



Haspelstrook

Haalbaarheidsonderzoek verplaatsing bedrijvigheid



OBL Consult



INHOUD

HOOFDSTUK 1 TOELICHTING EN INLEIDING.....	2
1.1 VRAAG.....	2
1.2 DE AANPAK.....	3
<i>Verkenning met de ondernemers.....</i>	3
<i>Afstemming te volgen traject</i>	3
<i>Waardering en tijdpad verplaatsing</i>	3
<i>Herontwikkeling.....</i>	3
1.3 PROJECTORGANISATIE	4
1.4 LEESWIJZER.....	4
HOOFDSTUK 2 ACHTERGROND INFO EN UITWERKING ONDERZOEK	5
2.1 ACHTERGROND INFO.....	5
2.2 UITWERKING ONDERZOEK	6
2.3 AANLEIDING HAALBAARHEIDSONDERZOEK	6
2.4 VERANDERENDE UITGANGSPUNTEN EN OMSTANDIGHEDEN.....	6
2.5 ONTWIKKELINGRICHTING.....	8
HOOFDSTUK 3 FINANCIËN EN ONTWIKKELOPTIES	9
4.1 DOEL VAN DE TAXATIE EN WAARDERING	9
<i>Definitie van de waardebegrippen.....</i>	9
4.2 DE WAARDERING VAN DE OBJECTEN.....	9
1 [REDACTED]	9
2 [REDACTED]	11
3 [REDACTED]	12
4.3 RESUMÉ VAN DE WAARDERING	13
4.4 ONTWIKKELINGSOPTIES	14
<i>Optie 1 Bos met enkele woningen</i>	14
<i>Optie 2 Verblijfsrecreatie</i>	15
4.5 FINANCIËEL	15
HOOFDSTUK 4 CONCLUSIES	16
<i>Haspel [REDACTED]</i>	16
<i>Haspel [REDACTED]</i>	16

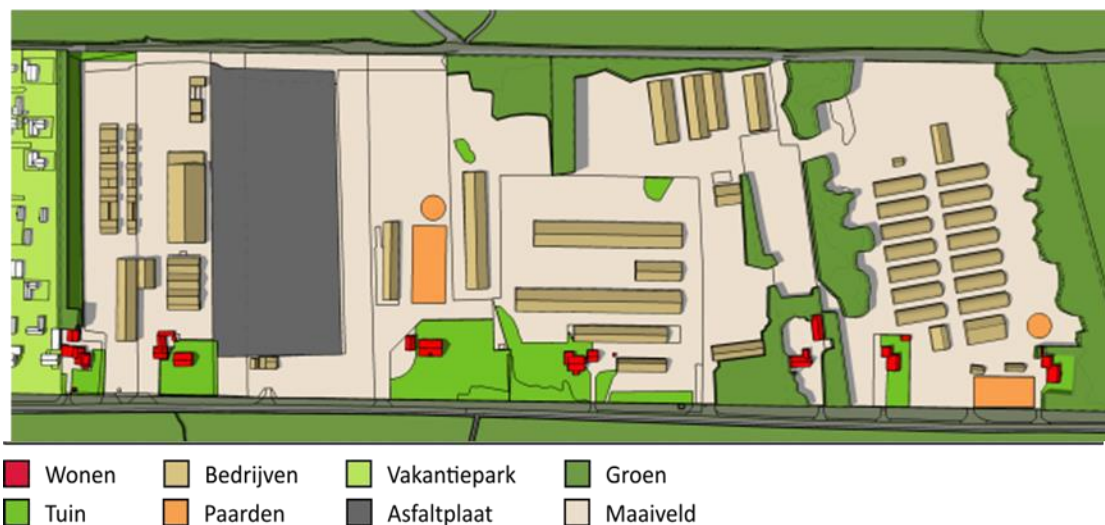
Hoofdstuk 1 Toelichting en inleiding

OBL Consult is in 2019 gevraagd een verkennend onderzoek uit te voeren naar de mogelijke ontwikkelscenario's van de Haspelstrook in Ermelo. Daarbij is een verkenning uitgevoerd naar de vraag of verplaatsing van de bedrijvigheid geheel of gedeeltelijk haalbaar is en of planologische inpassing geheel of gedeeltelijk mogelijk is.

Met de Provincie is namelijk afgesproken dat de gemeente Ermelo een onderzoek zou uitvoeren of de ondernemingen in de Haspelstrook (Haspel 99-129 Ermelo) redelijkerwijs verplaatsbaar waren. Aanleiding was dat de Provincie niet akkoord ging met de (gehele of gedeeltelijke) ruimtelijke inpassing van de bedrijven aan de Haspelstrook, tenzij uit onderzoek zou blijken dat verplaatsing redelijkerwijs niet haalbaar was.

