2019 inzake Terneuzen/Van Waes c.s. (ECLI:NL:HR:2019:1246).

Primair vervult naar het oordeel van ondergetekenden het nog vast te stellen bestemmingsplan in casu zijn "reguliere functie". Er is geen sprake van een "concreet plan voor een werk" zoals bedoeld in de bovengenoemde jurisprudentie, beschikbaar is immers slechts het schetsplan. Hieruit volgt dat niet exact is bepaald en voorgeschreven welke functies en bestemmingen waar moeten komen te rusten. Er is dan ook geen aanleiding om het nieuwe omgevingsplan dan wel de plannen opgenomen in het schetsplan te elimineren en aldus zijn de percelen, mede gelet op de verstrekte taxatieopdracht, getaxeerd naar de nieuwe, toekomstige bestemming. Dit met inachtneming van de onzekerheden die er nog zijn ten aanzien van die bestemming.

Op grond van het overgangsrecht mag echter het gebruik op grond van het vigerende plan worden voortgezet. Op voorhand is niet ondenkbaar dat bij de keuze tussen de gebruikswaarde en de waarde op basis van potentieel gebruik de te taxeren zaak behoort te worden gesplitst. Wanneer een redelijk handelend koper de onroerende zaak gedeeltelijk een nieuwe gebruiksbestemming zal geven, maar tegelijk voor een ander deel van die zaak het huidige gebruik zal voortzetten omdat die combinatie voor hem het meest voordelig is en die wijze van exploitatie op basis van het overgangsrecht van het bestemmingsplan ook

is toegelaten, zal een redelijk handelend verkoper de eigendom uiteraard alleen aan de koper willen afstaan indien deze hem voor het eerstbedoelde gedeelte van de onroerende zaak de waarde op basis van potentieel gebruik en voor het laatstbedoelde gedeelte de gebruikswaarde vergoedt. Zie ook conclusie A-G 16 juni 2017 bij arrest HR 22 september 2017 inzake Oosterhout (ECLI:NL:HR:2017:2448).

In casu geldt dat voor de bebouwde objecten onderzocht moet worden aan welke gebruik de opstallen hun hoogste waarde ontleenen. Het voortgezet gebruik op basis van de vigerende bestemming of de waarde als onderdeel van het te ontwikkelen complex.

Deelconclusie

Voor de onbebouwde percelen geldt in dit geval dat de hoogste waarde ontleend wordt aan het toekomstige gebruik voor een bedrijventerrein (ruwe bouwgrond). Voor de opstallen dient nader onderzocht te worden welke grondslag leidt tot de hoogste waarde (voortgezet gebruik of complexwaarde).

6.3. Afbakening exploitatiegebied/complex [art. 15.24 Ow]

Gronden binnen een complex worden op de voet van artikel 15.24 Ow gewaardeerd naar een (gemiddelde) complexwaarde. In lid a van artikel 15.24 Ow is bepaald dat onder het complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

De vraag is of in de voorliggende taxatie sprake is van een complex en of daarom rekening moet worden gehouden met een (gemiddelde) complexwaarde. Ondergetekenden komen tot de conclusie dat er sprake is van een complex ter grootte van het gehele te verwerven gebied. Het vervolg van deze paragraaf geeft de redenering weer die tot deze conclusie heeft geleid.

Een complex behoeft niet alle in het bestemmings- of omgevingsplan gelegen grond te omvatten (HR 4 mei 1977; NJO 1997/9 inzake Waddinxveen/Van Leeuwen) en eveneens kan sprake zijn van een “deelcomplex” binnen een groter complex. Zie ook HR 11 juli 2008 inzake Robers/gemeente Enschede (ECLI:NL:HR:2008:BD2407).

Ingevolge de onteigeningsrechtspraak dient functioneel en geografisch, alsook exploitatietechnisch (financieel) sprake te zijn van één geheel in exploitatie. Zie HR 18 januari 2013 inzake Staat/Leidsche Rijn (ECLI:NL:HR:2013:BY0547).

In het kader van de Grondexploitiewet (“Grex”) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State meermaals geoordeeld dat een exploitatiegebied dusdanig moet zijn afgebakend dat “planologisch of functioneel een duidelijke samenhang tussen delen van het exploitatiegebied bestaat”. Zie ABRS 25 juli 2012 inzake Maasdriel (ECLI:NL:RVS:2012:BX2561) en recenter ABRS 20 november 2019 inzake Midden-Delfland (ECLI:NL:RVS:2019:3927).

Ondergetekenden maken geen onderscheid in fasering. Met het oog op de huidige status van de plannen ligt nog niet voldoende vast welke delen als eerste worden ontwikkeld en wat de tijd tussen de verschillende fases is. In casu is naar het oordeel van ondergetekenden sprake van ontwikkeling van één nieuw bedrijventerrein. Weliswaar betreft het verschillende functies als logistiek, hightech, maakindustrie en zichtlocaties en waarschijnlijk is dat het gebied in verschillende delen of fases wordt gerealiseerd, maar er is sprake van één complex.

Er is immers sprake van functionele samenhang (bedrijvencomplex met bijbehorende voorzieningen), geografische samenhang (één aangrenzend grondstuk) en financiële samenhang (de ontwikkeling zal worden opgenomen in één exploitatie).

Deelconclusie

Als uitgangspunt voor de waardering wordt de ontwikkeling van het XL2-terrein gezien als één complex.

6.4. Strokenwaarde

In de jurisprudentie worden zogenaamde “voorstroken”, dat wil zeggen stroken grond die direct ontsloten zijn, onder omstandigheden gewaardeerd op een van de waarde van het complex afwijkende (hogere) waarde. Dit gaat uit van een situatie met een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper, zijnde de maatstaf ex artikel 15.22 Ow.

De vraag is, of in voorliggende taxatie sprake is van voorstroken met een afwijkende waarde. In het navolgende komen ondergetekenden tot de conclusie van niet, volgens de volgende redenering, met hantering van de genoemde jurisprudentie.

Het geldende criterium volgens het onteigeningsrecht is of een redelijk handelend koper voor die stroken een hogere grondwaarde zal willen betalen; dit met inachtneming van het arrest HR 15 april 2011 inzake Venray (ECLI:NL:HR:2011:BP2316) en de uitspraak ABRS 25 mei 2011 inzake bedrijventerrein Enter-Rijssen (ECLI:NL:RVS:2011:BQ5950).

Bij de waardering van deze stroken is nadrukkelijk rekening te houden met het verbeterde kostenverhaal door de inwerkingtreding van de Grondexploitatiewet. Verwezen wordt naar een artikel in het Tijdschrift voor Bouwrecht van december 2010 (bladzijden 1144 e.v.) van drs. ing. F.H. de Bruijne RT, met als subtitel: ‘De invloed van de grondexploitatie op voorstroken’.

De Bruijne overweegt hierover onder meer:

“De overige kosten van het plan moeten echter wel over de voorstrook worden omgeslagen, aangezien deze voorstrook zal meeprofitieren van de voorzieningen ten algemene nutte binnen het complex. Hiertoe behoren ook de algemene kosten die moeten worden gemaakt om het complex te realiseren, met inbegrip van de bebouwing op de voorstrook”.

In casu geldt dat het gehele nog te ontwikkelen gebied gelegen is in een agrarisch gebied zonder ontsluiting op de snelweg. De huidige ontsluitingen van de percelen lenen zich niet voor de ontsluiting van het gehele plangebied. Ontsluiting zal plaatsvinden via XL1 en een nieuwe, nog te realiseren brug over het Twentekanaal. Mede gelet op het kostenverhaal is er op basis van bovenstaande geen aanleiding om te rekenen met een strokenwaarde.

Deelconclusie

Op grond van bovenstaande achten ondergetekenden in casu geen extra waarde als voorstrook aanwezig.

6.5. Bijzondere ongeschiktheid/bodemverontreiniging

Op grond van artikel 15.24 Ow worden alle nieuwe bestemmingen geëgaliseerd op basis van de complexwaarde. Dat geldt echter niet voor feitelijke omstandigheden die aan een perceel kleven en die het perceel meer of minder geschikt maken voor verwezenlijking van de nieuwe functie(s). In de jurisprudentie wordt dit bijzondere (on)geschiktheid genoemd.

Het leerstuk van de bijzondere geschiktheid werd door de Hoge Raad voor het eerst aangenomen in het zogenaamde Woldjerspoor-arrest van 4 juni 1954. De HR overwoog daarin dat een redelijk handelend koper rekening zal houden met bijzondere geschiktheid dat het onteigende “bereids heeft voor het aan te leggen werk”.

Het tegenovergestelde van die bijzondere geschiktheid betreft bijzondere ongeschiktheid. Een voorbeeld van die bijzondere ongeschiktheid is verontreiniging die moet worden gesaneerd voor realisatie van de nieuwe functie. Verwezen wordt naar HR 30 juni 2006 inzake Berschenhoek/Siee c.a. (ECLI:NL:PHR:2006:AV9438).

Meer recent is in de uitspraak HR 24 juni 2016 inzake Vabeog/Tiel (ECLI:HR:2016:1273) uitgemaakt dat als het een verontreiniging betreft die is uitgesmeerd over meerdere percelen binnen het complex deze kosten mee moeten worden genomen in bepaling van de complexwaarde. Is er echter sprake van een specifieke verontreiniging op de percelen van

één onteigende, dan raakt die verontreiniging de feitelijkheid en moeten de kosten van sanering in mindering worden gebracht op de complexwaarde enkel voor de eigenaar van dat perceel.

De kosten voor eventuele saneringen dienen naar het oordeel van ondergetekenden mee te worden genomen in de bepaling van de complexwaarde. In casu zijn de geraamde saneringskosten conform gemeentelijke opgave ruim €800.000.

Deelconclusie

Er is beperkt sprake van bijzondere ongeschiktheid als gevolg van bodemverontreinigingen. De locaties van de verontreinigingen zijn ondergetekenden niet bekend.

7. TAXATIEBENADERING

7.1. Taxatiebenadering

Als taxatiebenadering komen voor het taxeren van de werkelijke waarde van gronden in casu twee methoden in aanmerking: de residuele grondwaardeberekening (ook wel de top-down-methode) en de taxatie op basis van vergelijkingstransacties (ook wel de comparatieve methode).

Voor een ontwikkeling als de onderhavige zijn geen 1-op-1 referenties beschikbaar. Het betreft een buitenstedelijk plan "in de wei"; een uitleggegebied met relatief veel bebouwde objecten. De waarde van de ruwe bouwgrond is hierbij in mindere mate dan bij binnenstedelijke ontwikkelingen afhankelijk van de staat, oppervlakte, bereikbaarheid en (te behouden) bebouwing van het plangebied. Verder ontbreken nauwkeurige gegevens over de te verwachten kosten en opbrengsten. Een betrouwbare residuele waardering is in dit stadium niet op te stellen en dat is door ondergetekenden dus ook niet gedaan.

7.2. Algemene uitgangspunten

Aan onderhavige taxatie liggen de navolgende algemene uitgangspunten ten grondslag:

- a. tijdens de opname ter plaatse vormen de taxateurs zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van de objecten als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele inspectie;
- b. de taxatie bevat geen uitputtend planologisch onderzoek. De gegevens in het rapport hebben als doel inzicht te verschaffen in de uitgangspunten waaronder de getaxeerde waarde tot stand is gekomen en mogen daarom niet als volledig worden beschouwd. Zij zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen;
- c. bij de taxatie is ervan uitgegaan dat alle noodzakelijke, rechtsgeldige vergunningen aanwezig zijn. Naast de bouwvergunning wordt, indien opportuun, hier mede onder verstaan een milieu-, exploitatievergunning en/of alle andere benodigde vergunningen. Er is door ondergetekenden in dit verband geen onderzoek naar verricht;
- d. er is geen onderzoek gedaan naar de publiekrechtelijke vereisten bij vestiging of bouw;
- e. alle bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief omzetbelasting en overdrachtsbelasting, tenzij in de beschrijving anders is vermeld;
- f. er wordt van uitgegaan dat de feiten zoals deze door of namens opdrachtgever zijn verstrekt, juist en volledig zijn. Als de taxatie beïnvloed is door onjuiste, onvolledige en/of ontbrekende informatie, die is verstrekt door of namens belanghebbende, dan kan dat van invloed zijn op de taxatie;
- g. voor zover kengetallen afkomstig zijn uit openbare bronnen worden deze met vermelding van de specifieke gegevens in het taxatierapport of de bijlagen opgenomen;
- h. getaxeerd is peildatum de datum van bezichtiging. Gelet op ontwikkelingen (in de markt) kan de waarde op een andere datum verschillen;
- i. er is in overleg met opdrachtgever geen contact geweest met eigenaren, huurders en/of andere gerechtigden;
- j. de taxatie houdt geen rekening met eventuele erfdienstbaarheden, kwalitatieve of kwantitatieve verplichtingen, kettingbedingen of overige lasten;
- k. de taxatie houdt geen rekening met kosten van het verleggen van kabels en leidingen. Deze worden geacht deel uit te maken van de kosten van bouwrijp maken, zoals dat te

doen gebruikelijk is bij het taxeren van de werkelijke waarde conform artikel 15.24 en verder van de Omgevingswet.

7.3. Bijzondere uitgangspunten

Aan de taxatie liggen (onder meer) de navolgende overwegingen ten grondslag:

- a. de inbrengwaarde wordt getaxeerd op basis van artikel 13.17 Ow jo. artikelen 15.21 tot en met 15.25 Ow, waarbij geen rekening is gehouden met een volledige onteigeningsschadeloosstelling;
- b. voor bepaling van de werkelijke waarde is acht geslagen op de definitie zoals opgenomen in artikel 15.22 Ow: *"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"*;
- c. voor de te taxeren onbebouwde percelen wordt het gebruik als ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein als de "Highest And Best Use" geacht. Voor de bebouwde percelen wordt nader onderzocht welke basis (huidig gebruik of complexwaarde) als HABU geldt;
- d. getaxeerd is de ruwe bouwgrondwaarde vrij van huur en gebruik. Aldus geldt als uitgangspunt dat verkoper de koper vrijwaart voor aanspraken van derden/gebruikers;
- e. getaxeerd is met inachtneming van de huidige en toekomstige bestemmingen zoals benoemd in hoofdstuk 4 en 5;
- f. de taxatie houdt geen rekening met het eventuele bestaan van milieucontouren of hindercirkels. Die contouren zijn ondergetekenden althans niet bekend;
- g. ondergetekenden zijn van oordeel dat er geen sprake is van strokenwaarde of bijzondere ongeschiktheid. Dit is toegelicht in paragraaf 6.4. en paragraaf 6.5.

8. MARTKANALYSE EN ANALYSE OVERIGE FACTOREN

8.1. Macro-economische ontwikkelingen

Na een jaar van stagnatie keert de Nederlandse economie terug naar een gematigd groeipad. In 2024 herstelt de koopkracht van Nederlandse huishoudens. Het overheidstekort loopt de komende jaren op. Zonder maatregelen komt het tekort vanaf 2028 boven de Europese 3%-norm uit. Dit blijkt uit de nieuwste raming van het Centraal Planbureau, het Centraal Economisch Plan 2024 (CEP) dat op 22 februari is gepubliceerd.

8.2. Marktanalyse

Voor de marktanalyse maken ondergetekenden een onderscheid tussen de landelijke ontwikkeling, de regionale ontwikkeling en de ontwikkelingen ten aanzien van nieuwbouw.

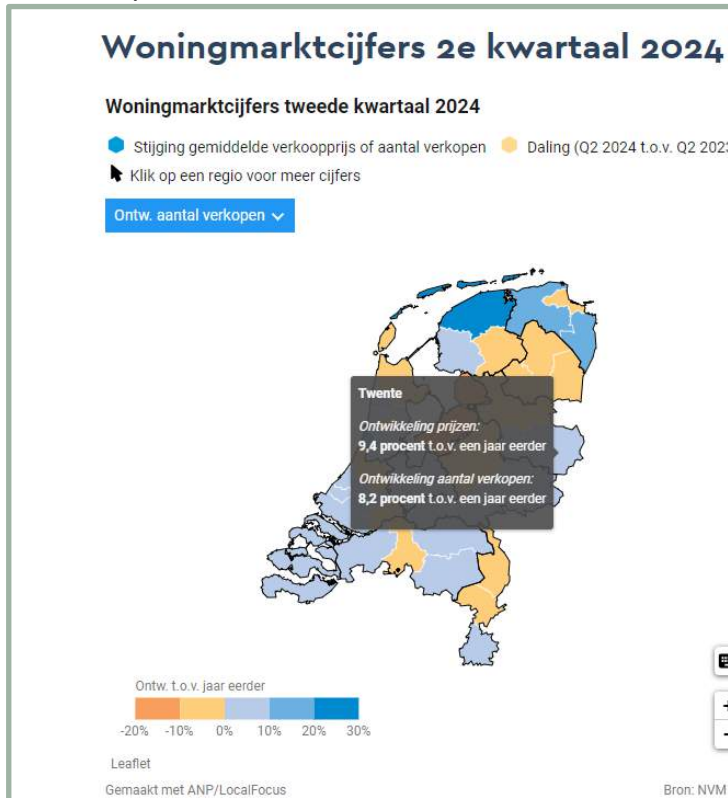
Landelijke ontwikkeling woningen

De koopwoningmarkt komt in het tweede kwartaal 2024 stevig op stoom. Het sentiment en vertrouwen is positief. Meer kopers kochten sneller een woning tegen duidelijk hogere prijzen. Dat blijkt uit de NVM-woningmarkt cijfers en analyse van NVM-dochter brainbay over het tweede kwartaal 2024. NVM-makelaars verkochten in het tweede kwartaal 2024 ruim 35.000 bestaande koopwoningen. Dit is 3% meer vergeleken met het tweede kwartaal 2023 en 18% meer ten opzichte van het eerste kwartaal 2024. In het tweede kwartaal 2024 bedraagt de mediane verkoopprijs van een bestaande woning € 468.000. Ten opzichte van het eerste kwartaal 2024 stijgt de prijs daarmee met 7,2%, wat in 29 jaar maar één keer eerder is voorgekomen. De mediane verkoopprijs stijgt met 13,6% vergeleken met het tweede kwartaal 2023. In het tweede kwartaal 2024 zijn twee op de drie woningen boven de vraagprijs verkocht. Een kwartaal eerder was dit nog 56% en een jaar eerder 39%. Dit kwartaal zijn 41% meer woningen te koop gezet dan in het eerste kwartaal 2024 en 13% meer woningen ten opzichte van het tweede kwartaal 2023. Het herstel op de nieuwbouwmarkt zette zich door in het tweede kwartaal 2024. NVM-makelaars verkochten ruim 7.300 nieuwbouwwoningen, een toename van 1% ten opzichte van een kwartaal eerder en 70% meer dan in het tweede kwartaal 2023. De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning is in het tweede kwartaal 2024 € 475.000, 1,2% lager dan in het eerste kwartaal 2024. Het aanbod nieuwbouwwoningen ligt dit kwartaal op ongeveer 15.200 woningen, 11% meer dan vorig kwartaal. De woningmarkt liet vorig jaar een kanteling zien.

Van een zeer krappe markt, met weinig aanbod, veel vraag en hoge prijsstijgingen is de markt omgeslagen naar een situatie met meer aanbod en prijsdalingen. De gekte verdween, het aantal overbiedingen liep sterk terug en door de hoge rente nam de betaalbaarheid af. Inmiddels is de markt enigszins gestagneerd en zijn de vooruitzichten positiever.

Lokale ontwikkeling Twente

De figuur hierna toont de ontwikkeling op de woningmarkt in Twente in het 2^e kwartaal van 2024 ten opzichte van 2^e kwartaal 2023.



Ontwikkeling woningmarkt Twente (bron: NVM).

NVM Business 2e kwartaal 2024:

De vraag naar bedrijfsruimten blijft hoog. Uit een enquête onder NVM Business leden blijkt dat iets minder dan de helft van de leden een stijging in de vraag ziet. Ongeveer evenveel leden zijn neutraal, terwijl een vijfde een daling meldt. Daarnaast zien de leden een verschuiving naar koopobjecten, vooral bij lokale MKB'ers, en geven aan dat huurtransacties moeilijker verlopen.

De nieuwbouw van bedrijfsruimten wordt beperkt door netcongestie en grondtekorten. Opzeggingen door financiële problemen bij huurders komen iets vaker voor, wat zorgt voor meer aanbod. Toch hebben bedrijven in de meeste regio's moeite om passend aanbod te vinden. Het tekort aan energie-aansluitingen remt de doorstroming sterk, waardoor oude bedrijfspanden met zware stroomaansluitingen zeer waardevol zijn geworden.

Ongeveer de helft van de leden geeft aan dat de huurprijzen stijgen, maar dat transacties op sommige plekken langer duren. Transactiepreizen voor bedrijfsruimten blijven hoog, maar stabiliseren na een record in het vorige kwartaal.

8.3. Bereikbaarheid

De locatie van het plangebied is thans per auto redelijk bereikbaar. De locatie is gelegen aan de westzijde van het Twentekanaal.

Het toekomstige bedrijventerrein, het plangebied, wordt ontsloten via XL1 en een nieuw te bouwen brug over het Twentekanaal.

8.4. PFAS

De afkorting PFAS staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen. PFAS is een verzamelnaam voor giftige stoffen die niet afbreekbaar zijn maar in veel producten zijn toegepast (anti-aanbaklagen op pannen, waterafstotende kleding, etc.). Daardoor, en door emissies en incidenten, zijn deze stoffen in het milieu terechtgekomen en zitten nu onder andere in de bodem, in bagger en in het oppervlaktewater.

Sinds 1 oktober 2019 geldt nieuwe regelgeving voor PFAS, waardoor gronden niet zomaar vervoerd kunnen worden. Uitgangspunt is dat deze nieuwe regelgeving geen invloed heeft op de waarde van de gronden. Dit omdat naar inschatting van ondergetekenden sprake is van een gesloten grondbalans bij ontwikkeling van de percelen. Thans is nog onvoldoende duidelijk of, en in welke mate, dergelijke stoffen op de onderhavige locatie aanwezig zijn en wat hiervan de gevolgen zullen zijn. Derhalve is het uitgangspunt gehanteerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn, al dan niet middels het realiseren van een gesloten grondbalans. Bij deze taxatie is daarom geen rekening gehouden met eventuele negatieve gevolgen die kunnen voortvloeien uit de regelgeving vanuit PFAS.

8.5. Stikstof

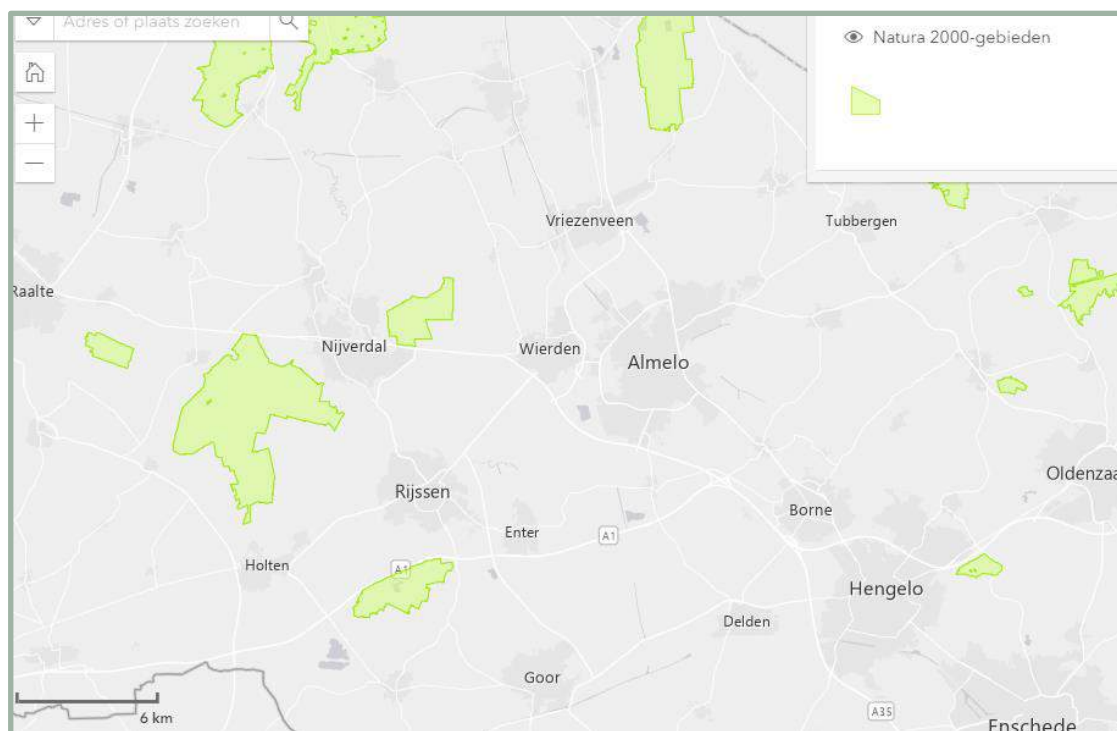
Taxateurs hebben kennis genomen van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de PAS van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) en de consequenties die deze uitspraak heeft voor diverse bouwprojecten in Nederland. Genoemde uitspraak heeft mogelijk gevolgen voor de ontwikkelingen van de onderhavige locatie. Hierbij moet men denken aan:

- vertraging (extra rentekosten) doordat er op korte termijn geen vergunning is;
- vertraging doordat meerdere projecten komen stil te liggen, waarna er na reparatie van de PAS-problematiek meer ook andere projecten in uitvoering worden gebracht;
- onzekerheid (extra risico, mogelijkheid dat sommige projecten als gevolg van nieuwe regels niet door kunnen gaan);
- onzekerheid omdat kan worden aangenomen dat de nieuwe regels ook door belanghebbenden aan de rechter zullen worden voorgelegd (er is dus nog geen beproefde oplossing);
- extra kosten voor te nemen maatregelen;
- extra kosten voor onderzoek / besluitvorming;
- extra kosten/stijging bouwkosten indien de reparatie lang op zich laat wachten waardoor de komende tijd (residuele) waarde verder afneemt (aantal verleende omgevingsvergunningen is reeds gedaald) en er na de reparatie een bouwspurt ontstaat waardoor de bouwprijzen mogelijk onder druk komen te staan.

Specifiek voor onderhavige ontwikkellocatie geldt dat deze is gelegen op ruim 6 km afstand van Natura 2000-gebieden (zie navolgende afbeelding). Stikstofuitstoot op de ontwikkellocatie kan van invloed zijn op gevoelig Natura 2000-gebied.

Met behulp van de Aeries-calculatie dient de aanvrager aan te tonen dat de stikstofdepositie tijdens de bouw- en gebruiksfase op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelijk of kleiner is dan nul. Het gaat daarbij in elk geval om aanvragen voor een omgevingsvergunning voor woningbouwprojecten, evenementen, de vestiging van nieuwe bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen en de aanleg van infrastructuur.

Een koper zal deze factoren per heden in zijn prijsvorming meenemen.



Afstand tot Natura 2000.

8.6. Courantheid

Ondergetekenden beoordelen het getaxeerde voor wat betreft de locatie als goed. De woningen, bedrijven en agrarische gronden zijn gelegen in het agrarische buitengebied van de gemeente. De locatie lijkt geschikt voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein door de nabije aanwezigheid van XL1, het Twentekanaal en de snelweg A35. Nadeel is dat er relatief veel bebouwde erven zijn in de ontwikkeling en er een (dure) nieuwe ontsluiting noodzakelijk is in de vorm van een brug. Bovendien is sprake van hoge sloopkosten.

Objectbeoordeling

Ondergetekenden beoordelen het getaxeerde voor wat betreft ruwe bouwgrond voor de uitgifte van bedrijventerrein als goed. Uitgangspunt hierbij is de ontwikkeling van de gronden tot bedrijventerrein, waarbij de waardering van uitgeefbare, bouwrijpe gronden centraal staat.

Mate van verhuurbaarheid en verkoopbaarheid

Uitgangspunt is dat het nieuwbouwprogramma volledig wordt verkocht. Ondergetekenden schatten de verkoopbaarheid als goed in. Ofschoon verhuur niet het uitgangspunt is, schatten ondergetekenden ook de verhuurbaarheid van de bedrijven en/of bedrijfsterreinen als goed in. Dit geldt voor zowel de gronden in huidige staat, als voor de gronden in bouwrijpe staat, als voor de nieuwbouwbedrijven (na realisatie). De verkooptijd van de uitgeefbare gronden (de ontwikkellocatie) is volgens inschatting circa 10 jaar. Concluderend beoordelen ondergetekenden de courantheid al met al als goed.

8.7. SWOT-analyse

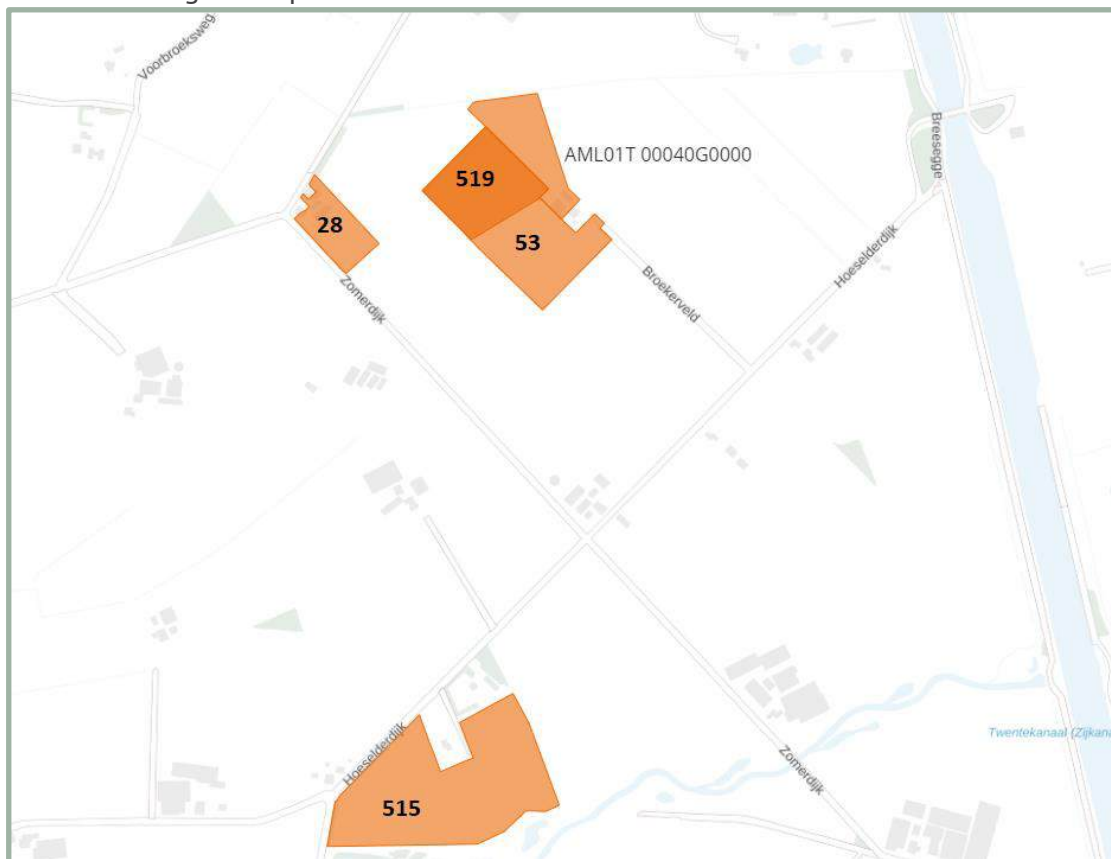
Ten aanzien van het plangebied gelden de navolgende sterke en zwakte punten.

Sterktes • Ligging nabij de stad Almelo. • Ligging nabij A1 en A35.	Zwaktes • Veel bebouwde objecten. • Er is een dure brug nodig. • Bodemverontreiniging. • Hoge sloopkosten.
Kansen • Ontwikkeling van agrarisch naar bedrijven. • Goede vraag naar bedrijventerrein.	Bedreigingen • Stijgende bouw- en ontwikkelkosten. • Onzekerheid in de economie. • Ongunstige ontwikkeling van de rente.