Op basis van het uitgevoerde verkennende onderzoek naar de haalbaarheid van de verplaatsing van de bedrijvigheid uit de Haspelstrook is de conclusie getrokken dat verplaatsing financieel en juridisch een weliswaar een lastige maar mogelijk wel een reële optie is. Het college van B&W wil daarom een vervolg geven aan dit traject door de haalbaarheid van een verplaatsing verder in overleg met de ondernemers te onderzoeken.

OBL is gevraagd dit haalbaarheidsonderzoek uit te voeren en te concluderen of de businesscase sluitend is en de bevindingen aan het college van B&W te rapporteren.



Basis kaart met huidige functies in de Haspelstrook

1.1 Vraag

De vraag was om de haalbaarheid van de vrijwillige verplaatsing of beëindiging van de bedrijvigheid aan de Haspelstrook te onderzoeken. Dit is in het geval van verplaatsing de uitwerking van een verplaatsing met schadeloosstelling en onderzoek naar uitplaatsingslocaties. En in het geval van beëindiging de bepaling van de marktwaarde.

Er is dus voor de Haspelstrook uitgewerkt welke waarde de bedrijven vertegenwoordigen en welke kosten worden gemaakt bij een verplaatsing of een beëindiging.

De mogelijke herontwikkeling van de Haspelstrook en de te volgen strategie hiervoor maken ook een onderdeel uit van het totale proces maar deze wordt mogelijk pas in een later stadium afhankelijk van het Collegebesluit uitgewerkt. Wel is in dit onderzoek een inschatting van de opbrengsten gemaakt hetgeen in deze fase voldoende is om te bepalen of er sprake is van een sluitende businesscase.

1.2 De aanpak

OBL Consult volgde voor dit onderzoek een aanpak die is te verdelen in 4 onderdelen.

Verkenning met de ondernemers

Eerste onderdeel was kennismaken met de ondernemers en hen daarbij deelgenoot maken van de situatie, de mogelijke scenario's voor de Haspelstrook uit Het Verkennende onderzoek en de mogelijkheid tot handelen. De opgave in deze fase was voornamelijk het in gesprek gaan met de ondernemers en hun kant van de situatie te onderzoeken, naast het creëren van draagvlak voor het gemeenschappelijk traject. En deze inzichten redelijkerwijs mee te nemen in het proces bij een mogelijk later te bereiken overeenstemming die recht doet aan de feitelijke situatie en omstandigheden.

Afstemming te volgen traject

Onderdeel 2 was de verkenning met de ondernemers en hun adviseurs, van de handelswijze en het bepalen van de uitgangspunten voor de waardering en de bedrijfsvoering. Doel was het bereiken van overeenstemming over het te volgen traject en de stappen daarin. Ook kwamen in de gesprekken indien opportuun de nieuwe verplaatsingslocaties ter sprake en zijn de wensen van de ondernemers hierover gepolst.

Waardering en tijdpad verplaatsing

Dit onderdeel was de waardebepaling van de ondernemingen middels een taxatie. Belangrijk hierbij waren de locatiebezoeken en uitleg aan de ondernemers. Ook zijn er keuzes gemaakt over de waarderingsgrondslagen van zowel het legale deel, het strijdige gebruik als de waarde van de individuele illegale delen. Daarnaast is een waardering van de slooprechten bepaald als ook de waardering van de ammoniak/stikstofrechten. Daarbij is aan de orde geweest de bruikbaarheid van deze rechten voor de herontwikkeling van de zone. In deze fase zijn ook de alternatieve locaties voor de voortzetting van de activiteiten besproken en verder verkend, ook met de ontvangende partijen. Inzicht in de waardering levert uiterst waardevolle informatie op het beoordelen van de haalbaarheid.

Herontwikkeling

Daarnaast was er nog het vraagstuk van de ontwikkelmogelijkheden in de Haspelstrook en/of de verschillende deellocaties in de Haspelstrook, de bijpassende fasering van de herontwikkeling en het daarbij horende programma passend binnen het beleid en de ingeschatte vraag. In deze haalbaarheidsfase is volstaan met een inschatting van de opbrengsten omdat dit voldoende basis voor een conclusie over de businesscase opleverde.

1.3 Projectorganisatie

De uitvoering van deze opdracht was in handen van het volgende team van adviseurs.

_____ een zeer ervaren consultant/procesmanager die is gespecialiseerd in het voortraject van grootschalige, complexe projecten en adviseert over haalbaarheid, samenwerking en projectstructurering. De algehele leiding van het project zal worden ingevuld door _____.