9. REFERENTIES

9.1. Referenties binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn de afgelopen jaren (2019-2024) een aantal percelen verkocht, al dan niet met opstallen. De transacties zijn van voor de aanwijzing op grond van de Wvg. Het betreft enigszins representatieve transacties.



Datum	hyp 4	almelo T m2	Koopsom meer euro/ha	Grondgebruik	opstal	recht	agraris	familie	Straatnaam	nr	Postcode	x	y	in selectie
20190104	74767/163	28 7810	620000 J	GRASLAND	J	VE	N	N	ZOMERDIJK	4-A	7627LC	238764	482274 J	
		38 195	J	TERREIN OVERIG	J	VE	N	N	ZOMERDIJK	4-A		238734	482323 N	
		39 355	J	TERREIN OVERIG	J	VE	N	N	ZOMERDIJK	4		238721	482299 N	
20200317	77658/39	53 32115	208747 N	65000 GRASLAND	N	VE	J	N				239007	482283 J	
20210730	81831/165	442 468	339180 J	73500 AKKERLAND	N	VE	J	N				239055	481412 N	
		447 968	J	73500 AKKERLAND	N	VE	J	N				239103	481435 N	
		515 44711	J	73500 AKKERLAND	N	EVOD	J	N				238936	481456 J	
20210902	82076/19	519 15390	138510 N	90000 GRASLAND	N	VE	N	N				238984	482333 J	
20210902	82076/20	516 485	282000 N	TERREIN OVERIG	J	VE	N	N	BROEKERVELD	1-A	7627LB	239135	482282 N	
		40 11200	163000 N	145536 GRASLAND	J	EVOD	N	N				239038	482434 J	
		517 655	295000 N	TERREIN OVERIG	J	VE	N	N	BROEKERVELD	1		239114	482283 N	

9.2. Referenties ruwe bouwgrond bedrijventerrein

Onderstaande transacties betreffen ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein.

- Ondergetekenden zijn bekend met diverse recente transacties van ruwe bouwgrond binnen Vletgaarsmaten 2C te Holten voor €27,50/m². Ondergetekende Vehof draagt in dit project bij in de aankooponderhandelingen.
- Ondergetekende Vehof is in opdracht van de gemeente Raalte betrokken geweest bij de verwerving van 5,75 hectare landbouwgrond voor uitbreiding van het bedrijventerrein te Heino langs de N35. De koop is gesloten op €27,25/m². De akte is op 31 januari 2022 gepasseerd.
- Taxatie inbrengwaarde Arcadis inzake Deventer A1 circa 120 hectare Bedrijvenpark. Peildatum 1 januari 2020, ruwe bouwgrond €27,50 per m². Ondergetekende Van Hoogmoed adviseerde de gemeente Deventer in de verwerving van dit gebied. Er werden transacties gedaan op dit prijsniveau en hoger tot €33 per m².
- Door de rechtbankdeskundigen is in 2020 in een onteigeningszaak de ruwe bouwgrondprijs voor bedrijventerrein in Deventer op €27,50 per m² vastgesteld in een procedure tussen RWS en een grondeigenaar. De rechtbank hanteerde aanvankelijk (in het conceptadvies) €32,50 per m². De peildatum is 25 mei 2020. RWS dacht aanvankelijk de grond voor circa €20 per m² te kunnen kopen van de grondeigenaar voor snelwegverbreding. Ook tussen de gemeente Deventer en RWS is minnelijk die prijs van €27,50 per m² vastgesteld voor de gronden met een onherroepelijke bedrijvenbestemming die door RWS zijn aangekocht ten behoeve van verbreding A1. Ook daarbij geldt een peildatum in 2020;
- Akte hyp4/78863-18: op 7 juli 2020 verkocht Twentse Projecten (onder andere Tjhuis Rijssen) 12.633 m² voor bedrijventerrein op Zenkeldamshoek te Goor voor €30 per m² en 23.551 m² agrarisch voor €8,32 per m². Bij de laatste grond moet €21,50 per m² nabetaald worden als er binnen 15 jaren een bedrijvenbestemming op komt.
- Laarberg te Groenlo (<https://www.laarberg.nl/>) heeft in diverse transacties ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein verworven:
 - hyp4-83997/13 uit 2022 q2, 23.970 m² voor €21,78/m²;
 - hyp4-85893/50 uit 2023 q1, 55.528 m² voor €26,62/m²;
 - hyp4-87272/122 uit 2023 q3, 12.905 m² voor €26,62/m²;
de percelen zijn inmiddels gelegen in het bestemmingsplan Laarberg Noord 2: vastgesteld 07-12-2023;
- akte hyp4/88103-163: op 2 februari 2024 is 9.842 m² geleverd aan Urenco Nederland B.V. voor €20,22/m². Zie voor de ligging hieronder. Wellicht kocht Urenco de grond voor de uitbreiding van het bedrijventerrein UCN te Almelo. Zie ook: <https://www.tubantia.nl/almelo/meer-opslag-verarmd-uranium-in-almelo-door-uitbreiding-productie-urenco~a82aef90/>.



h. Monnikenbraakweg – Albergen



Koopovereenkomst in voorbereiding. Datum van aktepassering is nog niet bekend. Het betreft de percelen Tubbergen, I, 3844, 4857, 4859, 4860, 5583, 6197 en 6198. Samen groot 62.227 m². De koopprijs betreft €1.886.810 + één bouwka­vel. Per m² is dit €30. De bestemming is nog Agrarisch. Naast de vergoeding van €30/m² krijgen verkopers één kavel in het plan tegen €80/m². Aldus een extra voordeel. De markt voor bedrijfskavels in Albergen is minder dan die in Almelo.

i. Vriezenveenseweg – Geesteren



De datum van de koopovereenkomst is 24 maart 2023. De aktepassering was op 8 december 2023 (Hyp4 87739/91). Het betreft het perceel Tubbergen K 7684, groot 33.900 m² voor €1.017.000 + één kavel. Per m² betreft dit €30. De bestemming is nog Agrarisch. Naast de vergoeding van €30/m² krijgen verkopers één kavel in het plan tegen €80/m². Aldus een extra voordeel. De markt voor bedrijfskavels in Geesteren is minder dan die in Almelo.

j. Ligtenbergerveld - Rijssen



De datum van de koopovereenkomst is 28 oktober 2022. De aktepassering was op 12 januari 2023 (Hyp4 85849/168). Het betreft de percelen Rijssen L 101, 106 en 578, samen groot 11.100 m² voor €1.223.625. Per m² betreft dit €28,50 voor de ruwe bouwgrond bedrijventerrein. De bestemming was tijdens de aankoop nog Agrarisch. Bijzonderheden: de woning is aangekocht door de gemeente Rijssen-Holten tegen een volledige schadeloosstelling. Het bedrag van €1.223.625 betreft de werkelijke waarde. De onderverdeling is als volgt:
- woning met 1.850 m² €960.000

- ruwe bouwgrond 9.250 m² €263.625

De prijs per m² bedraagt daarmee €28,50. De markt voor bedrijfskavels in Rijssen is goed met traditioneel een sterke ondernemerscultuur in Rijssen.

k. Bedrijventerrein A1 - Deventer



De datum van de koopovereenkomst was 4 juli 2022. De aktepassering was op 4 november 2022 (Hyp4 85339/110). Het betreft de percelen Deventer N 7, 8, 9, 10, 11 en 12, samen groot 31.520 m² voor €882.560. Per m² betreft dit €28 in verpachte staat, €31,50/m² in vrije staat. De bestemming is Bedrijventerrein. Bijzonderheden: Perceel gekocht door gemeente Deventer voor realisatie bedrijventerrein. Naast de koopsom is in het kader van een volledige schadeloosstelling ook nog €16.593 betaald aan overige schadeposten. De gronden waren regulier verpacht en gerekend is met een pachtdruk voor pachtvrij maken van de gronden. Ondergetekende Van Hoogmoed was bij deze transactie betrokken. De vrije waarde is tussen partijen vastgesteld op €31,50/m². Deventer is voor oosterse begrippen een grote stad, net als Almelo. De planfase is bij deze referentie een stuk verder dan in Almelo.

l. Ligtenbergerveld - Rijssen



De datum van de koopovereenkomst was 12 april 2022. De aktepassering was op 28 april 2022 (Hyp4 84110/157). Het betreft het perceel Rijssen L 67, groot 7.460 m² voor €225.000. Per m² betreft dit €28 zonder de opstal en €30 met de opstal. De bestemming was Agrarisch. Bijzonderheden: gelegen binnen een structuurvisie. Er is in de koopovereenkomst onderscheid gemaakt in de waarde van de opstal à € 16.120 en de ondergrond. Als dan komt de waarde van de ondergrond op €28/m². Als er vanuit wordt gegaan dat de opstal "door de grond" zakt, dan is de waarde circa €30/m². Bij de overdracht werd €55.950 betaald (de agrarische waarde) en op 1 april 2023 nog €44.050. Het overige bedrag van €125.000 moet worden voldaan bij onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (met vervaldatum na 10 jaren). Ondergetekenden achten de mogelijkheid dat het plan niet doorgaat beperkt. Als uit wordt gegaan van een onherroepelijk bestemmingsplan medio 2025 en een rekenrente van 3% dan bedraagt de contant gemaakte te betalen grondwaarde met nabetalingen per datum van de akte €213.110 (€55.950 + €42.767 + €114.393). Dat is circa €28,50/m². De markt voor bedrijfskavels in Rijssen is goed, zie ook de overwegingen bij referentie j.

9.2. Referenties agrarische bedrijven

Ondergetekenden zijn verder bekend met de navolgende agrarische transacties van buiten het plangebied:

a. Westerikweg 12 Saasveld:

Westerikweg 12, 7597 NB Saasveld  Drekdorp Makelaars en Rentmeesters (NUNSPEET) Tel.: 0341-278383 Aanmelding: In verkoop genomen Vraagprijs: € 995.000,- k.k. Prijs per hectare: € 123.820,90 Transactieprijs: € 975.000,- Koopakte: 21 augustus 2022 Levering: 31 oktober 2022	Verkocht Hoofdbestemming: Paardenhouderij Nevenbestemming: Managementinstelling Aantal paardenboxen: 20 Totaal oppervlakte: 8 ha., 3 are, 58 ca. Aangemeld: 9 juli 2021 Laatste wijziging: 23 januari 2023 Afgemeld: 23 januari 2023 Dagen op de markt: 409
--	--

Aanbiedingstekst
Erve Lenferink

Mooiere en betere plekken voor een nieuw te bouwen paardenhoudenbedrijf bestaan niet... Een stevige bewering maar we durven het niet zonder reden aan! Met een duizelingwekkende oppervlakte van ruim 73.000 m², die onder de Natuurschoonwet 1928 gerangschikt is, hebben we het hier namelijk niet over een dertien-en-een dozijn paardenobject in het schitterende, glooiende Twentse coulisselandschap. U verkeert hier in goed gezelschap van Olympische springruiters Gerco Schröder (BWG Stables), Jeroen Dubbeldom (Stal de Syem) en Ger-Jan Bruggink (Stal het Oosterbroek). Het bestemmingsplan en de verleende bouwvergunning maken het mogelijk om op deze tal de verbeelding sprekende locatie een rante voorboerderij, een rijhal van 1.000 m² en meerdere ruim bemeten bijgebouwen te realiseren! Dankzij deze royale bouw mogelijkheden is Erve Lenferink daarmee uitermate geschikt voor opklop van veulen, jaarlingen en/of trainings- handelsstal voor zowel dressuur- als springpaarden. Statische eikenbomen, fraaie meidoornhagen en bossingels vormen het sprookjesachtige decor van het gaacidenteerd landschap in de buurtschap Noordijkermorsch en bieden een geweldige basis voor een heerlijk leven voor zowel u, uw familie als uw edele viervoeters. De locatie kenmerkt zich voorts door de unieke, vrij ligging en grenst deels aan natuurgronden van Staatsbosbeheer waar u vrijwel dagelijks reën zult zien laveren.

Omgerekend betreft dit €12,13/m².

Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m², bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €412.136.

b. Hagweg 17 Raalte:

Hagweg 17, 8102 SL Raalte  AgriTeam Makelaars Olst-Wijhe BV (OLST) Tel.: 0570-590900 Aanmelding: In verkoop genomen Vraagprijs: € 639.000,- k.k. Prijs per hectare: € 620.388,35 Transactieprijs: € 678.263,- Koopakte: 27 december 2022 Levering: 1 februari 2023	Verkocht Hoofdbestemming: Paardenhouderij Nevenbestemming: Overig agrarisch Aantal paardenboxen: 4 Totaal oppervlakte: 1 ha., 3 are, 0 ca. Huiskavel oppervlakte: 1 ha., 3 are, 0 ca. Aangemeld: 10 november 2022 Laatste wijziging: 16 januari 2023 Afgemeld: 16 januari 2023 Dagen op de markt: 48
---	--

Omgerekend betreft dit €66/m² perceel.

Lemelerweg 52a Luttenberg:

Lemelerweg 52 A, 8105 SB Luttenberg  AgriTeam Makelaars Olst-Wijhe BV (OLST) Tel.: 0570-590900 Aanmelding: In verkoop genomen Transactieprijs: € 1.000.000,- Koopakte: 29 maart 2023 Levering: 15 augustus 2023	Verkocht Hoofdbestemming: Paardenhouderij Nevenbestemming: Overig agrarisch Aantal paardenboxen: 1 Totaal oppervlakte: 4 ha., 24 are, 0 ca. Huiskavel oppervlakte: 4 ha., 24 are, 0 ca. Aangemeld: 12 januari 2023 Laatste wijziging: 30 maart 2023 Afgemeld: 30 maart 2023 Dagen op de markt: 77
--	---

Omgerekend betreft dit €24/m² perceel.

Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m², bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €740.800.

Bosmansweg 2 Deventer:

Bosmansweg 2, 7428 MA Deventer  Buitenwonen Oost (SCHALKHAAR) Tel.: 088-3230123 Aanmelding: In verkoop genomen Vraagprijs: € 995.000,- k.k. Prijs per hectare: € 398.000,- Transactieprijs: € 1.000.000,- Koopakte: 7 juni 2023 Levering: 30 juni 2023	Verkocht Hoofdbestemming: Paardenhouderij Aantal paardenboxen: 6 Afrastering: Kunststofband Totaal oppervlakte: 2 ha., 50 are, 0 ca Aangemeld: 7 februari 2023 Laatste wijziging: 7 juni 2023 Afgemeld: 7 juni 2023 Dagen op de markt: 121
---	---

Omgerekend betreft dit €40/m² perceel.

Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m², bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €880.000.

c. Grensweg 2 Loozen:

Grensweg 2 - 4, 7778 HB Loozen  AgriTeam Makelaars Oost Overijssel (BRUINEHAAR) Tel.: 0546-565158 Aanmelding: In verkoop genomen Transactieprijs: € 5.175.000,- Koopakte: 22 juni 2023 Levering: 10 november 2023	Verkocht Hoofdbestemming: Melkveehouderij Nevenbestemming: Vleeskuikenbedrijf Aantal ligboxen: 116 Aantal jongvee plaatsen: 71 Melksysteem: Melkrobot Totaal oppervlakte: 63 ha., 76 are, 20 ca. Huiskavel oppervlakte: 25 ha., 50 are, 5 ca Aangemeld: 10 februari 2023 Laatste wijziging: 28 augustus 2023 Afgemeld: 28 augustus 2023 Dagen op de markt: 133
--	--

Omgerekend betreft dit €8,12/m² perceel.

Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m², bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €154.040.

Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €7/m², bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €781.660.

d. Ankummerdijk 2 Dalfsen:

Ankummerdijk 2, 7722 XJ Dalfsen	Verkocht
	Hoofdbestemming: Vleeskalverenbedrijf
AgriTeam Makelaars Olst-Wijhe BV (OLST)	Aantal kalveren: 1181
Tel.: 0570-590900	Bouwjaar stallen: 1989
Aanmelding: In verkoop genomen	Totaal oppervlakte: 1 ha., 12 are, 90 ca.
Transactieprijs: € 1.900.000,-	Huiskavel oppervlakte: 1 ha., 12 are, 90 ca.
Koopakte: 5 mei 2023	Aangemeld: 7 april 2023
Levering: 29 juni 2023	Laatste wijziging: 12 juni 2023
	Afgemeld: 12 juni 2023
	Dagen op de markt: 29

Omgerekend betreft dit €168/m² perceel.

e. Oostermaatsdijk 3 Lettele:

	Hoofdbestemming: Overig
Olden Makelaars (BATHMEN)	Type onderneming: Overig agrarisch
Tel.: 0570 544140	Totaal oppervlakte: 0 ha., 63 are, 85 ca.
Aanmelding: In verkoop genomen	Huiskavel oppervlakte: 0 ha., 63 are, 85 ca.
Vraagprijs: € 775.000,- k.k.	Aangemeld: 21 april 2023
Prijs per hectare: € 1.213.782,30	Laatste wijziging: 4 augustus 2023
Transactieprijs: € 665.000,-	Afgemeld: 4 augustus 2023
Koopakte: 21 juni 2023	Dagen op de markt: 62
Levering: 1 september 2023	

Omgerekend betreft dit €104/m² perceel.

f. Schapespikje 5 Bathmen:

Schapespikje 5, 7437 RL Bathmen	Verkocht
	Hoofdbestemming: Overig
AgriTeam Makelaars Olst-Wijhe BV (OLST)	Type onderneming: Overig agrarisch
Tel.: 0570-590900	Totaal oppervlakte: 1 ha., 7 are, 79 ca.
Aanmelding: In verkoop genomen	Huiskavel oppervlakte: 1 ha., 7 are, 79 ca.
Vraagprijs: € 795.000,- k.k.	Aangemeld: 12 mei 2023
Prijs per hectare: € 737.545,23	Laatste wijziging: 26 juni 2023
Transactieprijs: € 780.000,-	Afgemeld: 26 juni 2023
Koopakte: 23 juni 2023	Dagen op de markt: 43
Levering: 18 oktober 2023	

Omgerekend betreft dit €72/m² perceel.

g. Vliegvelddijk 47 Deurningen:

Vliegvelddijk 47, 7561 RV Deurningen	Verkocht
	Hoofdbestemming: Paardenhouderij
Pand & Paard makelaardij (CHAAM)	Nevenbestemming: Manege/pensionstalling
Tel.: 0161-492985	Aantal paardenboxen: 27
Aanmelding: In verkoop genomen	Afrastering: Hout
Transactieprijs: € 3.315.000,-	Totaal oppervlakte: 6 ha., 99 are, 20 ca.
Koopakte: 23 februari 2024	Huiskavel oppervlakte: 0 ha., 63 are, 0 ca.
Levering: 15 april 2024	Aangemeld: 5 juli 2023
	Laatste wijziging: 19 mei 2024
	Afgemeld: 19 mei 2024
	Dagen op de markt: 234

Omgerekend betreft dit €47/m² perceel.

Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m², bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €2.835.640.

h. Spolmanweg 2 Oud Ootmarsum:

Spolmanweg 2, 7637 PL Oud Ootmarsum	Verkocht
	Hoofdbestemming: Overig
Landerijenbureau Kromhof Pullen (HENGELO)	Type onderneming: Overig agrarisch
Tel.: 085-2732800	Totaal oppervlakte: 2 ha., 74 are, 90 ca.
Aanmelding: In verkoop genomen	Aangemeld: 7 juli 2023
Vraagprijs: € 995.000,- k.k.	Laatste wijziging: 1 augustus 2023
Prijs per hectare: € 361.949,80	Afgemeld: 1 augustus 2023
Transactieprijs: € 1.034.385,-	Dagen op de markt: 20
Koopakte: 26 juli 2023	
Levering: 25 augustus 2023	

Omgerekend betreft dit €38/m² perceel.

Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m², bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €894.465.

i. Roodmolenweg 130 Enschede:

Roodmolenweg 130, 7536 PH Enschede	Verkocht
	Hoofdbestemming: Paardenhouderij Aantal paardenboxen: 23 Totaal oppervlakte: 8 ha., 28 are, 87 ca. Aangemeld: 8 september 2023 Laatste wijziging: 30 november 2023 Afgemeld: 30 november 2023 Dagen op de markt: 83
Landenbureau Kromhof Pullen (HENGELLO) Tel.: 085-2732800 Aanmelding: In verkoop genomen Transactieprijs: € 2.000.000,- Koopakte: 29 november 2023 Levering: 26 april 2024	

Omgerekend betreft dit €24/m² perceel.

Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m², bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €1.416.904.

j. Nabij Braakmanssteeg 6a Bathmen:

Braakmanssteeg 6 a nabij, 7437 PV Bathmen	Verkocht
	Hoofdbestemming: Paardenhouderij Aantal paardenboxen: 3 Loopstal oppervlakte: 85 m ² Afrastering: Hout, Schriklink Totaal oppervlakte: 0 ha., 39 are, 88 ca. Aangemeld: 19 oktober 2023 Laatste wijziging: 15 november 2023 Afgemeld: 15 november 2023 Dagen op de markt: 19
Olden Makelaars (BATHMEN) Tel.: 0570 544140 Aanmelding: In verkoop genomen Vraagprijs: € 70.000,- k.k. Prijs per hectare: € 175.526,58 Transactieprijs: € 70.000,- Koopakte: 6 november 2023 Levering: 8 april 2024	

Omgerekend betreft dit €17,55/m² perceel.

k. Wolthaarsdijk WZ 15 Raalte:

Wolthaarsdijk WZ 15, 8102 ST Raalte	Verkocht
	Hoofdbestemming: Overig Nevenbestemming: Jongveeopfokbedrijf Type onderneming: Overig agrarisch Totaal oppervlakte: 0 ha., 65 are, 0 ca. Huiskavel oppervlakte: 0 ha., 65 are, 0 ca. Aangemeld: 20 december 2023 Laatste wijziging: 12 februari 2024 Afgemeld: 12 februari 2024 Dagen op de markt: 34
AgriTeam Makelaars Olst-Wijhe BV (OLST) Tel.: 0570-590900 Aanmelding: In verkoop genomen Vraagprijs: € 550.000,- k.k. Prijs per hectare: € 846.153,85 Transactieprijs: € 619.999,- Koopakte: 22 januari 2024 Levering: 20 februari 2024	

Omgerekend betreft dit €95/m² perceel.

l. Nieuwe Wetering 9-19 Lierderholthuis:

Nieuwe Wetering 9 - 19, 8144 RA Lierderholthuis	Verkocht
	Hoofdbestemming: Varkenshouderij Type onderneming: Vleesvarkensbedrijf Totaal oppervlakte: 6 ha., 12 are, 10 ca. Huiskavel oppervlakte: 4 ha., 12 are, 10 ca. Bouwblok oppervlakte: 2 ha., 0 are, 0 ca. Aangemeld: 23 januari 2024 Laatste wijziging: 23 januari 2024 Afgemeld: 23 januari 2024 Dagen op de markt: 1
Olden Makelaars (BATHMEN) Tel.: 0570 544140 Aanmelding: In verkoop genomen Transactieprijs: € 1.727.000,- Koopakte: 23 januari 2024 Levering: 23 januari 2024	

Omgerekend betreft dit €28/m² perceel.

Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m², bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €1.317.320.

m. Pleegsterdijk 30 Raalte:

Pleegsterdijk 30 -30A, 8101 PR Raalte	Verkocht
	Hoofdbestemming: Overig Nevenbestemming: Paardenhouderij Type onderneming: Overig agrarisch Totaal oppervlakte: 12 ha., 68 are, 97 ca. Huiskavel oppervlakte: 0 ha., 0 are, 0 ca. Aangemeld: 13 maart 2024 Laatste wijziging: 13 mei 2024 Afgemeld: 13 mei 2024 Dagen op de markt: 44
AgriTeam Makelaars Olst-Wijhe BV (OLST) Tel.: 0570-590900 Aanmelding: In verkoop genomen Transactieprijs: € 1.450.000,- Koopakte: 25 april 2024 Levering: 2 september 2024	

Omgerekend betreft dit €11,43/m² perceel.

Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m², bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €514.824.

n. Eversdijk 24 Enter:

Eversdijk 24, 7468 PV Enter	Verkocht
 † Gantvoort BV Makelaars & Adviseurs (AALTEN) Tel.: 0543-476980 Aanmelding: In verkoop genomen Transactieprijs: € 3.500.000,- Koopakte: 7 juni 2024 Levering: 1 juli 2024	Hoofdbestemming: Melkveehouderij Aantal ligboxen: 75 Aantal jongvee plaatsen: 43 Totaal oppervlakte: 30 ha., 31 are, 3 ca. Huiskavel oppervlakte: 30 ha., 31 are, 3 ca. Aangemeld: 22 maart 2024 Laatste wijziging: 7 juni 2024 Afgemeld: 7 juni 2024 Dagen op de markt: 78
Aanbiedingstekst	
Omschrijving Te koop aangeboden: Melkveehouderijbedrijf met dubbel woonhuis en eventueel mogelijk 2 extra bouwkvelds gelegen op een prachtige locatie. Op een mooie locatie gelegen aan de Eversdijk 22 en 24 in het buitengebied tussen Rijssen en Enter, vindt u dit melkveehouderijbedrijf bestaande uit een dubbel woonhuis, een ligboxenstal, een jongveestall, een werktuigenberging, en een garage, kalverenstal en stro-/hooiopslag met diverse percelen landbouwgrond en melkveefosfaatrechten. Er is een groot bouwvlak aanwezig van 02.00.00 ha én een natuurbeschermingswetvergunning voor een uitbreiding met een nieuwe stal naar totaal 148 melkkoeien en 118 stuks jongvee. Gelegen op een aanéengesloten huiskavel van totaal 30.31.03 hectare. Uiteraard zijn de gebouwen ook zonder de landbouwgronden te koop. Dit object biedt u diverse mogelijkheden! Het object leent zich uitstekend voor een alternatieve agrarische aanwending voor bijvoorbeeld jongvee opfok, vleesvee-, schapen- of paardenhouderij. Functieverandering naar werken: Het gemeentelijk beleid biedt mogelijkheden voor functieverandering naar werken, bijvoorbeeld lichte industrie, kantoor, opslag, recreatie of zorg. Ook de functieverandering naar één of meerdere landgoederen behoort tot de mogelijkheden.	

Omgerekend betreft dit €11,55/m² perceel.

Bij 1 ha. bouwblok met opstallen en de overige agrarische grond voor €8/m², bedraagt de waarde van 1 ha bouwblok met opstallen €1.155.176.

o. Raamsweg 11 Mariënheem:

Raamsweg 11, 8106 RH Mariënheem	Verkocht
 AgriTeam Makelaars Oost Overijssel (BRUINEHAAR) Tel.: 0546-565158 Aanmelding: In verkoop genomen Vraagprijs: € 865.000,- k.k. Prijs per hectare: € 720.833,33 Transactieprijs: € 805.000,- Koopakte: 29 juli 2024 Levering: 15 november 2024	Hoofdbestemming: Overig Type onderneming: Overig agrarisch Totaal oppervlakte: 1 ha., 20 are, 0 ca. Huiskavel oppervlakte: 0 ha., 0 are, 0 ca. Aangemeld: 11 april 2024 Laatste wijziging: 31 juli 2024 Afgemeld: 31 juli 2024 Dagen op de markt: 110

Omgerekend betreft dit €72/m² perceel.

p. Marsdijk 7 Hellendoorn:

Marsdijk 7, 7447 RX Hellendoorn	Verkocht bij inschrijving
 AgriTeam Makelaars Olst-Wijhe BV (OLST) Tel.: 0570-590900 Aanmelding: In verkoop genomen Vraagprijs: € 625.000,- k.k. Prijs per hectare: € 51.062,09 Transactieprijs: € 650.000,- Koopakte: 17 oktober 2023 Levering: 31 januari 2024	Hoofdbestemming: Overig Type onderneming: Overig agrarisch Totaal oppervlakte: 12 ha., 24 are, 0 ca. Huiskavel oppervlakte: 12 ha., 24 are, 0 ca. Aangemeld: 26 juli 2023 Laatste wijziging: 1 december 2023 Afgemeld: 1 december 2023 Dagen op de markt: 84

De transactie is met circa 1 ha. Omgerekend betreft dit €65/m² perceel.

9.3. Referenties woningen

Ondergetekenden zijn verder bekend met de navolgende woningtransacties buiten het plangebied. De prijzen zijn per 3^e kwartaal 2024 geïndexeerd middels:

<https://www.kadaster.nl/zakelijk/vastgoed informatie/vastgoedcijfers/vastgoeddashboard/prijsindex/woningwaarde-berekenen>.

a. Grote Bavenkelsweg 9 Bornerbroek:

Grote Bavenkelsweg 9, 7627 RJ Bornerbroek		Verkocht
	In verkoop genomen	Aangemeld: 03-02-2023 Afgemeld: 24-02-2023 Ondertekening akte: 16-02-2023 Dagen op de markt: 14
	Vraagprijs: € 425.000,- k.k. Transactieprijs: € 460.000,- Transactieprijs per m ² : € 2.787,88 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 01-05-2023	
Kenmerken		
Oppervlakten en inhoud Woonoppervlakte: 165 m ² Perceeloppervlakte: 2660 m ² Inhoud: 595 m ³		Bouw Type: Woonhuis Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 1927
Indeling Aantal kamers: 7 kamers (3 slaapkamers) Aantal woonlagen: 3 woonlagen		Buitenruimte Ligging: Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom en in bosrijke omgeving Tuin: Tuin rondom Achterom: Ja Kwaliteit: Normaal
Energie Energie label: G (einddatum: 03-02-2033) Isolatie: Geen isolatie Verwarming: C.V.-Ketel Warm water: C.V.-Ketel		Bergruimte
Onderhoud Binnen: Slecht Buiten: Slecht		Parkeergelegenheid Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein
		Garage Soort garage: Geen garage

Waarde geïndexeerd: €492.000, ofwel €2.981/m² wonen.

b. Huttenweg 2 Almelo:

Huttenweg 2, 7609 PS Almelo		Verkocht
	In verkoop genomen	Aangemeld: 16-06-2023 Afgemeld: 20-10-2023 Ondertekening akte: 12-09-2023 Dagen op de markt: 89
	Vraagprijs: € 550.000,- k.k. Transactieprijs: € 503.000,- Transactieprijs per m ² : € 2.406,70 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 25-10-2023	
Kenmerken		
Oppervlakten en inhoud Woonoppervlakte: 209 m ² Perceeloppervlakte: 2454 m ² Inhoud: 917 m ³		Bouw Type: Woonhuis Soort: Woonboerderij, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 1927
Indeling Aantal kamers: 7 kamers (5 slaapkamers) Aantal badkamers: 1 Badkamervoorz.: Douche, Wastafel Aantal woonlagen: 2 woonlagen		Buitenruimte Tuin: Tuin rondom
Energie		Bergruimte
Onderhoud Binnen: Slecht Buiten: Slecht		Parkeergelegenheid
		Garage Soort garage: Geen garage

Waarde geïndexeerd: €556.000, ofwel €2.660/m² wonen.

c. Tusveld 19 Bornerbroek:

Tusveld 19, 7627 NV Bornerbroek		Verkocht
	In verkoop genomen	Aangemeld: 07-07-2023 Afgemeld: 16-08-2023 Ondertekening akte: 19-07-2023 Dagen op de markt: 13
	Vraagprijs: € 575.000,- k.k. Transactieprijs: € 615.000,- Transactieprijs per m²: € 3.288,77 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 02-10-2023	
Kenmerken		
Oppervlakten en inhoud Woonoppervlakte: 187 m² Gebouwengebonden buitenruimte: 28 m² Overige inpandige ruimte: 29 m² Externe bergruimte: 68 m² Perceeloppervlakte: 2132 m² Inhoud: 674 m³		Bouw Type: Woonhuis Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 1935
Indeling Aantal kamers: 6 kamers (5 slaapkamers) Aantal badkamers: 2 Badkamervoorz.: Dubbele wastafel, Douche, Inloopdouche, Wastafelmeubel, Wastafel, 2 Toiletten Aantal woonlagen: 2 woonlagen en een kelder en een zolder Voorzieningen: Tv kabel, rookkanaal, schuifpui, glasvezel kabel, zonnepanelen en natuurlijke ventilatie		Buitenruimte Ligging: Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom en in bosrijke omgeving Tuin: Tuin rondom Totale oppervlakte: 2030 m² Achterom: Ja Kwaliteit: Normaal
Energie Energie label: E (einddatum: 29-06-2033) Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas Verwarming: C.V.-Ketel Warm water: C.V.-Ketel en elektrische boiler eigendom C.V. ketel: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 1996, eigendom)		Parkeergelegenheid Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein Parkeercapaciteit: 3
Onderhoud Binnen: Matig tot redelijk Buiten: Matig tot redelijk		Garage Soort garage: Vrijstaand steen en parkeerplaats (10.0 m diep en 5.0 m breed) Capaciteit: 1 Isolatie: Muurisolatie en dubbel glas Voorzieningen: Voorzien van elektra

Waarde geïndexeerd: €680.000, ofwel €3.636/m² wonen.

d. Nieuw Witvoet 4 Almelo:

Nieuw Witvoet 4, 7609 NE Almelo		Verkocht
	In verkoop genomen	Aangemeld: 19-04-2024 Afgemeld: 11-06-2024 Ondertekening akte: 03-06-2024 Dagen op de markt: 46
	Vraagprijs: € 625.000,- k.k. Transactieprijs: € 600.000,- Transactieprijs per m²: € 4.285,71 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 01-09-2024	
Kenmerken		
Oppervlakten en inhoud Woonoppervlakte: 140 m² Overige inpandige ruimte: 191 m² Perceeloppervlakte: 2926 m² Inhoud: 891 m³		Bouw Type: Woonhuis Soort: Woonboerderij, vrijstaande woning Subtype: Niet-repeterend permanent Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 1929
Indeling Aantal kamers: 5 kamers (3 slaapkamers) Aantal badkamers: 1 Badkamervoorz.: Douche, Wastafel Aantal woonlagen: 2 woonlagen Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, glasvezel kabel en natuurlijke ventilatie		Buitenruimte Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging en open ligging Tuin: Tuin rondom Achterom: Ja
Energie Energie label: G (einddatum: 09-04-2034) Verwarming: C.V.-Ketel en open haard Warm water: C.V.-Ketel C.V. ketel: HR (Gas gestookt combiketel, eigendom)		Bergruimte Schoor/berging: Inpandig Voorzieningen: Voorzien van elektra
Onderhoud Binnen: Goed Buiten: Goed		Parkeergelegenheid Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein en op afgesloten terrein
		Garage Soort garage: Inpandig, carport en parkeerplaats Capaciteit: 2 Voorzieningen: Voorzien van elektra

Waarde geïndexeerd: €624.000, ofwel €4.457/m² wonen.

e. Ossendijk 3 Bornebroek:

Ossendijk 3, 7627 PE Bornebroek		Verkocht
	In verkoop genomen	Aangemeld: 03-11-2022 Afgemeld: 23-02-2023 Ondertekening akte: 08-12-2022 Dagen op de markt: 36
	Vraagprijs: € 635.000,- k.k. Transactieprijs: € 600.000,- Transactieprijs per m²: € 3.468,21 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 01-05-2023	
Kenmerken		
Oppervlakten en inhoud Woonoppervlakte: 173 m² Overige inpandige ruimte: 89 m² Externe berging: 232 m² Perceeloppervlakte: 5035 m² Inhoud: 927 m³		Bouw Type: Woonhuis Soort: Woonboerderij, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 1967 Bouwperiode: 1931-1944
Indeling Aantal kamers: 7 kamers (5 slaapkamers) Aantal badkamers: 1 Badkamervoorz.: Douche, Wastafel Aantal woonlagen: 2 woonlagen Voorzieningen: Glasvezel kabel		Buitenruimte Ligging: Aan drukke weg, aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom en landelijk gelegen Tuin: Tuin rondom Achterom: Ja Kwaliteit: Normaal
Energie Energie label: E (einddatum: 08-10-2032) Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas Verwarming: C.V.-Ketel Warm water: C.V.-Ketel C.V. ketel: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)		Berging Schoor/berging: Vrijstaand steen Voorzieningen: Voorzien van elektra en voorzien van water
Onderhoud Binnen: Redelijk Buiten: Redelijk tot goed		Parkeergelegenheid Garage Soort garage: Vrijstaand steen en garagebox Capaciteit: 4 Voorzieningen: Voorzien van elektra

Waarde geïndexeerd: €657.000, ofwel €3.798/m² wonen.

9.4. Referenties bedrijfsobjecten

Relevante referenties voor bedrijfsobjecten zijn schaars. Ondergetekenden zijn ermee bekend dat de hieronder genoemde vraagprijzen voor bedrijfsmatige huurtransacties buiten het plangebied een indicatie zijn voor transactiepreisen.

	Windmolen 3, Almelo Bedrijfshal €34-/m²/jaar 661 m² Boers & Lem Bedrijfsmakelaars
	Braamhaarsstraat 2 b, Zenderen Bedrijfshal €38-/m²/jaar 1.055 m² • Units vanaf 295 m² Brok Makelaars
	Hanzestraat 19, Borne Bedrijfshal €44-/m²/jaar 525 m² Euverman Bedrijfsmakelaars en Vastgoedbeheerders
	Parmentierweg 16 16a, Almelo Bedrijfshal €47-/m²/jaar 757 m² • Units vanaf 684 m² JB Vastgoed Advies
	Windmolen 6, Almelo Bedrijfshal €48-/m²/jaar 1.140 m²

10. WAARDERING

10.1. Waardering ruwe bouwgrond

Op basis van de referenties in paragraaf 9.2 komen ondergetekenden uit op een ruwe bouwgrondwaarde van €28,50 per m² plangebied. Het gros van de referenties ligt tussen €27,50 en €30,00 per m². Meegewogen als waardedrukkend is dat er een groot aantal bebouwde objecten is ten opzichte van de referenties. Tevens is meegewogen als waardedrukkend dat er een dure extra ontsluiting nodig is over het Twentekanaal en beperkte saneringskosten (à ca. €800.000. Let wel, dat is per m² zo'n €0,60). De goede ligging ten opzichte van de A35 en het Twentekanaal is gunstig voor de waarde. Dat geldt ook voor het feit dat het een uitbreiding is van een reeds bestaand bedrijventerrein met aldus reeds goede randvoorwaarden zoals een bedrijfsmatige omgeving en een ontsluiting op de snelweg. Per saldo waarderen ondergetekenden de ruwe bouwgrondprijs tussen €27,50 en €30,00 per m², gezien het voornoemde en deels intuïtief, dichterbij €27,50 en wel op €28,50 per m².

De ruwe bouwgrondwaarde à €28,50 per m² is een complexwaarde die geldt voor alle grond in het plangebied, voor zover deze zijn hoogste waarde ontleent aan het toekomstige gebruik als ruwe bouwgrond.

In navolgende paragraaf worden de bebouwde objecten gewaardeerd, die hun hoogste waarde ontleen aan het huidige gebruik. Hiervoor geldt deze complexwaarde niet.

10.2. Bestaande opstallen

Voor de bestaande opstallen is hieronder een schatting/berekening gemaakt van de waarde op basis van het huidige gebruik. Dit gebruik is toegestaan op basis van het overgangsrecht, ook na inwerkingtreding van het nieuwe plan. Verwezen wordt naar paragraaf 6.2. van dit rapport. De niet aan het bebouwde object toegekende grondoppervlak wordt gewaardeerd op de complexwaarde (ruwe bouwgrond).

Na de berekening van de huidige waarde hebben ondergetekenden per object bekeken of de hoogste waarde wordt ontleend aan het huidige gebruik of aan de complexwaarde op basis van het nieuwe plan van €28,50 per m².

In het voorbeeld van de hierna eerstgenoemde opstal, Breesegge 1, zou de complexprijs voor een oppervlakte van 2.000 m² zijn: $2000 \text{ m}^2 \times €28,50/\text{m}^2 = €57.000$.

Uit de berekening van de huidige waarde komt een hoger bedrag: €1.000.000.

De hoogste waarde van deze beide waarden is per definitie de werkelijke waarde. Een redelijk handelend eigenaar zal immers niet bereid zijn te verkopen voor de lagere waarde.

Ook bij alle andere bebouwde objecten blijkt de huidige waarde de hoogste waarde te zijn.

Voor onderstaande taxaties geldt dat de waardes ontleend zijn aan de in hoofdstuk 9 genoemde referenties. Naar aanleiding van bezichtiging van het plangebied is een (globale) inschatting gemaakt van de kwaliteit en het onderhoud van de opstallen. Deze inschatting is gewogen ten opzichte van de beschikbare referenties.

Eigendom 14	bedrijfswoning uit 2009, 291 m ² woonfunctie:	
	2.000 m ² ondergrond x €200/m ²	€ 400.000
	woning en tuinaanleg	<u>€ 600.000</u>
		€1.000.000

Eigendom 16.1 perceel 386, bedrijfswoning uit 1976, 332 m² woonfunctie, feitelijk betreft dit kantoor en opslag, verder hallen uit 2016, 1951 en een schuur uit 1980. De gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsopstallen is geschat op 3.550 m². De berekening wijkt af van de andere schattingen van bedrijfsmatige objecten nu de andere objecten agrarisch van aard zijn. De berekening is als volgt.

	kad.nr	opp							
	386	17250							
bedrijfsground		17250	inclusief gronddepot						
			euro/m2	huur/jaar	bar	yield	waarde von	waarde k.k.	
opstallen		3550	€	40	€ 142.000	9	11,1111	€ 1.577.778	€ 1.421.421
grondgeb		7100	2 x oppervlak opstallen						
overige bedrijfsground		10150	€	75					€ 761.250
		17250							€ 2.182.671

Afgerond €2.180.000

- Eigendom 13 bedrijfswoning uit 2020, 297 m² woonfunctie:
2.000 m² ondergrond x €200/m² € 400.000
woning en tuinaanleg € 700.000
€1.100.000
- Eigendom 15 bedrijfswoning uit 1977, 179 m² woonfunctie:
2.000 m² ondergrond x €200/m² € 400.000
woning en tuinaanleg € 400.000
€ 800.000
- Eigendom 9 bedrijfswoning uit 2004, 228 m² woonfunctie:
1.495 m² ondergrond x circa €200/m² € 300.000
woning en tuinaanleg € 350.000
€ 650.000
- Eigendom 6.2 schuren uit 2004 en 1 x 2012, samen op 1,25 ha. bouwblok, waarvan 6.000 m² als bebouwd object:
6.000 m² ondergrond x €20/m² € 120.000
1.800 m² agrarische opstallen € 230.000 (circa 125/m²)
€ 350.000
- Eigendom 25 woning uit 1980 met 1.179 m² woonfunctie:
2.500 m² ondergrond x €120/m² € 300.000
woning en tuinaanleg € 425.000
€ 725.000
- Eigendom 24 en inw. woning uit 2021 met 161 m² woonfunctie;
woning uit 2021 met 74 m² woonfunctie;
schuren uit 1980 en 1 x 1960:
2.500 m² ondergrond x circa €120/m² € 300.000
de woning is niet waarneembaar € 50.000
€ 350.000
- Eigendom 12 bedrijfswoning uit 1914, 207 m² woon-/industriefunctie:
500 m² ondergrond woning x €200/m² € 100.000
woning en tuinaanleg € 275.000
1.655 m² ondergrond bedrijf x €70/m² € 115.000
overige opstallen, circa 600 m² € 75.000 (circa €125/m²)
€ 565.000
- Eigendom 11 bedrijfswoning, 103 m² woonfunctie
485 m² ondergrond x circa €200/m² € 100.000
Woning en tuinaanleg € 275.000
€ 375.000
- Eigendom 11 en 12 zijn geheel gelegen op circa 7.850 m² bouwblok waarvan 2.640 m² gebouwgebonden in de waardering. Gezamenlijk is de geschatte waarde van eigendom 11 en 12:
€ 565.000
€ 375.000
€ 940.000

Eigendom 17.1	woning uit 1928 met 124 m ² woonfunctie en schuur uit 1971 op 800 m ² woonperceel:	
	800 m ² ondergrond x €200/m ²	€ 160.000
	1.200 m ² aanhorige grond x €100/m ²	€ 120.000
	woning en tuinaanleg	<u>€ 245.000</u>
		€ 525.000
Eigendom 18	bedrijfswoning uit 1953, 246 m ² woon-/industriefunctie; schuren uit 1980, 1990 en 1991, als geheel op circa 8.200 m ² bouwblok, waarvan 7.500 m ² gebouwgebonden:	
	500 m ² ondergrond woning x €200/m ²	€ 100.000
	woning en tuinaanleg	€ 300.000
	7.000 m ² ondergrond bedrijf x €20/m ²	€ 140.000
	circa 1.000 m ² bedrijfsopstallen	<u>€ 260.000 (€260/m²)</u>
		€ 800.000
Eigendom 3	bedrijfswoning uit 1990, 204 m ² woonfunctie, schuur (voormalige woning) uit 1970 en 1911, geheel op circa 2.800 m ² bouwblok, waarvan 2.500 m ² gebouwgebonden:	
	1.250 m ² ondergrond woning x €200/m ²	€ 250.000
	woning en tuinaanleg	€ 400.000
	1.250 m ² ondergrond bedrijf x €60/m ²	€ 75.000
	circa 400 m ² bedrijfsopstallen	<u>€ 125.000 (circa €310/m²)</u>
		€ 850.000
Eigendom 29.2	woning uit 1992 met 195 m ² woonfunctie, schuur uit 1992, als geheel op circa 1.700 m ² bouwblok:	
	1.700 m ² ondergrond woning x €200/m ²	€ 340.000
	800 m ² aanhorige grond x €100/m ²	€ 80.000
	woning, schuur en tuinaanleg	<u>€ 355.000</u>
		€ 775.000
Eigendom 32.1 en 32.3,	bedrijfswoning uit 1950, met 139 m ² (12) en 84 m ² (12a) woonfunctie, schuren uit 1970, 1983, 1979, 1968, 2013 en 2015, als geheel op circa 14.000 m ² bouwblok, waarvan 7.732 m ² gebouwgebonden:	
	432 m ² ondergrond woning x €230/m ²	€ 100.000
	woningen en tuinaanleg	€ 500.000
	7.300 m ² ondergrond bedrijf x €20/m ²	€ 145.000
	circa 1.250 m ² bedrijfsopstallen	<u>€ 175.000 (€140/m²)</u>
		€ 920.000
Eigendom 33.1	bedrijfswoning uit 1932 met 213 m ² woonfunctie, aanduiding: bedrijfswoning uit 2020 met 214 m ² woonfunctie, schuren uit 1932, 1984, 1985, 1965, 1960 en 2014, als geheel op circa 18.400 m ² bouwblok:	
	500 m ² ondergrond 14 x €200/m ²	€ 100.000
	1.000 m ² ondergrond 14a x €150/m ²	€ 150.000
	woning nr. 14 en tuinaanleg	€ 180.000
	woning nr. 14a en tuinaanleg	€ 400.000
	8.500 m ² ondergrond bedrijf x €20/m ²	€ 170.000
	circa 3.500 m ² bedrijfsopstallen	<u>€ 350.000 (€100/m²)</u>
		€1.350.000
Eigendom 29.1	woning uit 1994 met 263 m ² woonfunctie op 2.100 m ² woonperceel:	
	2.205 m ² ondergrond woning x €170/m ²	€ 375.000
	woning en tuinaanleg	<u>€ 450.000</u>
		€ 825.000

Eigendom 30	woning uit 1916 met: 2a: 132 m ² woonfunctie en 2c 128 m ² woonfunctie, schuren: 3 uit 1970, 1 uit 2018, als geheel op 2.800 m ² woonperceel: 2.800 m ² ondergrond woning x €145/m ² woningen, opstallen en tuinaanleg	€ 400.000 <u>€ 475.000</u> € 875.000
Eigendom 28	bedrijfswoning uit 1970, 349 m ² woon-/industriefunctie, schuren uit 1978, 1970, 1975 en 1980, als geheel op circa 10.250 m ² bouwblok, waarvan 8.000 m ² gebouwgebonden: 500 m ² ondergrond woning x €200/m ² woning en tuinaanleg 7.500 m ² ondergrond bedrijf x €20/m ² circa 1.500 m ² bedrijfsopstallen	€ 100.000 € 350.000 € 150.000 <u>€ 300.000</u> (€200/m ²) € 900.000
Eigendom 20	bedrijfswoningen uit 1987, 117 en 160 m ² woonfunctie, schuren uit 1963, 2007, 1968, 1997, 1972, 2012 en 2015, als geheel op circa 30.000 m ² bouwblok, waarvan 10.270 m ² gebouwgebonden: 270 m ² ondergrond woning x €300/m ² woning en tuinaanleg 10.000 m ² ondergrond bedrijf x €20/m ² circa 6.500 m ² bedrijfsopstallen	€ 80.000 € 370.000 € 200.000 <u>€ 750.000</u> (€115/m ²) €1.400.000
Eigendom 4	woning uit 1932 met 271 m ² woonfunctie op 2.550 m ² woonperceel, schuren uit 1996, 2005, 1980, 1993 en 1972: 1.000 m ² ondergrond woning x €300/m ² woning en tuinaanleg 1.550 m ² ondergrond overig x €100/m ² circa 600 m ² overige opstallen	€ 300.000 € 375.000 € 155.000 <u>€ 170.000</u> (€285/m ²) €1.000.000

Zoals hierboven reeds benoemd: bij alle genoemde objecten wordt de hoogste waarde ontleend aan het huidige gebruik. Ofwel: bij alle bebouwde objecten is de hierboven berekende waarde hoger dan de ruwe bouwgrondwaarde/complexwaarde op basis van het nieuwe plan à €28,50 per m². De waardeverdeling tussen de gronden en opstallen zijn een inschatting op basis van de beschikbare referenties en de waarnemingen vanaf de openbare weg. Een andere verdeling is ook mogelijk.

10.3. Inbrengwaarde per eigenaar

De inbrengwaarde per eigenaar bestaat uit

- 1) de waardering van diens ruwe bouwgrond op basis van de oppervlakte ruwe bouwgrond en een ruwe bouwgrondwaarde van €28,50 per m² plangebied plus
- 2) de waardering van diens bebouwde objecten.

Voor 1.294.630 m² plangebied inclusief de opstallen betreft dit een inbrengwaarde van

€52.463.358

Zegge: tweeënvijftig miljoen vierhonderddrieënzestigduizend driehonderdachtenvijftig euro.

Voor de berekening per eigenaar zie de bijlage 2, 'Rekenblad'.

10.4. Backtesting

Een deel van het plangebied is door ondergetekenden in 2023 getaxeerd voor een ander doel. Ten opzichte van die taxatie is er sprake van een iets hogere ruwe bouwgrondwaarde. In 2023 werd de ruwe bouwgrond getaxeerd op €28 per m². Ook de waarde van de bebouwde objecten wijkt nu iets af van de waardering uit 2023.

De afwijkende waarde wordt verklaard door een aantal zaken:

Ten tijde van de vorige taxatie was de vraag naar bedrijventerrein niet zo groot als heden en het aanbod van bedrijventerrein groter. De prijzen op de woningmarkt zijn sedert 2023 gestegen. Er is thans sprake van stijgende tendensen die van invloed zijn op de koopprijs die tot stand komt tussen een redelijk handelend koper en redelijk handelend verkoper. Dat geldt ook voor de ruwe bouwgrond nu de koper een inschatting moet maken van toekomstige verkoop van kavels in een onzekere markt.

Bovenstaande geeft aanleiding om de uitkomst van de taxatie uit 2023 (al dan niet gedeeltelijk) aan te passen.

Aldus gedaan in de maanden juli, augustus, september en november 2024.

De taxateurs:

ing. R.B.M. Vehof

mr. S.G. van Hoogmoed RT

Bijlagen

1. kadastrale eigendomsinformatie, toestandsdatum 10 juli 2024 (vanwege privacy niet toegevoegd).
2. rekenblad.
3. presentatie Ontwikkeling XL Businesspark 2, 26 maart 2024.
4. plausibiliteitsverklaring.

Eigenaamr.	Eigendommr.	PERCEELNUMMER	Som van SUM_Shape_Area	Som van getaxeerd (m2)	Som van bebouwd (m2)	Som van waardering bebouwd	Som van onbebouwd (m2)	Som van waardering onbebouwd	Som van inbrengwaarde
1	1.1		27.723	27.778	-		27.778	€ 791.673,00	€ 791.673,00
1	1.2		4.307	4.305			4.305	€ 122.692,50	€ 122.692,50
2	2	518	16.722	16.725	-		16.725	€ 476.662,50	€ 476.662,50
3	3	84	101.366	101.365	2.500	€ 850.000,00	98.865	€ 2.817.652,50	€ 3.667.652,50
4	4		8.355	8.360	2.550	€ 1.000.000,00	5.810	€ 165.585,00	€ 1.165.585,00
5	5		29.914	29.915	-		29.915	€ 852.577,50	€ 852.577,50
6	6.1	373	7.533	7.535	6.000	€ 350.000,00	1.535	€ 43.747,50	€ 393.747,50
6	6.2	474	16.039	16.035			16.035	€ 456.997,50	€ 456.997,50
7	7		32.366	32.385	-		32.385	€ 922.972,50	€ 922.972,50
8	8		46.124	46.147	-		46.147	€ 1.315.189,50	€ 1.315.189,50
9	9	475	1.493	1.495	1.495	€ 650.000,00	-	€ -	€ 650.000,00
10	10.1		3.334	3.335	-		3.335	€ 95.047,50	€ 95.047,50
10	10.2		75.819	75.820			75.820	€ 2.160.870,00	€ 2.160.870,00
11	11		485	485	485	€ 375.000,00	-	€ -	€ 375.000,00
12	12		27.244	27.245	2.155	€ 565.000,00	25.090	€ 715.065,00	€ 1.280.065,00
13	13		14.997	14.995	2.000	€ 1.100.000,00	12.995	€ 370.357,50	€ 1.470.357,50
14	14		2.995	2.995	2.000	€ 1.000.000,00	995	€ 28.357,50	€ 1.028.357,50
15	15		14.984	14.990	2.000	€ 800.000,00	12.990	€ 370.215,00	€ 1.170.215,00
16	16.1		28.262	28.255	17.250	€ 2.180.000,00	11.005	€ 313.642,50	€ 2.493.642,50
16	16.2		20	20			20	€ 570,00	€ 570,00
17	17.1		4.400	4.480	2.000	€ 525.000,00	2.480	€ 70.680,00	€ 595.680,00
17	17.2		3.805	3.832			3.832	€ 109.212,00	€ 109.212,00
18	18		43.086	43.090	7.500	€ 800.000,00	35.590	€ 1.014.315,00	€ 1.814.315,00
19	19	5844	165	165			165	€ 4.702,50	€ 4.702,50
20	20		92.091	92.110	10.270	€ 1.400.000,00	81.840	€ 2.332.440,00	€ 3.732.440,00
21	21	13	58	80			80	€ 2.280,00	€ 2.280,00
22	22	32	297	295			295	€ 8.407,50	€ 8.407,50
23	23	521	9.728	9.730			9.730	€ 277.305,00	€ 277.305,00
24	24	505	3.992	3.990	2.500	€ 350.000,00	1.490	€ 42.465,00	€ 392.465,00
25	25	506	2.888	2.890	2.500	€ 725.000,00	390	€ 11.115,00	€ 736.115,00
26	26		31.772	31.770			31.770	€ 905.445,00	€ 905.445,00
27	27.1		44.482	44.480	-		44.480	€ 1.267.680,00	€ 1.267.680,00
27	27.2		58.115	58.120			58.120	€ 1.656.420,00	€ 1.656.420,00
28	28		28.336	28.335	8.000	€ 900.000,00	20.335	€ 579.547,50	€ 1.479.547,50
29	29.1		4.147	4.190	2.205	€ 825.000,00	1.985	€ 56.572,50	€ 881.572,50
29	29.2		5.693	5.690	2.500	€ 775.000,00	3.190	€ 90.915,00	€ 865.915,00
30	30		47.454	48.197	2.800	€ 875.000,00	45.397	€ 1.293.814,50	€ 2.168.814,50
31	31.1		28.804	28.805	-		28.805	€ 820.942,50	€ 820.942,50
31	31.2		43.352	43.350			43.350	€ 1.235.475,00	€ 1.235.475,00
31	31.3		54.898	54.900			54.900	€ 1.564.650,00	€ 1.564.650,00
32	32.1		113.131	113.157	7.432	€ 900.000,00	105.725	€ 3.013.162,50	€ 3.913.162,50
32	32.2		34.343	34.345			34.345	€ 978.832,50	€ 978.832,50
32	32.3		3.248	3.250	300	€ 20.000,00	2.950	€ 84.075,00	€ 104.075,00
33	33.1		125.752	125.755	10.000	€ 1.350.000,00	115.755	€ 3.299.017,50	€ 4.649.017,50
33	33.2		35.454	35.454			35.454	€ 1.010.439,00	€ 1.010.439,00
34	34.1		221	221			221	€ 6.298,50	€ 6.298,50
34	34.2		1.424	1.424			1.424	€ 40.584,00	€ 40.584,00
34	34.3		1.555	1.555			1.555	€ 44.317,50	€ 44.317,50
34	34.4		1.565	1.565			1.565	€ 44.602,50	€ 44.602,50
34	34.5		7.659	7.655			7.655	€ 218.167,50	€ 218.167,50
34	34.6		1.567	1.565			1.565	€ 44.602,50	€ 44.602,50
Eindtotaal			1.293.561	1.294.630	96.442	€ 18.315.000,00	1.198.188	€ 34.148.358,00	€ 52.463.358,00

Ontwikkeling XL Businesspark 2

Informatieavond

26 maart 2024



Agenda

1 Introductie (19.30 - 19.50 uur)

2 Presentatie schetsontwerp (19.50 - 20.30 uur)

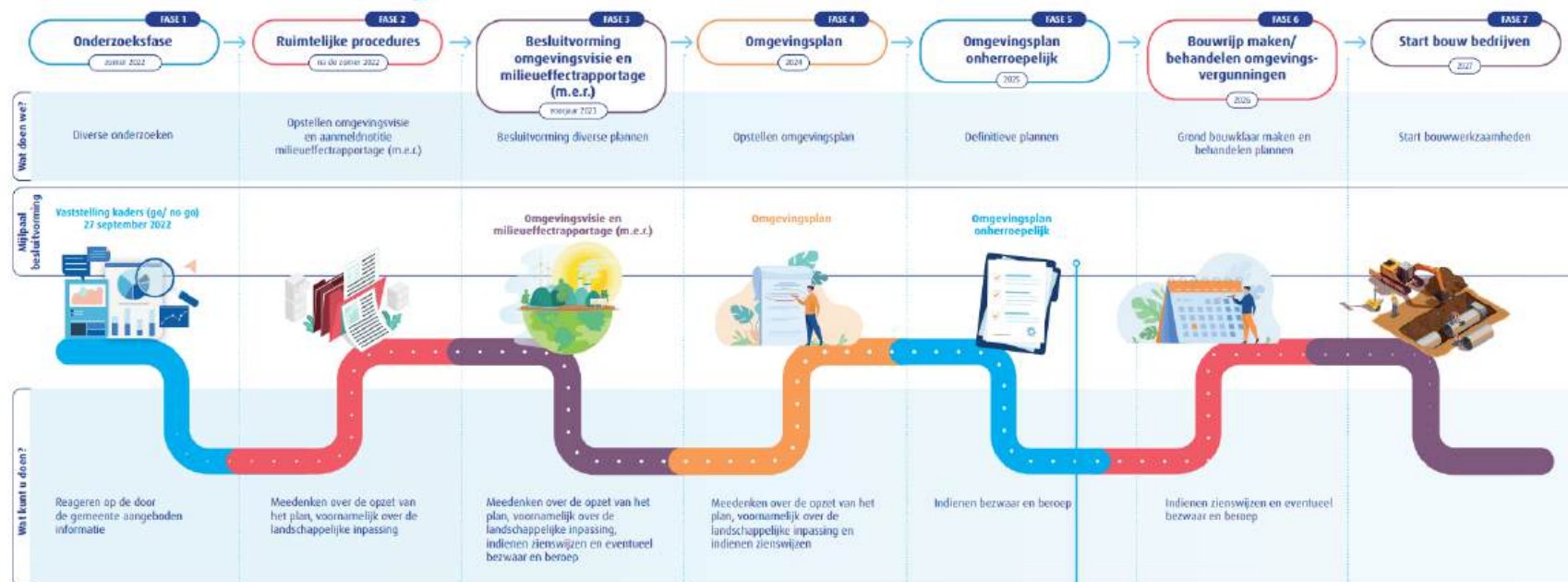
Pauze (20.30 - 20,40 uur)

4 Vragen (20.40 - 21.20 uur)

5 Vervolg (21.20 - 21.30 uur)

6 Einde





Toelichting op de routekaart

Tijdens het totale proces organiseren wij op meerdere momenten infobijeenkomsten en participatiemomenten. Daar gaan we u op verschillende manieren over informeren. Bewoners en belanghebbenden worden per brief uitgenodigd. Op www.almelo.nl/xibusinesspark2 vindt u alle informatie over het project. Deze pagina houden wij actueel.

De ontwikkeling van XI Businesspark 2 is een langjarig proces dat we met elkaar gaan doorlopen. Er is veel inspraak. We streven naar een goede landschappelijke inpassing. De planning geeft de verwachting weer van dit moment. De planning is indicatief en onder voorbehoud. Vertraging bij het uitvoeren van onderzoeken en/of bij besluitvorming is van invloed op de planning.

Hoofdlijn planvorming

Op 8 maart 2025 loopt de Wvg af en vanaf dat moment dient het omgevingsplan de werking van de Wvg over te nemen. Om dit te bereiken zal de raad begin 2025 (januari/februari) het omgevingsplan moeten vaststellen. Dit biedt ook zekerheid voor u als omgeving.

Het ontwerp van het omgevingsplan zal na de zomer (oktober) ter inzage worden gelegd.

De milieueffectrapportage (mer) en het publiekrechtelijk kostenverhaal (voorheen GREX) zijn in het omgevingsplan geïntegreerd. De raad neemt volgende jaar één besluit.

Actualiteit: Voortgangsrapportage en NRD

Voortgangsrapportage (versie 1, maart 2024)

De voortgangsrapportage is een samenvatting van de resultaten van het afgelopen jaar. Over de voortgangsrapportage heeft geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden. Het is een discussienota, die breed wordt gedeeld. Het is de opmaat voor het omgevingsplan. Reacties op de voortgangsrapportage worden meegenomen in versie 2 en bij het opstellen van het omgevingsplan.

NRD (Notitie Reikwijdte en Detailniveau)

Dit is de eerste formele stap in het proces naar het opstellen van een milieueffectrapportage (mer). Het document ligt ter inzage tot 16 april 2024. Iedere belanghebbende kan een zienswijze indienen. Deze worden gebundeld in een nota van zienswijzen en verwerkt in de mer. Er is geen beroep mogelijk.

Beide documenten zijn te vinden op de projectpagina van de gemeente Almelo (www.almelo.nl), zoeken op XL Businesspark 2). Op verzoek worden de documenten toegestuurd via de mail.

Voortgangsrapportage

Versie 1, maart 2024

Belangrijke onderwerpen

- Positie XL Businesspark 2 in Twente
- Verkeer
- Ecologie
- Stikstof (en gebiedsbescherming)
- Duurzaamheid (BREEAM)
- Water
- Stedenbouwkundige opzet (integrerend kader)
- Grondprijسادvies (en financiële analyse)
- Respons en reactie.

De voortgangsrapportage is een dynamisch document. Reacties en vervolgstudies worden verwerkt in versie 2 en uiteindelijk meegenomen in het omgevingsplan.