_____ is zelfstandig adviseur en is de taxateur waarmee tijdens dit proces intensief zal worden samengewerkt. Hij heeft ruime ervaring met grondzaken, het uitvoeren van taxaties en bemiddeling in vergelijkbare vraagstukken.

[REDACTED]. Hij heeft ervaring op het gebied van project- en procesmanagement, haalbaarheidsstudies, risicoanalyses, projectfinanciering en organisatieadvies bij ruimtelijke investeringen in opdrachten voor zowel overheids- als private organisaties.

Voor de waardering en kennis over de productierechten/stikstofrechten is gebruik gemaakt van de expertise van [REDACTED] van [REDACTED]

1.4 Leeswijzer

In dit document doen wij verslag van het onderzoek naar de haalbaarheid van de verplaatsing van de bedrijven aan de Haspelstrook en worden de bevindingen van het onderzoek weergegeven. Voor verdere achtergronden verwijzen wij naar het Verkennende onderzoek van 2019.

Dit rapport start met de inventarisatie en analyse van de actuele situatie en de beknopte achtergronden in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de uitvoering van het onderzoek en de financiële aspecten van een mogelijke verwerving toegelicht en de uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op mogelijke conclusies.



Hoofdstuk 2 Achtergrond info en uitwerking onderzoek

2.1 Achtergrond info

Het vigerende bestemmingsplan voor de Haspel 99 -105 en 123A – 129 is erg verouderd (1987). Tijdens het opstellen van een geactualiseerd bestemmingsplan is er met de perceeleigenaren van de Haspelstrook gesproken over hun wensen voor de toekomst. Alle eigenaren hebben toen aangegeven hun huidige, feitelijke bedrijfsvoering te willen handhaven. Vervolgens zijn de ontwikkelwensen waar deze kansrijk waren, opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Tijdens het proces van vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan is in het vooroverleg met de Provincie gebleken dat het bestemmen van de huidige bedrijvigheid toch te complex blijkt binnen bestaande wet- en regelgeving en beleid (lokaal, provinciaal, regionaal en landelijk). De provincie Gelderland heeft aangegeven niet zonder meer akkoord te gaan met de inpassing van de bedrijvigheid in de Haspelstrook in het bestemmingsplan Tonselse Veld 2014. Eerst dient aangetoond te worden dat verplaatsing redelijkerwijs niet haalbaar is.

Binnen het bestemmingsplan Tonselse Veld 1987 dat nu nog van toepassing is op de Haspelstrook hebben de percelen Haspel 99-105 de bestemming Bedrijven-Houtbewerking of de bestemming Agrarisch Pluimveehouderijen. Het bedrijf dat actief is op deze percelen is in de afgelopen jaren gegroeid, waardoor de huidige gehele bedrijfsvoering niet meer passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. Tijdens een brandveiligheidscontrole in 2011 bleken er pallets gestapeld te zijn op de locatie waar de bestemming "Tuin" en "Houtopstand" van toepassing is. Aangezien deze locatie direct naast een recreatiebedrijf is, vormde dit een risico voor de brandveiligheid. Om deze situatie op korte termijn op te lossen heeft het college via een gedoogbeschikking toegestaan om de pallets te verplaatsen naar de andere zijde van het perceel (in de pluimveebestemming).

Voor de locaties Haspel 123A – 129 geldt dat daar in het verleden pluimveebedrijven actief waren. Onder andere doordat de bedrijven getroffen werden door de vogelgriep is het pluimvee beëindigd in dit gebied. De ondernemers hebben het bestaande gebruik van de opstallen gewijzigd naar opslag voor o.a. caravans. Voor verdere achtergronden verwijzen wij naar het Verkennende onderzoek van 2019.

Aanleiding voor dit haalbaarheidsonderzoek is dat de provincie Gelderland niet zonder meer akkoord is gegaan met de inpassing van de bedrijvigheid in de Haspelstrook in het bestemmingsplan Tonselse Veld 2014. Eerst dient nu aangetoond te worden dat verplaatsing redelijkerwijs niet haalbaar is. De gemeente heeft op ambtelijk niveau de kaders voor dit haalbaarheidsonderzoek afgestemd met de provincie. Afgesproken is dat de gemeente Ermelo onderzoekt of de bedrijven in de Haspelstrook (Haspel 99-105 en 123A-129, Ermelo) redelijkerwijs verplaatsbaar zijn met een focus op de financiële haalbaarheid.

2.2 Uitwerking onderzoek

Met de uitgangspunten en de werkwijze die in het eerdere Verkennend onderzoek werden gevolgd, is toen de volgende voorlopige conclusie getrokken.

- Het scenario de verplaatsing van de bedrijven en ontwikkelen van de Haspelstrook met wonen zou kunnen leiden tot een neutraal financieel resultaat en ontwikkeling met verblijfrecreatie tot een klein negatief resultaat. Het advies is dit scenario verder te verkennen zonder de andere scenario's af te wijzen, omdat hier in een latere fase mogelijk op terug gevallen moet worden.

Doorslaggevend was toen:

- Financieel een licht negatief tot neutraal resultaat
- In combinatie met de RO-juridische knelpunten bij voortzetting van de bedrijvigheid
- Het te behalen kwalitatieve resultaat.
- Het bedrijfseconomisch perspectief bedrijven.

2.3 Aanleiding haalbaarheidsonderzoek

De conclusie die voortkwam uit het verkennend onderzoek was de aanleiding om de haalbaarheid van deze verplaatsing nader te onderzoeken. In het verkennend onderzoek is sprake geweest van een desk studie en is geen contact geweest met de betrokkenen in de Haspelstrook. Dit onderhavige haalbaarheidsstudie is juist in afstemming en overleg met de betrokkenen uitgevoerd, zie de aanpak in hoofdstuk 1.2.

Belangrijk is dat er zich ontwikkelingen hebben voorgedaan die van grote invloed zijn op het haalbaarheidsonderzoek, zowel qua ruimtelijke omvang van het project als de ruimtelijk juridische voorwaarden. Deze worden in de volgende paragraaf toegelicht.

2.4 Veranderende uitgangspunten en omstandigheden

Er is sprake van een aantal veranderende uitgangspunten en omstandigheden ten opzichte van het eerdere verkennend onderzoek. Deze veranderingen zullen hier worden besproken en hebben consequenties op de uitkomsten van het onderzoek.

De veranderende uitgangspunten en omstandigheden zijn de volgende:

1. De stikstofaanpak leidt tot een andere situatie in de waardering:
 - a. De waardering van de objecten met emissie rechten die nog inzetbaar zijn leidt tot een hogere waardering.
 - b. Uitgangspunt is dat deze rechten binnen het gebied worden ingezet.
2. De stikstofaanpak leidt tot een andere situatie in de ontwikkelingsmogelijkheden van de Haspelstrook:
 - a. De ligging van de locatie naast Natura 2000 en de stikstofaanpak met de nodige onduidelijkheid enerzijds en

- b. anderzijds leidt tot een beperking van de ontwikkelmogelijkheden en consequentie van op de opbrengsten van de ontwikkeling.
- 3. Er lopen diverse handhavingzaken die leiden tot andere uitgangspunten en een grote onrust en dynamiek in het gebied:
 - a. Handhaving op meerdere deellocaties leidt tot grote onrust zodat er onder andere daardoor geen sprake is van samenwerking of eensgezindheid bij de ondernemers in de Haspelstrook.
 - b. Ook de medewerking van de gemeente aan het vergunnen van enkele zorgenheden heeft onrust en weerstand veroorzaakt.
- 4. De fasering van het zorgcomplex is een nieuwe variabele:
 - a. Bij aanvang van dit onderzoek is duidelijk geworden dat er een zorginitiatief liep waaraan medewerking wordt verleend door de gemeente. Het past in de nieuwe positionering van de Haspelstrook.
 - b. Dit resulteert wel in een uitname van areaal uit de Haspelstrook vooral langs de voorkant en een tweedeling van de Haspelstrook.
- 5. Ontwikkelingen in de Haspelstrook met consequenties voor de integrale ontwikkeling:
 - a. Er is besloten dat de gehele deellocatie Haspel [REDACTED] van [REDACTED] buiten beschouwing blijft aangezien hier geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn. Er ligt een functieaanduiding op: specifieke vorm van recreatie – paardenmennerij.
 - b. De voorgestane functieverandering op Haspel [REDACTED] heeft geleid tot uitname van deze locatie en dus maakt deze geen onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek.
 - c. [REDACTED] koppelt zijn privé locatie (Haspel [REDACTED]) aan de bedrijfslocatie bij bedrijfsverplaatsing (Haspel [REDACTED]) en alle woningen van de familie dus ook van [REDACTED]. De woningen maken voor de gemeente geen onderdeel uit van dit onderzoek.

Zie hieronder de verschillende deellocaties en de consequenties van de veranderde omstandigheden.



Eigendommen bij kleurvakken:

- Haspel [REDACTED]
- Haspel [REDACTED]
- Haspel [REDACTED]
- Haspel [REDACTED]

Conclusie

Belangrijke conclusie is dat er geen sprake meer kan zijn van een integrale ontwikkeling van de Haspelstrook, binnen de uitgangspunten van dit onderzoek.

2.5 Ontwikkelingsrichting

Om de financiële haalbaarheid van de verplaatsing in kaart te brengen is een belangrijk onderdeel de baten van herontwikkeling van de achter te laten locatiedelen. Belangrijk hierbij is dat gezien de ontwikkelingen en veranderende omstandigheden is gekozen voor een ontwikkeling per deellocaties. En dus ook de haalbaarheid van de verplaatsing of beëindiging van de huidige bedrijfsmatige activiteiten per deellocatie.

Dit betreft dan 2 deellocaties:

- Deellocatie 1: Haspel [REDACTED] door de eigenaar gekoppeld aan Haspel [REDACTED]
- Deellocatie 2: Haspel [REDACTED]

Hierbij geldt verder voor deellocatie 1 in dit onderzoek dat Haspel [REDACTED] leidend is en als dit locatiedeel verworven kan worden tegen de juiste voorwaarden ook Haspel [REDACTED] verworven zou kunnen worden. Haspel [REDACTED] staat hier los van en wordt solitair benaderd.

Voor de haalbaarheid is qua gebruik gekeken naar herontwikkeling van de deellocaties naar extensief en exclusief wonen met landschappelijke inpassing en of verblijfsrecreatie met landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 3 Waardering en ontwikkelopties

Ter bepaling van de financiële haalbaarheid wordt aan de kostenkant een grondverwervingsbudget bepaald en aan de opbrengstenkant de grondwaarde voor de diverse ontwikkelopties. De mogelijke ontwikkelopties zijn ontwikkelingen met als hoofdprofiel natuur en ondergeschikt woningbouw en/of verblijfrecreatie. Het resultaat is vervolgens een voorlopige conclusie over de gewenste ontwikkelrichting met indicatie van de financiële haalbaarheid.

4.1 Doel van de taxatie en waardering

Het doel van de taxatie is inzicht in de marktwaarde (per 1 augustus 2020) in verband met de afweging van de gemeente Ermelo de Haspelstrook te transformeren van een gebied met bedrijfsobjecten naar een functies die beter passen in het ruimtelijke karakter van de Haspelstrook en de directe omgeving. De opname heeft plaatsgevonden in het voorjaar van 2020.

Definitie van de waardebegrippen

In deze rapportage worden de begrippen marktwaarde en volledige schadeloosstelling als volgt gedefinieerd.

Marktwaarde

Onder de 'marktwaarde' wordt begrepen: het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Volledige schadeloosstelling

Is de schadeloosstelling die bij onteigening of gedwongen verkoop ter voorkoming van onteigening door de onteigenaar aan de onteigende dient te worden vergoed, om de onteigende zowel voor als na onteigening in een gelijke inkomens- en vermogenspositie te laten verkeren. Voor vergoeding komt in aanmerking iedere schade, die een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is van de onteigening.

4.2 De waardering van de objecten

1 [REDACTED] Haspel [REDACTED]

Het getaxeerde object betreft een pallet en timmerfabriek die op dit moment diverse bedrijfsgebouwen, met erf, ondergrond en verhardingen groot 4.2740 ha in gebruik heeft. Gelet op het afwijkende feitelijke gebruik voor een deel van het getaxeerde als pallet - en timmerbedrijf ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is de waardering van de marktwaarde te splitsen in 2 benaderingen.

1. De marktwaarde uitgaande van de fictie dat het bestemmingsplan voor het gehele perceel in overeenstemming is met het bestaande gebruik als pallet- en timmerbedrijf.
2. De marktwaarde uitgaande van het vigerende bestemmingsplan.

Waarderingsgrondslagen

De waarderingsgrondslag van deze taxatie is gebaseerd op 2 benaderingen en 2 verplaatsingslocaties:

- Opdracht 1: De marktwaarde uitgaande van het huidige gebruik als pallet en timmerfabriek en de fictie dat het bestemmingsplan is conform dit gebruik
- Opdracht 2: De marktwaarde uitgaande van de gebruiksmogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan
- Opdracht 3: Een volledige schadeloosstelling uitgaande de marktwaarde gebaseerd op opdracht 1 en een verplaatsing op de Veluwe
- Opdracht 4: Een volledige schadeloosstelling uitgaande de marktwaarde gebaseerd op opdracht 1 en een verplaatsing naar Lelystad
- Opdracht 5: Een volledige schadeloosstelling uitgaande de marktwaarde gebaseerd op opdracht 2 en een verplaatsing op de Veluwe
- Opdracht 6: Een volledige schadeloosstelling uitgaande de marktwaarde gebaseerd op opdracht 2 en een verplaatsing naar Lelystad

Courantheid

_____ bij de huidige marktsituatie.

_____. De ontsluiting van en naar Haspel is matig. Een groot deel van de verharde buitenruimte (ca. 19.000 m2) heeft de bestemming 'Pluimveehouderij'. Het huidige gebruik als onderdeel van het bedrijf van _____ is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Benadering

De marktwaarde van de bedrijfslocatie is berekend op basis van huurwaarde kapitalisatie en een waardering per onderdeel. Beide waarderingen worden met elkaar vergeleken.

Ten behoeve van de schadeloosstelling is gerekend met bedrijfsverplaatsing naar een locatie in de zonering noordrand van de Veluwe – regio Amersfoort en naar een goedkopere locatie in Lelystad. Het zijn naar de mening van de onderzoekers de afwegingen die een redelijk handelend ondernemer zou maken. De reconstructie is berekend op basis van nieuwbouw. Van beide varianten is de financieringsschade berekend op basis van de Onteigeningswet.

Er wordt rekening gehouden met alle bijkomende kosten die een direct en noodzakelijk gevolg zijn van de bedrijfsverplaatsing conform de beginselen en jurisprudentie van de Onteigeningswet.



Bij de waardering van de marktwaarde op basis van het vigerende bestemmingsplan is de grond met de bestemming pluimveehouderij gewaardeerd als agrarisch erf, waarbij [REDACTED] als naburig erf de meest gerede koper is. Dit heeft geresulteerd in een hogere waardering dan een waarde op basis van het agrarische gebruik.

Waardering

Rekening houdend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informaties, genoemde uitgangspunten en hierna te noemen overwegingen, bijbehorende berekeningen, vergelijkingen van het verkochte en/of verhuurde en/of verpachte objecten, wordt de onderhavige onroerende zaak op de peildatum getaxeerd op:

Opdracht 1

De marktwaarde uitgaande van het huidige gebruik als pallet en timmerfabriek en de fictie dat het bestemmingsplan is conform dit gebruik: [REDACTED]

Opdracht 2

De marktwaarde uitgaande van de gebruiksmogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan: [REDACTED]

Opdracht 3

Een volledige schadeloosstelling uitgaande de marktwaarde gebaseerd op opdracht 1 en een verplaatsing op de Veluwe: [REDACTED]

Opdracht 4

Een volledige schadeloosstelling uitgaande de marktwaarde gebaseerd op opdracht 1 en een verplaatsing naar Lelystad: [REDACTED]

Opdracht 5

Een volledige schadeloosstelling uitgaande de marktwaarde gebaseerd op opdracht 2 en een verplaatsing op de Veluwe: [REDACTED]

Opdracht 6

Een volledige schadeloosstelling uitgaande de marktwaarde gebaseerd op opdracht 2 en een verplaatsing naar Lelystad: [REDACTED]

2

Het getaxeerde object betreft een voormalig pluimvee fok- en mestbedrijf wat op dit moment in gebruik als opslagruimte voor pallets. Het bestaat uit drie voormalige pluimveestallen en een bedrijfsloods met erf, ondergrond en verhardingen groot 2.1615 ha.

Waarderingsgrondslag

De waarderingsgrondslag van deze taxatie is: De marktwaarde vrij van huur en gebruik.

Marktwaarde

Onder de 'marktwaarde' wordt begrepen: het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Courantheid

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Benadering

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Waardering

Rekening houdend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informaties, genoemde uitgangspunten en hierna te noemen overwegingen, bijbehorende berekeningen, vergelijkingen van het verkochte en/of verhuurde en/of verpachte objecten, wordt de onderhavige onroerende zaak op de peildatum getaxeerd op: De marktwaarde [REDACTED]

3

Het getaxeerde object betreft een voormalig eenden fok- en mestbedrijf wat op dit moment in gebruik is als verhuurde caravanstalling, kleine bedrijfsruimte en twee kapschuren met erf, ondergrond en verhardingen groot 3.1000 ha.

Waarderingsgrondslag

De waarderingsgrondslag van deze taxatie is: De marktwaarde vrij van huur en gebruik

Marktwaarde

Onder de 'marktwaarde' wordt begrepen: het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Courantheid

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Benadering

Hierbij merkt taxateur op dit in strijd is met het bestemmingsplan maar dit gebruik ligt wel het meest in de rede. Taxateur is hierbij uitgegaan van een waarde van de het ruimte-voor-ruimte contingent van en waarna is gecorrigeerd voor de sloop en afvoer van de opstallen inclusief het verwijderen van de vloer (rubber met gebroken puin). De nettowaarde van de sloopmeters is daarom .

Waardering

Rekening houdend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informaties, genoemde uitgangspunten en hierna te noemen overwegingen, bijbehorende berekeningen, vergelijkingen van het verkochte en/of verhuurde en/of verpachte objecten, wordt de onderhavige onroerende zaak op de peildatum getaxeerd op: De marktwaarde .

4.3 Resumé van de waardering

Op basis van de genoemde uitgangspunten komt de taxateur tot de in de tabel hieronder weergegeven waarderingen.

GRONDVERWERVINGSBUDGET										
VERSIE 10/ 2020										
No.	Opdracht	Eigenaar	Adres	Opp (m ²)	marktwaarde	financierings schade	bijkomende schade en	ammoniak rechten	Totaal	Totaal per m ²
1	1 en 3	scenario Veluwe conform gebruik	Haspel	42.740						
2	1 en 4	scenario Lelystad conform gebruik	Haspel	42.740						
3	2 en 5	scenario Veluwe conform BP	Haspel	42.740						
4	2 en 6	scenario Lelystad conform BP	Haspel	42.740						
5			Haspel	21.615						
6			Haspel	31.000						

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen we naar de taxatierapporten.

Resumé

1. Bij één object is uitgegaan van grondverwerving op basis van schadeloosstelling, dit is voor Haspel [REDACTED] zijnde [REDACTED].
2. Voor Haspel [REDACTED] met als eigenaar [REDACTED] is de conclusie getrokken dat zij de bedrijfsvoering elders niet gaan doorzetten en is uitgegaan van een direct bod tot aankoop te doen dat dan meer in de buurt van de vermogensschade komt. Dit geldt ook voor de locatie [REDACTED].
3. De woningen vallen buiten de scope van de waardering. Er kan in een mogelijk latere fase bij een definitieve positionering en functionele invulling van de Haspelstrook de mogelijke strijdig gebruik op te heffen. Dit kan dan worden gedaan in het kader van een locatieherontwikkeling. Dit is onderdeel van de totale strategie/onderhandeling in alle scenario's.
4. De grootste verwerving risico's en kosten liggen op deelgebied Pallet- en Timmerfabriek [REDACTED]. De haalbaarheid van verplaatsing en herontwikkeling is mede door het gedwongen verlaten van de integrale benadering voor herontwikkeling, en dus de benaderingswijze van businesscases per deellocatie, aanzienlijk moeilijker geworden. Dit wijkt dus af van de benaderingswijze in het Verkennend onderzoek van een totaalontwikkeling.

4.4 Ontwikkelingsopties

Op basis van de ligging, het beleid en de ruimtelijke en juridische mogelijkheden zijn door de gemeente een 2-tal opties aangegeven. Deze zijn naast elkaar gezet met een indicatie van het financiële resultaat. De volgende opties zijn verkend:

- Bos met enkele woningen
- Verblijfsrecreatie

Optie 1 Bos met enkele woningen



De ontwikkeling richt zich op wonen en recreatief medegebruik van het bos/landschappelijke inpassing. Deze optie voorziet in een ontwikkeling van enkele exclusieve woningen. Dit zijn woningen van enige omvang met een kavel grootte van ongeveer 1.500 m². De opbrengsten zijn door het gering aantal woningen beperkt.

Ruimtelijk is dit een goede oplossing met een grote ruimtelijke haalbaarheid. De inschatting is dat deze ontwikkeling goed zal worden ontvangen in de omgeving en planologisch vrij eenvoudig te realiseren is. De stikstofproblematiek is hier wel een aandachtspunt, de inschatting is dat er voldoende rechten zijn om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Optie 2 Verblijfsrecreatie



Deze optie voorziet in een ontwikkeling van verblijfsrecreatie in een groene omgeving. De invulling bestaat dan uit een ontwikkeling van recreatiewoningen in een park opzet. De ontwikkeling richt zich dus ook op recreatief medegebruik van het bos. Ruimtelijk is dit een in te passen oplossing. De opgave is de inpassing in de Natura 2000 omgeving. De inschatting is dat ook deze ontwikkeling geaccepteerd zal worden door de omgeving en planologisch te realiseren is.

Algemene haalbaarheid is goed. De vraag is echter of een dergelijke ontwikkeling door de tweedeling van de strook groot genoeg is om professionele partijen te interesseren en dan komt de prijs weer onder druk. Verkoop van vrije kavels is dan de meest reële optie.

Bij alle ontwikkelingen is er natuurlijk het doorlopen van alle ruimtelijk juridische procedures met o.a. de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' als onderdeel.

4.5 Financieel

Voor de verschillende ontwikkelopties is een globale indicatieve waardering van de grondwaarde meegenomen om een gevoel te krijgen voor een relatieve vergelijking van de opbrengsten. De opbrengsten en dus het rendement van de ontwikkelingen zijn in deze fase moeilijk te bepalen. Dit is bijvoorbeeld erg afhankelijk van de nog te maken kosten voor sanering/sloop, de inrichtingskosten en het volume te ontwikkelen programma. Dit hangt af van de marktvraag maar ook van de wensen van de gemeente over de kwaliteit en de omvang van het programma van de ontwikkeling. Voor de indicatieve opbrengsten en kosten van de opties zijn in aannames gedaan op basis van onze ervaringen en een beperkte toets in de omgeving. Dit levert voor alsnog voldoende duidelijke inschattingen.

Deellocatie Haspel ■■■■

Uitgaande van een 12 of 8 exclusieve woonkavels van elk ■■■■ en een investering van ■■■■ in sanering, sloop en natuurlijke inpassing varieert het verlies op deze locatie tussen de ■■■■. Bij verblijfsrecreatie ligt dit ongeveer in dezelfde orde grootte.

Deellocatie Haspel ■■■■

Uitgaande van 6 exclusieve woonkavels van elk ■■■■ en een investering van ■■■■ in sanering, sloop en natuurlijke inpassing is het financieel resultaat op deze locatie ■■■■. Bij verblijfsrecreatie ligt dit ongeveer in dezelfde orde grootte.

Met dergelijke negatieve financiële uitkomsten is besloten in deze fase niet nader naar de opbrengsten te kijken, aangezien de uitkomsten van de businesscases voldoende helder zijn om besluiten te kunnen nemen.

Hoofdstuk 4 Conclusies

Dit onderzoek betrof de vraag wat de haalbaarheid is van een verplaatsing van de bedrijvigheid en herontwikkeling van de Haspelstrook naar een andere bestemming als extensief wonen en/of verblijfsrecreatie.

De conclusie dat de veranderende uitgangspunten een integrale ontwikkeling van de Haspelstrook in de weg staan heeft grote gevolgen. Gevolg is een tweedeling van het de Haspelstrook en een vermindering van de oppervlakte van de potentiële ontwikkellocatie. En daarmee een vermindering van de potentiële mogelijkheden en opbrengsten.

De investering in de verplaatsing van [REDACTED] is relatief hoog ten opzichte van de andere deellocaties van de Haspelstrook. Om deze investering terug te kunnen verdienen is een zo groot mogelijk aaneensluitend areaal met ook lagere investeringen in delen van de strook nodig om de businesscase sluitend te kunnen krijgen. De totale ontwikkelpotentie van de Haspelstrook is kleiner geworden door de tweedeling en de aanzienlijke vermindering van het areaal. Bij de bepaling van de haalbaarheid wordt nu uitgegaan van de 2 deellocaties.

Conclusie

Conclusies over ruimtelijke haalbaarheid zijn in de verkenningsfase al getrokken en waren redelijk positief. Op basis van dit Haalbaarheidsonderzoek, als vervolg en nadere invulling op Verkennende onderzoek, kunnen we aangeven dat de verplaatsing en herontwikkeling onze inziens financieel geen reële optie is voor Haspel [REDACTED] door het ontbreken van een sluitende indicatieve businesscase. Haspel [REDACTED] kent wel een sluitende businesscase.

Haspel [REDACTED]

Naast het ontbreken van een sluitende indicatieve businesscase [REDACTED] De uitdrukkelijke eis is een eventuele verhuizing op korte afstand en dus in de gemeente Ermelo. In Ermelo zijn nu geen verplaatsingslocaties voor het bedrijf en deze zijn de komende tijd ook niet te verwachten. [REDACTED] Verplaatsing is volgens ons geen reële optie. De andere 2 scenario's uit het Verkennende onderzoek komen nu weer aan bod.

Haspel [REDACTED]

Er is wel een kwaliteitsslag op de kavel Haspel [REDACTED] in de Haspelstrook te maken. Er is hier sprake van een indicatieve businesscase die op nul sluit. Voor de gemeente blijft dit echter wel een risico en een serieuze investering. De verwervingskosten zijn aanzienlijk en het is zeer de vraag of een kostenneutrale ontwikkeling tot de mogelijkheden behoort. Een reële optie is hier dat de gemeente medewerking verleent aan de huidige eigenaar [REDACTED] om te komen tot een passende invulling op deze locatie. Er is een voorlopige interesse getoond voor [REDACTED] Deze gewenste ontwikkelrichting zou samen met de ondernemer verder kunnen worden verkend.