NRD (Notitie Reikwijdte en Detailniveau)

In de NRD wordt het planvoornemen beschreven en wordt afgebakend welke mogelijke alternatieven of varianten mogelijk zijn. De NRD is voorgelegd aan de mer-commissie.

Reikwijdte staat voor:

De onderwerpen die de mer moet gaan bestrijken, waaronder mogelijke alternatieven en relevante milieuaspecten.

Detailniveau staat voor:

De vraag hoe uitgebreid en op welk schaalniveau de verschillende milieuaspecten in de mer onderzocht moeten worden.

XL Businesspark 2

Presentatie van de
stedenbouwkundige opzet

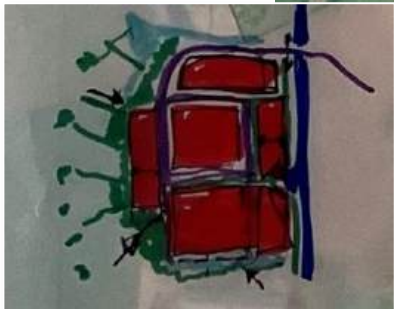


Onze opgave

- Opstellen integraal stedenbouwkundige schets voor XL Businesspark 2
 - 75 ha uitgeefbaar
 - Maximaal 25% logistiek
 - Minimaal 75% high tech/ maakindustrie
 - Kavels minimaal 3 ha
 - Flexibiliteit
 - Zorgvuldige inpassing
 - Landschappelijke inpassing (zone $\geq 40\text{m}$)
 - Verkleinen overlast omgeving (visuele en geluidhinder)
 - Mogelijkheid inpassing grondwal
 - Kadernota als basis



Schetsplan



Stedenbouwkundige schets Almelo XL2

Legenda

- Uitgeefbaar terrein, verkaveling indicatief
- Bebouwing indicatief
- Rijbaan
- Fietspad
- wandelpad indicatief
- Bomen/beplanting nieuw
- Bomen bestaand
- Meidoorn haag of vergelijkbaar op erfgrens
- Bloemrijke grasland
- Wadi
- Watergang en waterpartij
- Zoekgebied natuurcompensatie
- Grondwal locatie indicatief
- Landbouwontsluiting
- Ontsluiting hulpdiensten
- Mogelijke landbouw- en/of buurtontsluiting
- Ingrediënten versterken groenstructuur



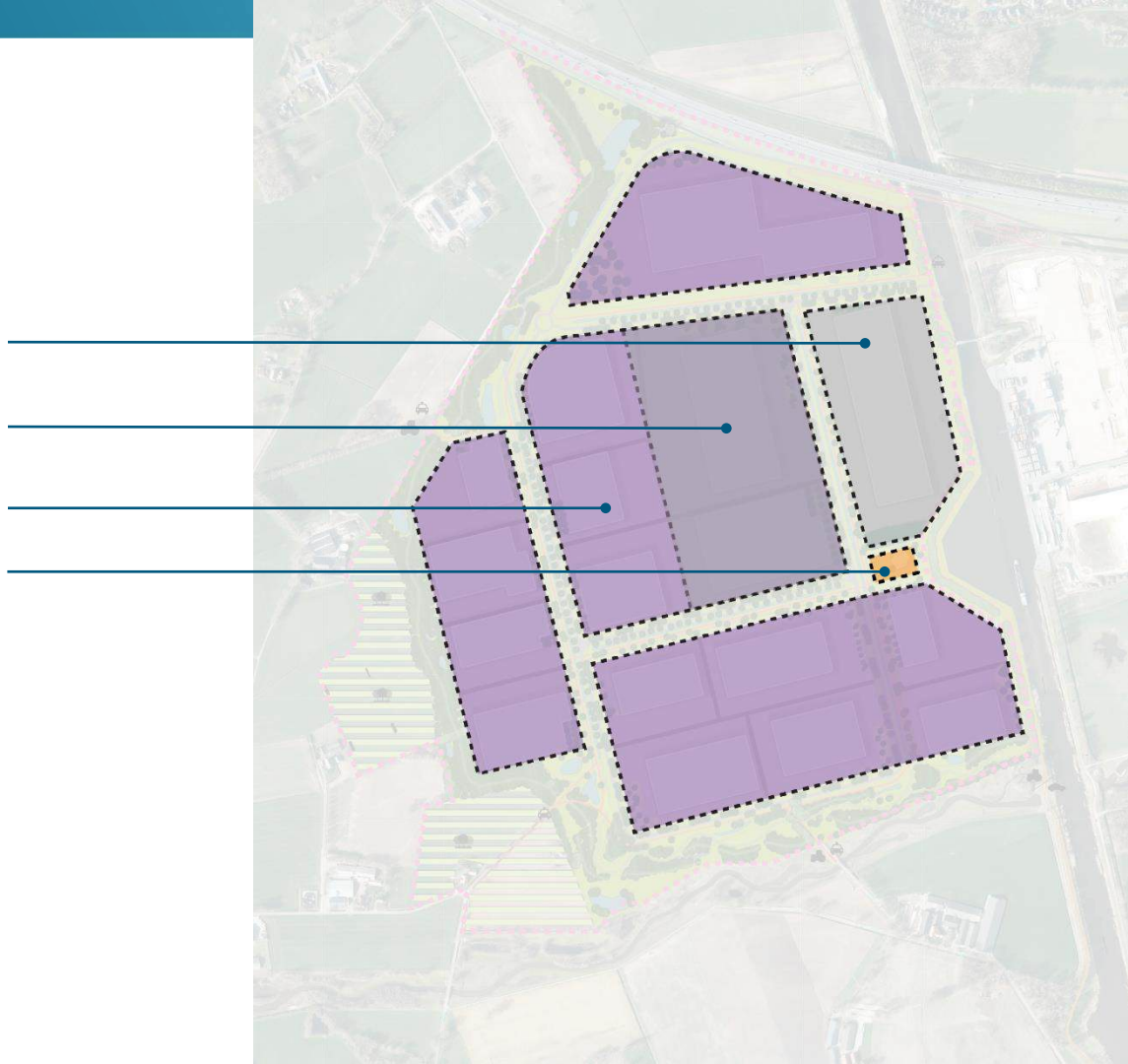
Profiel

25% logistiek

Logistiek of maakindustrie (incl. hightech)

75% maakindustrie (incl. hightech)

Collectieve voorziening



Bouwhoogtes



Ontsluiting

Ontsluiting XL2: via nieuwe brug en rotonde. Hoofdontsluiting als ringstructuur

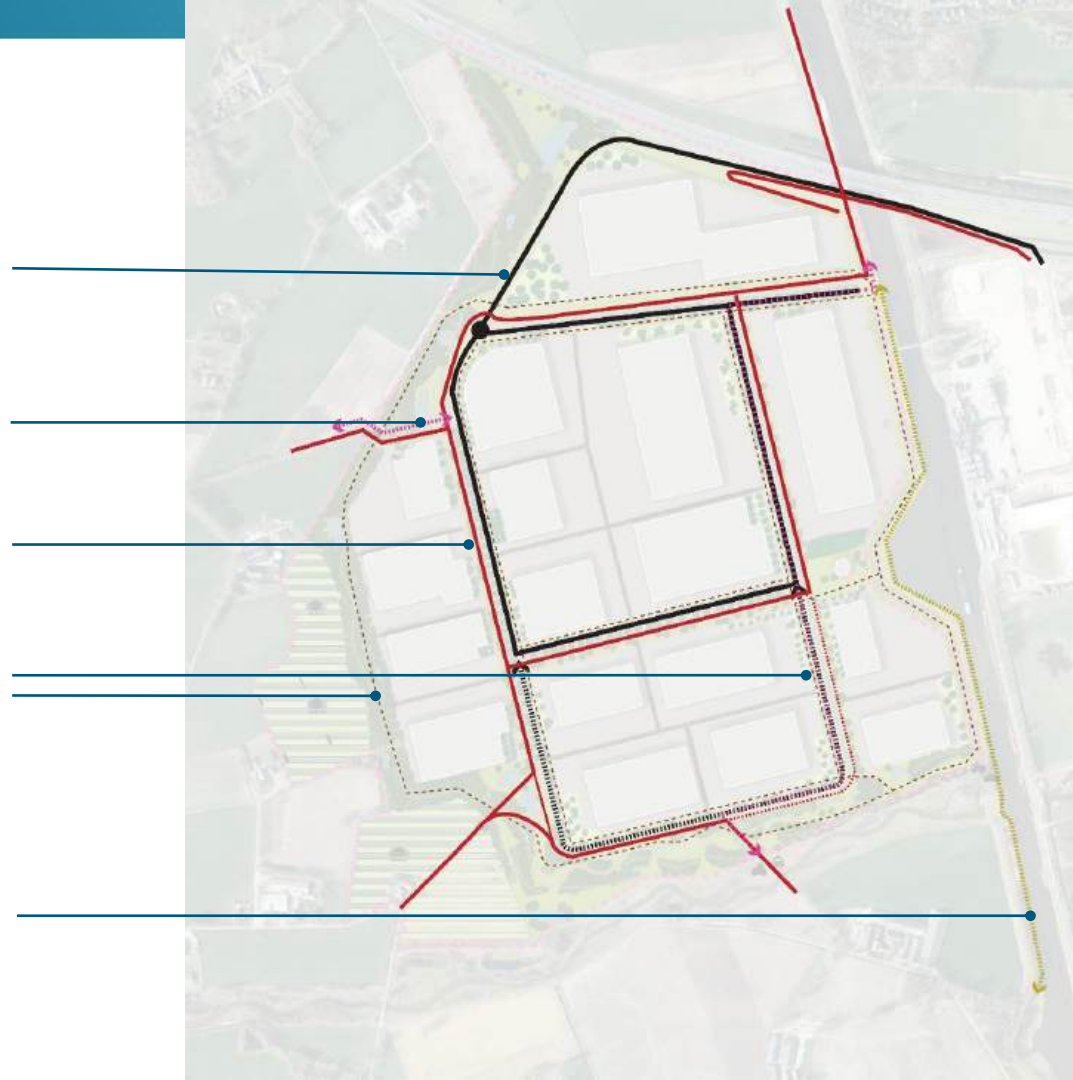
Landbouwverkeer over terrein; west-noord-zuid

Vrijliggende fietspaden op terrein. Aansluiting op omliggende routes

Wandelroutes langs hoofdstructuur en in de rand

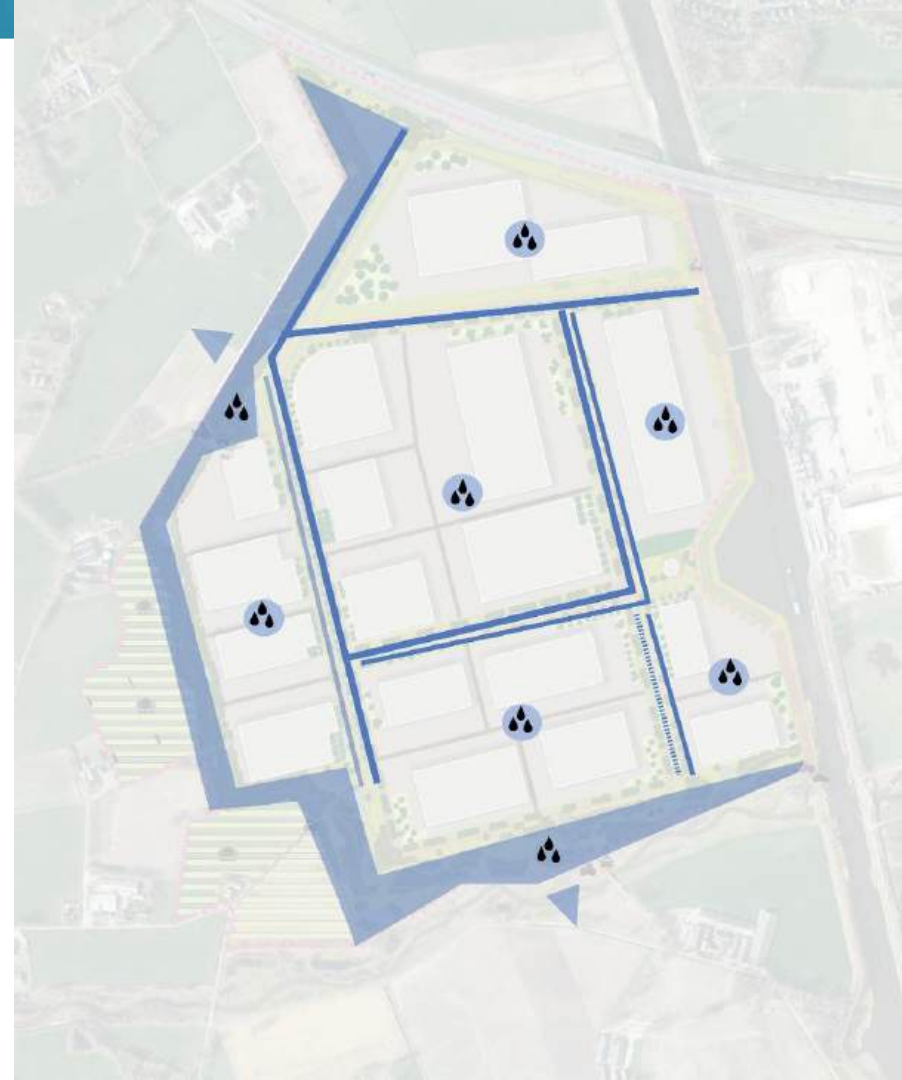
Hulpdiensten vanuit meerdere richtingen

Mogelijke landbouw- en/of buurtontsluiting



Waterhuishouding

- 91 mm bui dient geborgen te worden
- 150 mm bui is doorgerekend (eis gesteld door BREEAM-systematiek)
- Hemelwaterberging zowel openbaar gebied als kavels
- Afvoer richting het westen of de Doorbraak (zuid)



Groenstructuur

- Klimaatadaptieve en gezonde werkomgeving
- Compensatie en mitigatie opgave ecologie
- Landschappelijke inpassing
- Groenblauwe dooradering en langs de randen
- Eisen aan kavels
- Optioneel landschapsversterking omliggend gebied



Profielopbouw

- 50m brede profielen op het terrein; ruimte voor infrastructuur, kabels & leidingen, waterberging en groen



Landschappelijke inpassing

De opgave

- Verkleinen overlast naar omgeving / landschappelijke inpassing
- Waterberging
- Mitigerende maatregelen / compensatie-opgave ecologie
- Recreatief medegebruik

Toolbox

- Maatwerk, “van buiten naar binnen”

Maar ook:

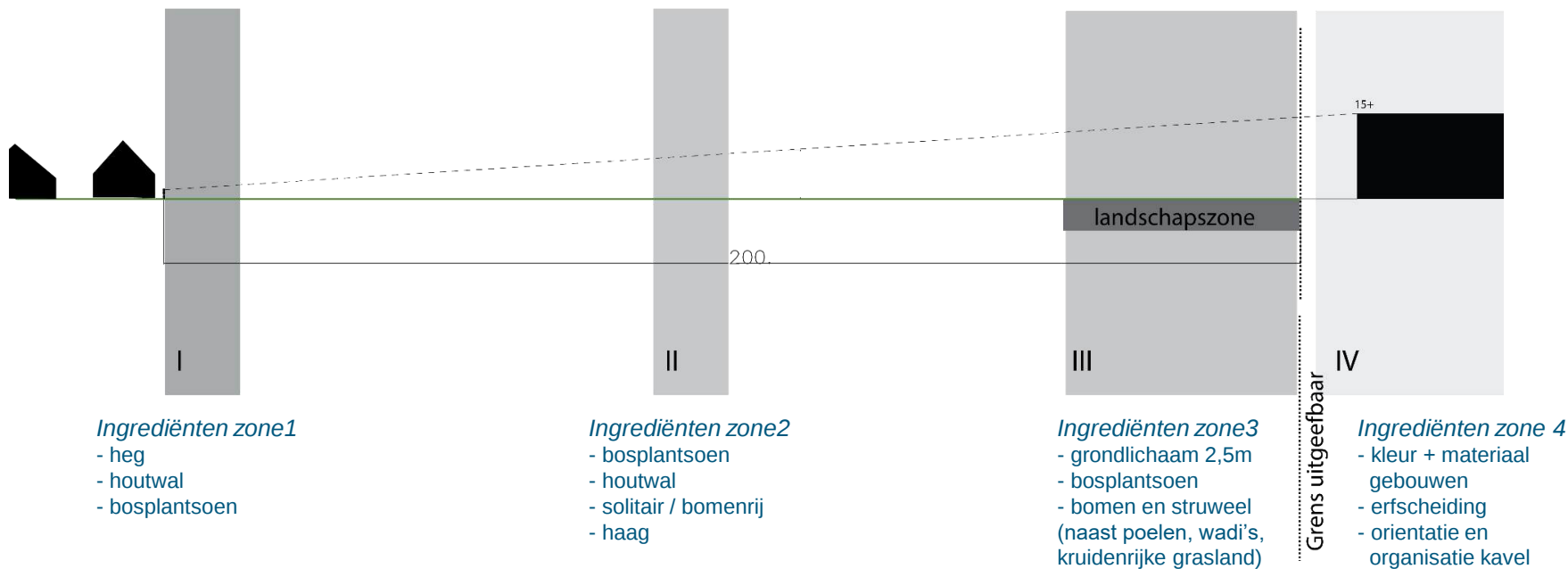
- Landschapselementen in omgeving
- Uitgangspunten voor terrein zelf
- Bedrijfskavel en panden



Toolbox: (broek)bos, struweel, kruidenrijk grasland, retentie(vijver), wallen, medegebruik, herbestemming erven

Landschappelijke inpassing

4 zones voor landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing

Voldoende afscherming i.v.m.
lichthinder vrachtwagens op brug

Geen strakke rand, maar aansluitend
bij structuren kampenlandschap

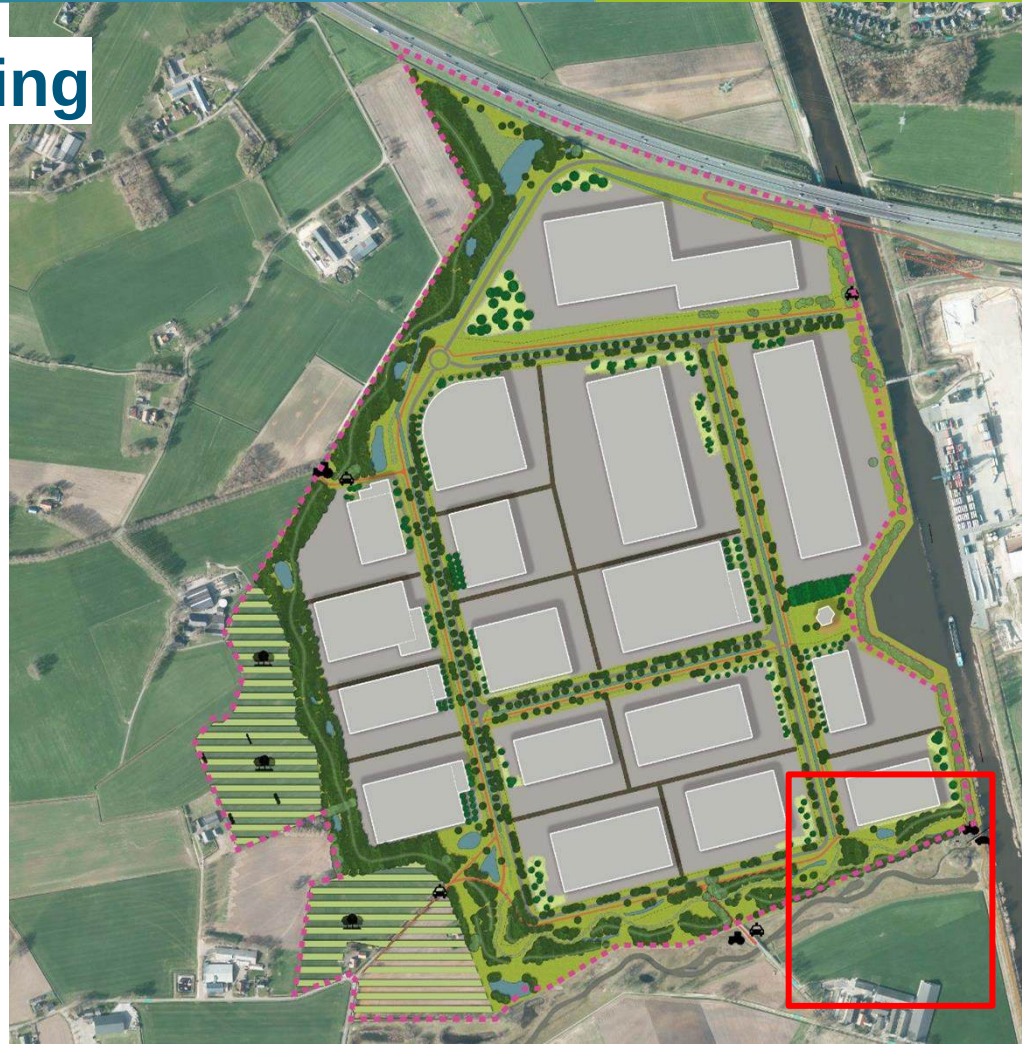
Aandacht voor lichthinder bij
aansluiting fiets-/ landbouwroutes

Compensatie opgave F&F

Overgangszone naar de Doorbraak



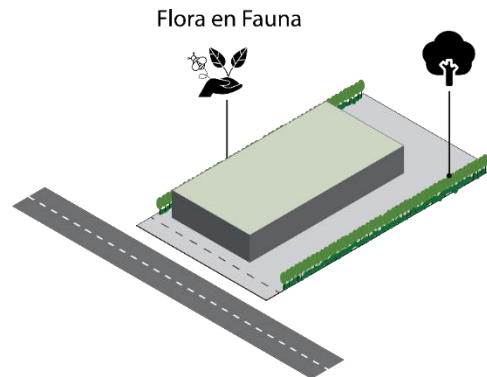
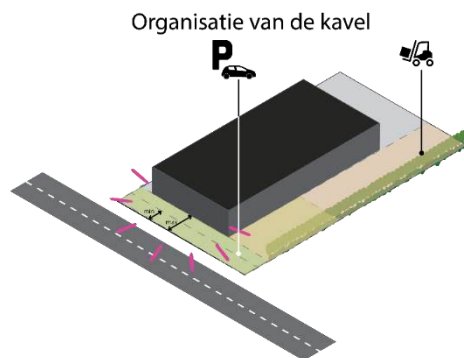
Landschappelijke inpassing



Landschappelijke inpassing

Organisatie van de kavel

- Representatieve deel naar openbare weg
- Parkeren aan voorzijde/zijkant bebouwing
- Laaddoc's aan zijkant bebouwing (eventueel voorzijde), niet naar omgeving
- Laden en lossen, keren en draaien op eigen terrein
- Eisen vanuit flora en fauna op kavelniveau
 - Inrichtingseisen, verlichting, compenserende maatregelen



Terughoudend met verlichting terrein, kavels en gebouwen, waaronder reclame-uitingen

Materiaal- en kleurgebruik gebouwen, vormgeving gevels

Landschappelijke inpassing / beeldkwaliteit



Vormgeving; heldere volumes afleesbare geleiding



Materiaal en kleur; lichte grijs tinten aan rand, matte materialen, 1 hoofdmateriaal, verfijning

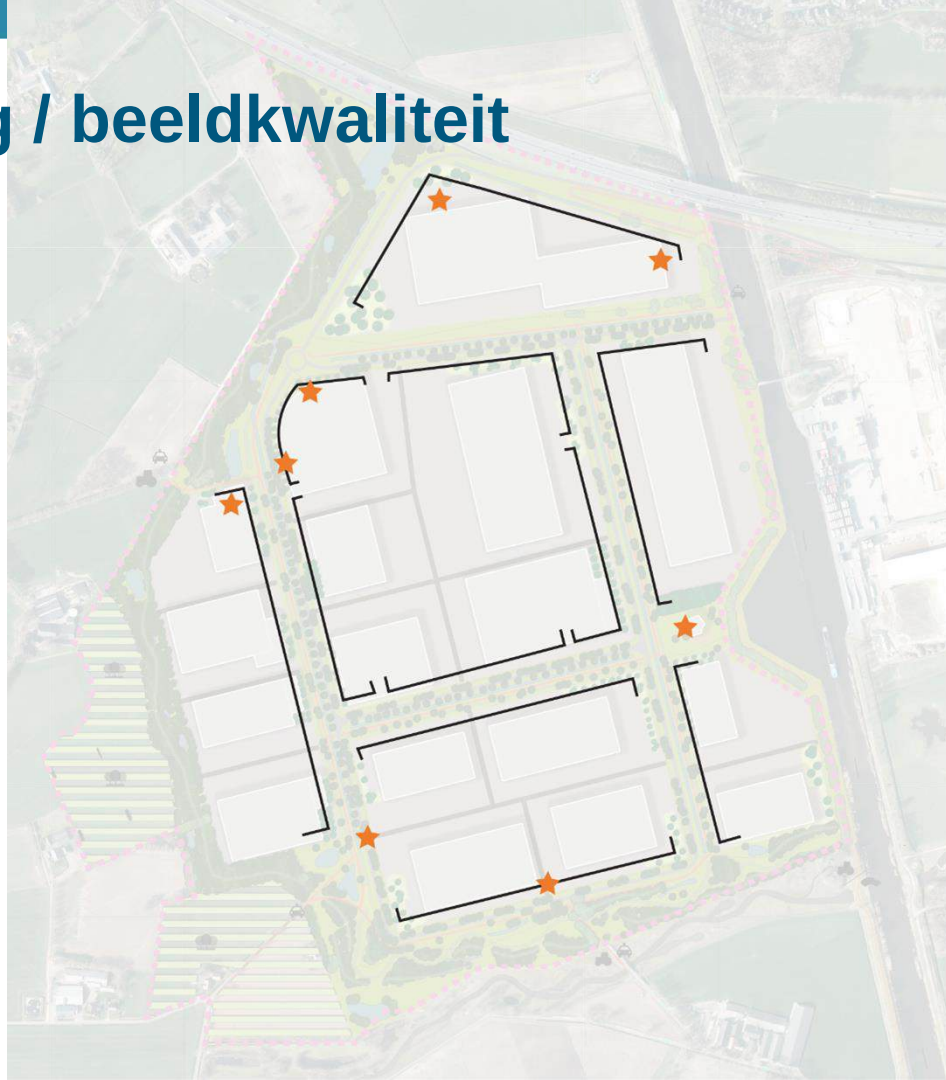
Materiaal- en kleurgebruik, vormgeving gevels



Signing en reclame-uitingen integraal onderdeel ontwerp, op gevel

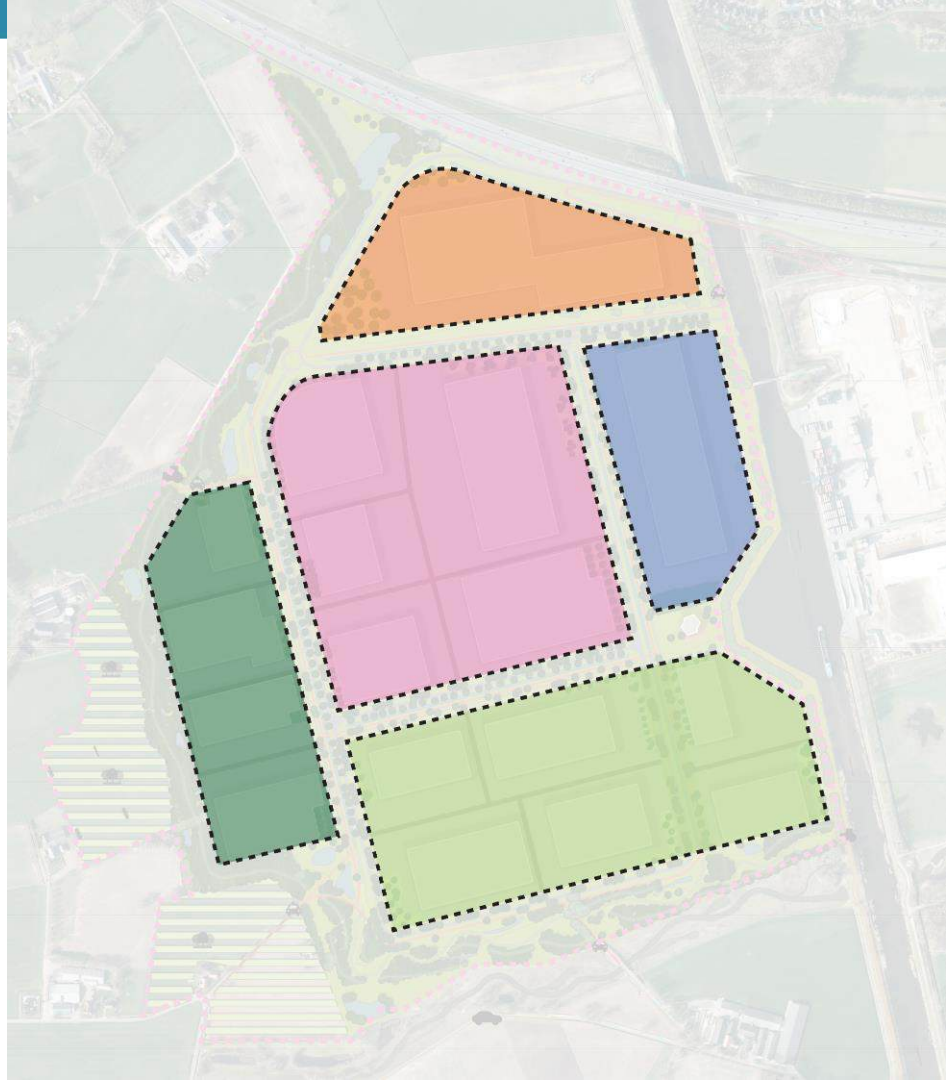
Landschappelijke inpassing / beeldkwaliteit

Materiaal- en kleurgebruik, vormgeving gevels
Orientatie en accenten



Beeldkwaliteit

5 deelgebieden



Vogelvlucht



Vervolg

- Presentatie inhoud ecologische onderzoeken
- Huiskamergesprekken
- Opstellen participatieplan gekoppeld aan ruimtelijke procedures (omgevingsplan, mer); b&w-besluit
- Update (detail-)planning
- Afronden onderzoeken en vervolgonderzoeken
- Frequent overleg met stake-holders
- Verwerken resultaten onderzoeken en reacties in versie 2 van de voortgangrapportage
- Opstellen conceptomgevingsplan
- Volgende informatiebijeenkomst medio mei

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

A.H. ter Keurs RT,

verbonden aan Prisma ERA Makelaars BV,

gevestigd te Delden,

ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in Kamer Wonen en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed met het registratienummer RT 264065749

Verklaart:

1. het taxatierapport d.d. 8 november 2024 van het vastgoedobject:
Inbrengwaarde "XL2" te Bornerbroek

Kadastraal bekend zoals omschreven in de bijlage rekenblad van genoemd rapport.

Getaxeerd door ing. R.B.M. Vehof, verbonden aan GROOND Rentmeesters BV, gevestigd te Ambt Delden en mr. S.G. van Hoogmoed RT verbonden aan Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V te Nijverdal te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;

2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde inbrengwaarde ten bedrage van € 52.463.358 in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.
8. taxateur is ingeschreven in de kamer Wonen en kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt. Hij is niet ingeschreven in het subregister Grootzakelijk Vastgoed. De totale som van de inbrengwaarde is meer dan € 5 miljoen euro. Het betreft echter – met name – de grondwaarde per m2 van ontwikkelingsvastgoed en daarnaast de waardering van bestaande opstallen naar huidig gebruik met een waarde van minder dan € 5 miljoen. Ondergetekende acht zich op basis van zijn ervaring en kennis dan ook in staat om deze taxatie uit te voeren;

Plaats en datum: Delden 15 november 2024

Naam controlerend taxateur: A.H. ter Keurs

Handtekening:

