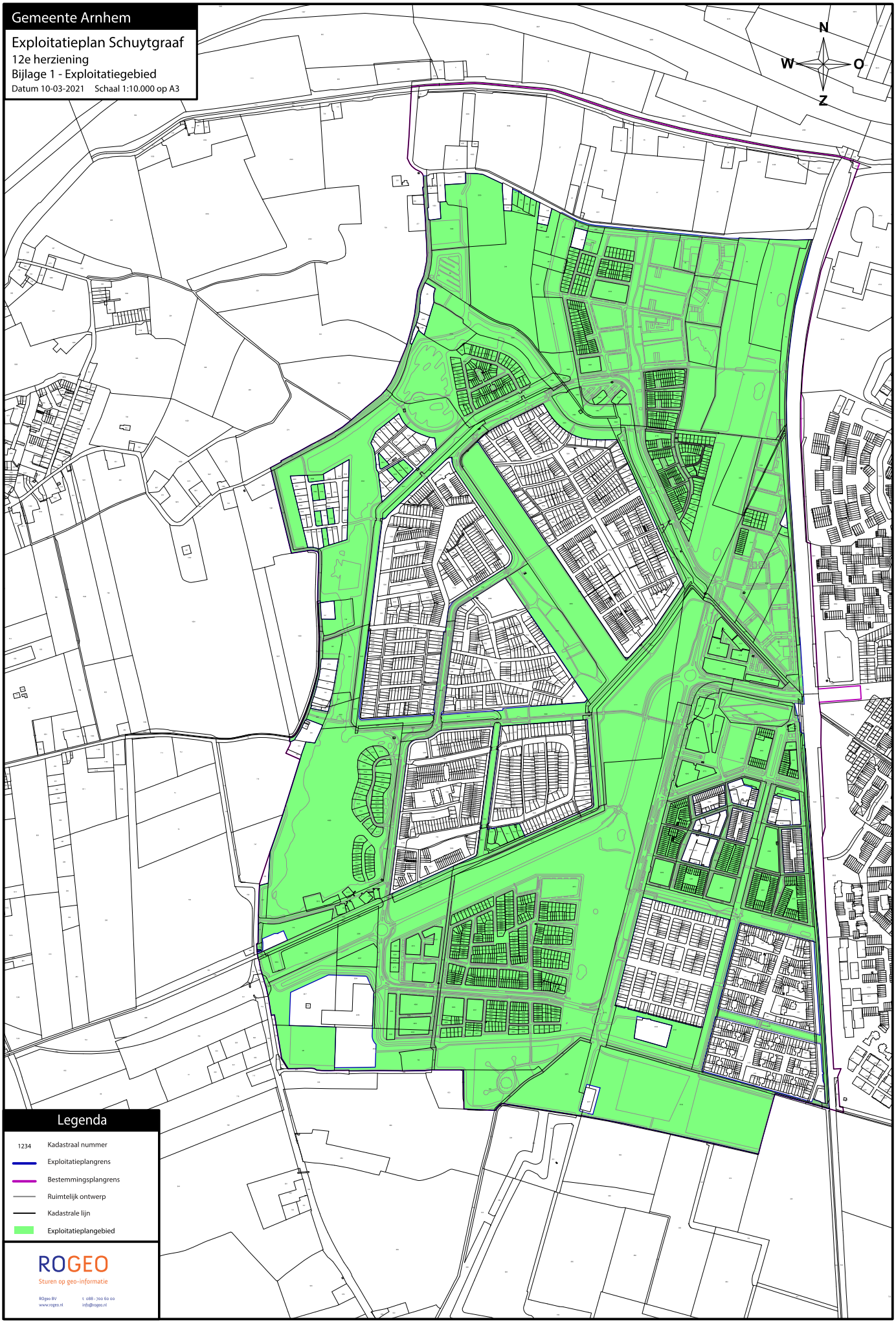
Gemeente Arnhem

Exploitatieplan Schuytgraaf

12e herziening

Bijlage 1 - Exploitatiegebied

Datum 10-03-2021 Schaal 1:10.000 op A3



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Exploitatieplangebied

ROGEO
Sturen op geo-informatie
ROgeo BV
www.rogeo.nl
t. 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Bijlage 2 - Globale inrichtingseisen voor de velden

In het exploitatiegebied zijn velden gelegen die in het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 een globale bestemming met uitwerkingsverplichting hebben gekregen. In deze bijlage zijn de globale inrichtingseisen aan de openbare ruimte binnen deze velden en aan de bouwkavels opgenomen, zodat mogelijke zelfrealisatoren op hoofdlijnen weten wat zij kunnen verwachten in een uitwerkingsplan en de bijbehorende jaarlijkse herziening van het exploitatieplan.

De gemeente maakt per veld (of groep van velden) een uitwerkingsplan met daarbij een herziening van het exploitatieplan. Voor elk uitgewerkt veld zal in de bijbehorende herziening van het exploitatieplan het definitief ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte zijn opgenomen. Hierin staat in detail aangegeven waar de openbare ruimte ligt, waaruit deze bestaat en wat de materialisatie is.

De globale inrichtingseisen zoals die voor de velden gelden, luiden als volgt:

- Algemeen:
  - landelijk en gemeentelijk beleid (geluid, EPC-normering, enz.).
- Op het niveau van het stedenbouwkundig plan:
  - basiseisen van het Pakket Duurzame Stedenbouw in het KAN (B-coderingen);
  - politiekeurmerk Veilig Wonen;
  - handboek voor toegankelijkheid;
  - aanbevelingen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde.
- Ruimtegebruik:
  - de grenzen van het veld zoals aangegeven in het bestemmingsplan;
  - de positie van de ontsluiting van het veld zoals aangegeven in het bestemmingsplan;
  - de eventueel te behouden elementen (bomen, bebouwing), zoals aangegeven in het bestemmingsplan;
  - de afstand van bebouwing tot het hart van de ringweg-planstructuur bedraagt tenminste 10 meter.
- Hemelwater
  - de bodemopbouw en grondwaterstanden (kwel) in Schuytgraaf zijn dermate ongunstig dat infiltratie naar de ondergrond niet mag; al het hemelwater moet in principe bovengronds worden afgevoerd naar het oppervlaktewater; in bijzondere gevallen kan de gemeente ondergrondse afvoer naar oppervlaktewater toestaan;
  - hemelwater van wegen, parkeerplaatsen en inritten is relatief vuil en moet via een voorzuivering (bodempassage) afwateren op oppervlaktewater;
  - hemelwater van daken van woningen mag direct afwateren op oppervlaktewater;
  - het oppervlakkig af te voeren hemelwater van de kavels wordt aan de voorzijde van de kavel aangeboden;
  - voor het bovengronds vervoeren van hemelwater worden in principe grijsgoten en lijngoten toegepast;
  - voor een lijngoot geldt dat dit een betonnen bak is met een afdekrooster, conform het type zoals reeds in Schuytgraaf is toegepast;
  - de dimensionering van het systeem wordt op basis van onderzoek per veld door de gemeente bepaald.

- Wegen en verlichting:
  - alle verkeersaspecten worden ontworpen volgens de “aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom” (A.S.V.V. 2004);
  - binnen woonvelden zijn wegen, fiets- en voetpaden verlicht;
  - het ontwerp van de wegen moet voldoen aan bochtstralen voor vuilniswagen, brandweerwagen en auto’s;
  - binnen één woonveld dient te worden uitgegaan van een eenduidig totaalbeeld ten aanzien van de toepassing van materialen;
  - minimaal aan één zijde van de weg dient een trottoir te liggen van minimaal 1,8 meter breed;
  - lichtmasten conform Arnhemse basisverlichting: zoals reeds toegepast in Schuytgraaf.
- Afval:
  - Bij hoogbouw dient op maximaal 75 meter van iedere voordeur een ondergrondse container te komen met per 36 woningen één container;
  - Bij laagbouw dient op maximaal 50 meter van iedere voordeur een clusterplaats voor afval te komen van 6m² per 20 woningen. De clusterplaats voor afval dient zodanig te worden vormgegeven dat deze op termijn vervangen kan worden door een ondergrondse container.
- Parkeren:
  - de parkeernormen dienen conform bestemmingsplan te zijn toegepast;
  - de parkeerbalans dient per deelgebied (enkele straten binnen een veld) te kloppen;
  - parkeren wordt voor bewoners mogelijk gemaakt op een maximale loopafstand voor de eerste auto van 30 meter. Voor bezoekers en een tweede auto van een bewoner geldt een maximale loopafstand van 70 meter;
  - eengezinswoningen met een beukmaat van meer dan 6 meter en vrije sector appartementen hebben 1 parkeerplaats op eigen terrein;
  - voor eengezinswoningen met een beukmaat van minder dan 6 meter en sociale huur- of koopappartementen wordt er van uitgegaan dat deze geen parkeerplaats hebben op eigen terrein.
- Achterpaden:
  - achterpaden behoren niet tot het openbaar gebied;
  - achterpaden moeten voorzien zijn van een achterpaddrain;
  - achterpaden moeten minimaal 1,5 meter breed zijn;
  - achterpaden zijn verplicht indien de achtertuin zonder dit achterpad alleen via de woning bereikbaar zou zijn.
- Groen en spelen:
  - elk groen gebied moet minimaal 2 meter breed zijn en minimaal 100 m^2 groot;
  - in alle woonvelden liggen speelvoorzieningen voor kinderen van 0 tot 6 jaar; de norm hiervoor bedraagt minimaal 1 speelplaats in velden kleiner dan 6 hectare en minimaal 2 speelplaatsen in velden groter dan 6 hectare; alle toestellen moeten voldoen aan de veiligheidseisen zoals opgenomen in het Warenwetbesluit attractie en speeltoestellen.
- Nutsvoorzieningen:
  - in elk veld wordt ruimte gereserveerd voor bovengrondse opstallen van nutsvoorzieningen conform de behoefte van de nutspartijen;
  - het standaard profiel voor kabels en leidingen, dat is op te vragen bij de gemeente, wordt toegepast;
  - boven kabels- en leidingentracé’s mag geen asfaltverharding zijn toegepast;

- de kabels- en leidingentracé's worden per veld bepaald in het definitief ontwerp van de openbare ruimte;
- al het vastgoed dient te worden aangesloten op het warmtenet (stadsverwarming); aansluiting op gas is niet toegestaan.

- Kwaliteitsniveau:
  - in de centrumvelden (15, 18, 19, 11 en 13) wordt een hoogwaardig kwaliteitsniveau nagestreefd; de overige velden kennen voornamelijk een standaard kwaliteitsniveau, dat aansluit bij de reeds gerealiseerde delen van Schuytgraaf.

- Bouwwegen:
  - bouwwegen zijn minimaal 4 meter breed en zijn, indien nodig, voorzien van passeerplaatsen en extra ruimte in de bochten;
  - bouwwegen zijn voorzien van deugdelijke fundering en een verharding welke geschikt is voor het gebruik (betonplaten of asfalt);
  - bouwwegen moeten naar het oordeel van de gemeente veilig en onderhoudbaar (inclusief afwatering) zijn.

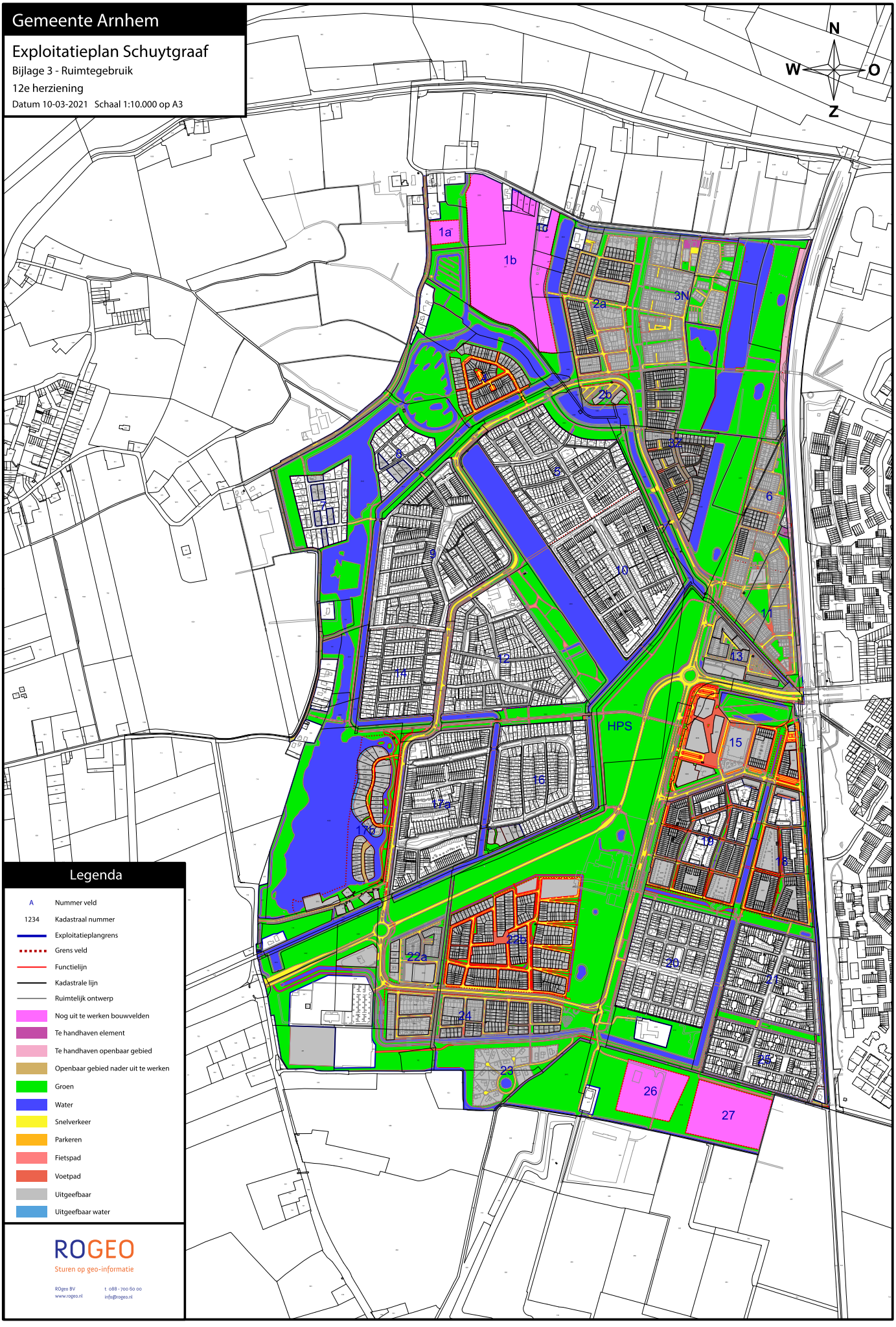
Gemeente Arnhem

Exploitatieplan Schuytgraaf

Bijlage 3 - Ruimtegebruik

12e herziening

Datum 10-03-2021 Schaal 1:10.000 op A3



Legenda

A	Nummer veld
1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Grens veld
	Functielijn
	Kadastrale lijn
	Ruimtelijk ontwerp
	Nog uit te werken bouwvelden
	Te handhaven element
	Te handhaven openbaar gebied
	Openbaar gebied nader uit te werken
	Groen
	Water
	Snelverkeer
	Parkeren
	Fietspad
	Voetpad
	Uitgeefbaar
	Uitgeefbaar water

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Bijlage 4: Drempelbedragen gemeentelijk aanbestedingsbeleid

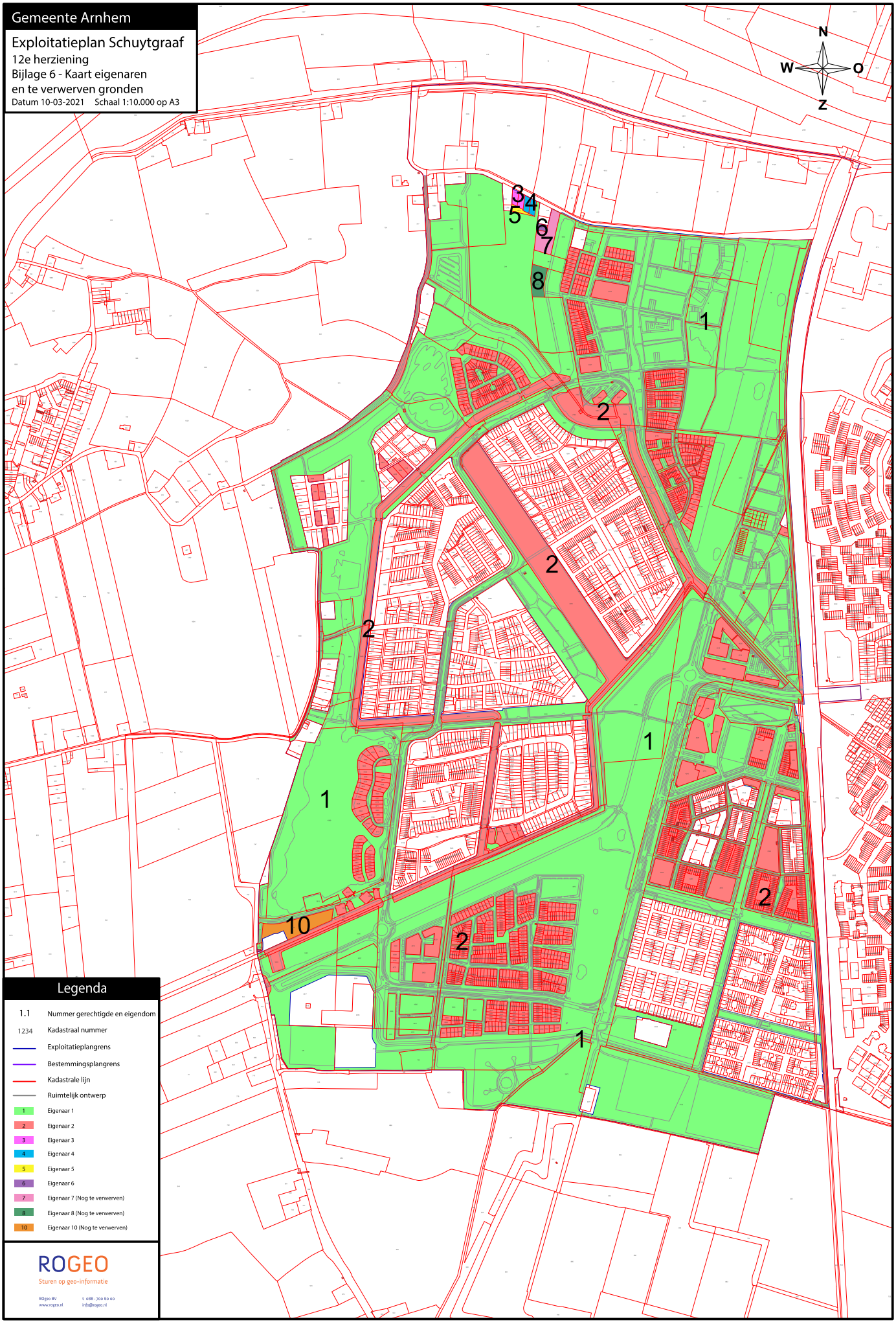
	Werken	Leveringen	Diensten	Sociale en specifieke diensten
Enkelvoudig	Van € 0 Tot € 150.000 *1 of meer offertes*	Van € 0 tot € 50.000 *1 of meer offertes*	Van € 0 tot € 50.000 *1 of meer offertes*	
Meervoudig	Van € 150.000 Tot € 1.500.000 *3 of meer offertes*	van € 50.000 *tot Europese drempel* van € 209.000 *3 of meer offertes*	van € 50.000 *tot Europese drempel* van € 209.000 *3 of meer offertes*	Van € 0 Tot € 750.000 *3 of meer offertes*
Nationaal	Van € 1.500.000 *Tot Europese drempel* van € 5.225.000			
Europees/ Concessie	*Vanaf Europese drempel* van € 5.225.000	*Vanaf Europese drempel* van € 209.000	*Vanaf Europese drempel* van € 209.000	Vanaf € 750.000


Gemeente Arnhem
Exploitatieplan Schuytgraaf
12e herziening
Bijlage 5 - Kaart blokindeling veld 2a
Datum 10-03-2021 Schaal 1:1.500 op A3
N
W
O
Z
A
B
C
D
E
F
G
H
Legenda
Letter blokindeling
Kadastraal nummer
Exploitatieplangrens
Bestemmingsplangrens
Veld grens
Grens blokindeling
Ruimtelijk ontwerp
Kadastrale lijn
ROGEO
Sturen op geo-informatie

Gemeente Arnhem

Exploitatieplan Schuytgraaf

12e herziening
Bijlage 6 - Kaart eigenaren
en te verwerven gronden
Datum 10-03-2021 Schaal 1:10.000 op A3



Legenda

1.1	Nummer gerechtigde en eigendom
1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Bestemmingsplangrens
	Kadastrale lijn
	Ruimtelijk ontwerp
1	Eigenaar 1
2	Eigenaar 2
3	Eigenaar 3
4	Eigenaar 4
5	Eigenaar 5
6	Eigenaar 6
7	Eigenaar 7 (Nog te verwerven)
8	Eigenaar 8 (Nog te verwerven)
10	Eigenaar 10 (Nog te verwerven)

ROGEO
Sturen op geo-informatie
ROgeo BV
www.rogeo.nl
t. 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

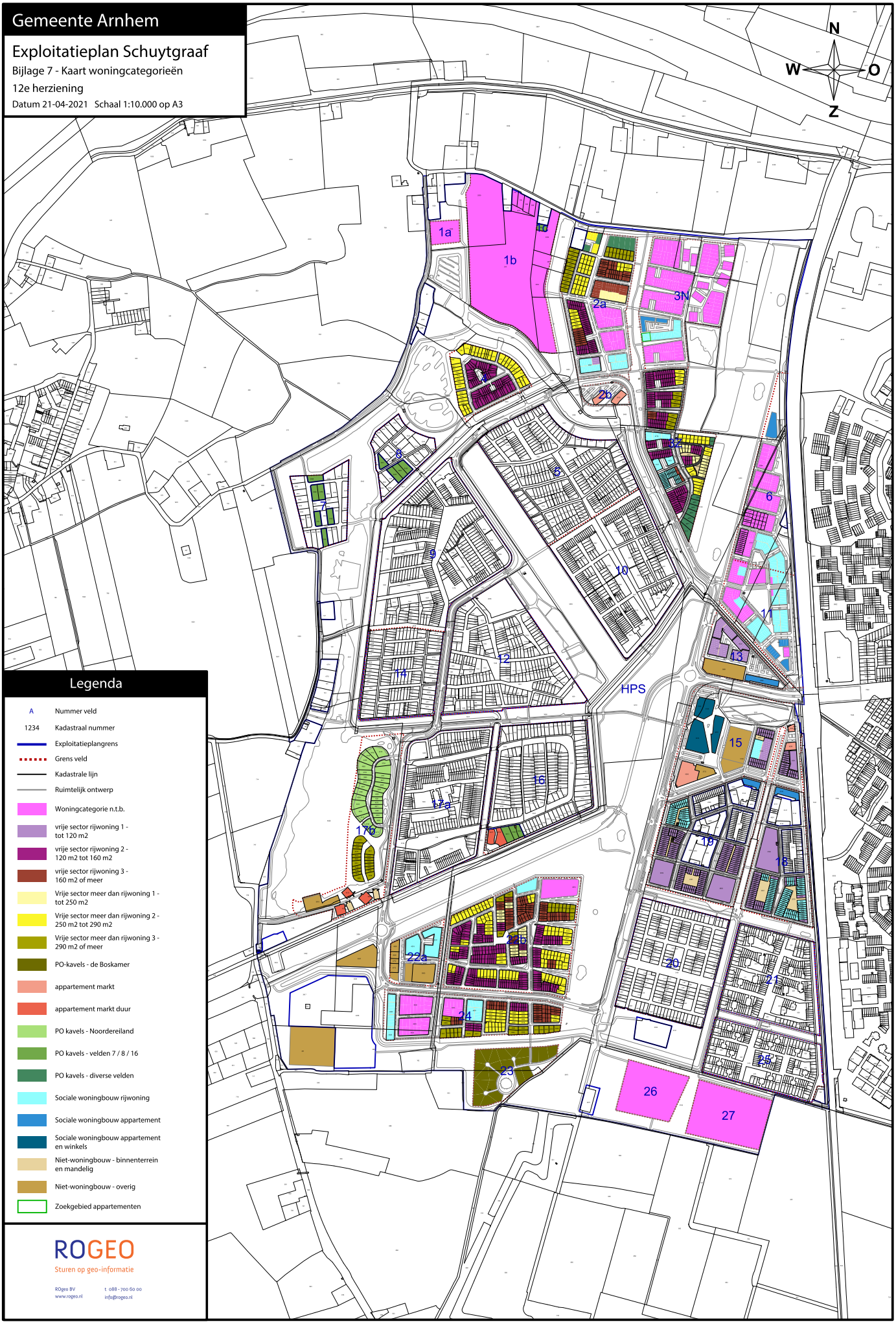
Gemeente Arnhem

Exploitatieplan Schuytgraaf

Bijlage 7 - Kaart woningcategorieën

12e herziening

Datum 21-04-2021 Schaal 1:10.000 op A3



Legenda

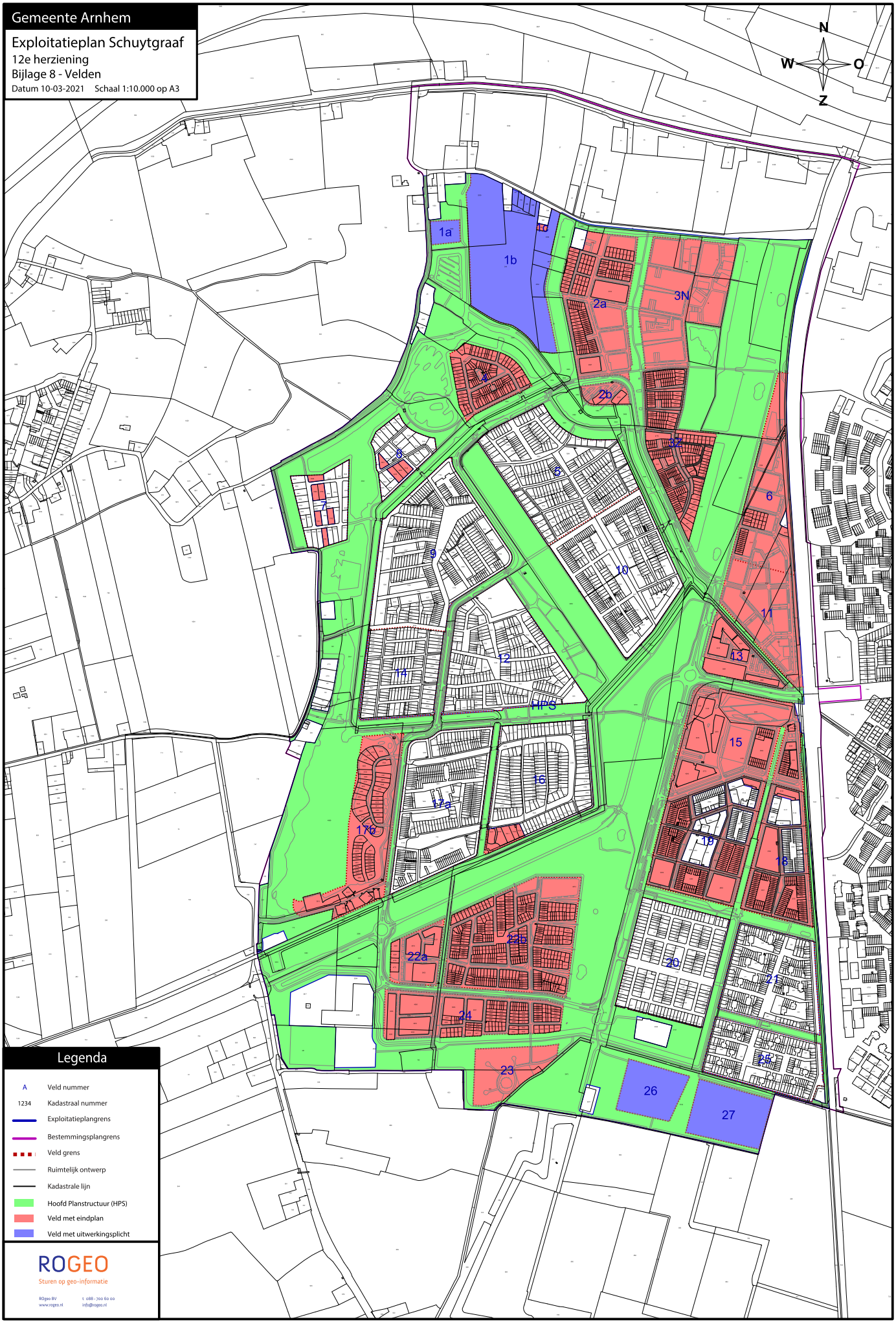
A	Nummer veld
1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Grens veld
	Kadastrale lijn
	Ruimtelijk ontwerp
	Woningcategorie n.t.b.
	vrije sector rijwoning 1 - tot 120 m2
	vrije sector rijwoning 2 - 120 m2 tot 160 m2
	vrije sector rijwoning 3 - 160 m2 of meer
	Vrije sector meer dan rijwoning 1 - tot 250 m2
	Vrije sector meer dan rijwoning 2 - 250 m2 tot 290 m2
	Vrije sector meer dan rijwoning 3 - 290 m2 of meer
	PO-kavels - de Boskamer
	appartement markt
	appartement markt duur
	PO kavels - Noordereiland
	PO kavels - velden 7 / 8 / 16
	PO kavels - diverse velden
	Sociale woningbouw rijwoning
	Sociale woningbouw appartement
	Sociale woningbouw appartement en winkels
	Niet-woningbouw - binnenterrein en mandelig
	Niet-woningbouw - overig
	Zoekgebied appartementen

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl


Gemeente Arnhem
Exploitatieplan Schuytgraaf
12e herziening
Bijlage 8 - Velden
Datum 10-03-2021 Schaal 1:10.000 op A3
N
W
O
Z
1a
1b
2a
2b
3N
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
HP3
15
16
17a
17b
18
19
20
21
22a
22b
23
24
25
26
27
Legenda
A Veld nummer
1234 Kadastraal nummer
Exploitatieplangrens
Bestemmingsplangrens
Veld grens
Ruimtelijk ontwerp
Kadastrale lijn
Hoofd Planstructuur (HPS)
Veld met eindplan
Veld met uitwerkingsplicht
ROGEO
Sturen op geo-informatie

Bijlage 9 – Plankosten

Regeling plankosten exploitatieplan 2017
Vragenlijst

Datum	7-4-2021
Gemeente	Arnhem
Projectnaam	Schuytgraaf
Projectnummer	nvt
Datum prijspeil	1-1-2017
Looptijd project in jaren	19
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 17 jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? 2.574.137,00 m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ○ historisch gebied ○ binnenstedelijke locatie ○ inbreidingslocatie ○ uitbreidingslocatie ◉ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ○ ja ◉ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd? 10 totaal
a aantal onbebouwde percelen a 9 stuks
b aantal bebouwde percelen b 1 stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ? 10 totaal
a waarvan onbebouwde percelen a 9 stuks
b waarvan percelen met woningen b 0 stuks
c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning c 1 stuks
d waarvan percelen met bijzondere objecten d 0 stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
a voor hoeveel onroerende zaken ? a 0 stuks
b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? b 0 stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ○ ja ◉ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	3.311	aantal
bedrijvigheid	10.000	m2 uitgeefbaar
commercieel/retail	16.843	m2 bvo
maatschappelijk	23.089	m2 bvo
recreatie	19.705	m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

676.084	m2 uitgeefbaar	26%
1.898.053	m2 openbaar	74%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ○ Ja ◉ Nee

13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
- ☐ Programma van eisen
- ☐ Masterplan
- ☑ Beeldkwaliteitsplan
- ☑ Stedenbouwkundig plan
- ☑ Inrichtingsplan Openbare Ruimte

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
- ☐ Milieu Effect Rapportage (MER)
- ☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit
- ☑ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ? (•) ja ( ) nee

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? 14 aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ( ) ja (•) nee

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ( ) ja (•) nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? (•) ja ( ) nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? 62,81 % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? (•) slecht ( ) normaal ( ) goed

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ( ) ja (•) nee ga door naar vraag 23

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antw oorden zijn mogelijk

[ ] (agrarisch) %

[ ] overige onroerende zaken %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ( ) ja ( ) nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antw oorden zijn mogelijk

[ ] Openbaar % [ ] Design&construc %

[ ] Enkelvoudig onderhands % [ ] Turn key %

[ ] Meervoudig onderhands % [ ] Europees %

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? (•) ja ( ) nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ( ) integraal (•) partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? b 7,00 deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? c 0,75 jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? d 1,00 m1

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? (•) ja ( ) nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antw oorden zijn mogelijk

[ ] Openbaar % [ ] Design&construc %

[x] Enkelvoudig onderhands 10 % [ ] Turn key %

[x] Meervoudig onderhands 90 % [ ] Europees %

26 Is er sprake van bodemsanering ? ( ) Ja (•) Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? %

Regeling plankosten exploitatieplan 2017
Produkten/activiteitenlijst

Datum	7-4-2021
Gemeente	**Arnhem**
Projectnaam	**Schuytgraaf**
Projectnummer	**nvt**
Datum prijspeil	1-1-2017
Looptijd in jaren	19

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Tarieven 2017 excl btw	€€/uur
Verwerving/juridisch	€ 118
Stedenbouw	€ 118
Ruimtelijke Ordening	€ 118
Civiele en Cultuurtechniek	€ 118
Landmeten/Vastgoedinformatie	€ 92
Communicatie	€ 102
Gronduitgifte	€ 118
Projectmanagement	€ 134
Projectmanagementassistentie	€ 92
Planeconomie	€ 118

Tarieven 2017 excl btw	€€/uur
Civiel technisch projectleiden	€ 118
Civiel technische ontwerpen	€ 118
Bestekschrijven/calculeren	€ 92
Tekenen	€ 82
Directievoeren	€ 102
Toezichthouden	€ 82

Complexiteitsfactor (CF)	**129%**
Complexiteitsfactor ruimtelijke ordening	**124%**
Complexiteitsfactor civiele techniek	**119%**

Invloedsfactoren (IF):	
Omvang exploitatiegebied	80%
Ligging	0%
Herstructurering	0%
Verwervingsituatie	0%
Programma	65%
Onderzoeken	30%
Bodemgesteldheid	50%

	Produkt / Activiteit		Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's	Totaal in uren
	Verwerving									**€ 52.439**	**444**
☑ **1.1**	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen									€ 17.511	148
		uur per onbebouwd perceel	9	1	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 1.062	9
		uur per bebouwd perceel	1	2	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 236	2
		ambtelijke begeleiding onderzoek	1	16	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 1.888	16
		jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)	1	121,40	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 14.325	121
☑ **1.2**	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak									€ 34.928	296
		uur per onbebouwde perceel	9	24	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 25.488	216
		uur per woning (ook huur/pachtontbinding)	0	48	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
		uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor	1	80	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 9.440	80
		uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering	0	100	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
		uur per byzonder object	0	80	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
		uur per byzonder object in herstructurering	0	100	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
☑ **1.3**	1.3 Onteigenen van onroerende zaken									€ -	-
		uur per administratieve procedure	0	110	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
		uur per gerechtelijke procedure	0	50	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
		vast bedrag advocaatkosten per onteigening	0	€ 30.000		nee	100%	nee	100%	€ -	
☐ **1.4**	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente									€ -	-
		uur voor vestiging voorkeursrecht	0	60	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	Stedenbouw									**€ 2.393.254**	**20.282**
☐ **2.1**	2.1 Programma van Eisen									€ -	-
		uur voor opstellen pve	1	80	€ 118	herstruct+programma	133%	nee	100%	€ -	-
		uur bij maatschappelijk programma	1	40	€ 118	herstruct+programma	133%	nee	100%	€ -	-
☐ **2.2**	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren	1	200	€ 118	herstruct+programma	133%	nee	100%	€ -	-
☐ **2.3**	2.3 Masterplan									€ -	-
		uur per woning	3311	1,50	€ 118	nee	100%	ja	129%	€ -	-
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	696,37	0,25	€ 118	nee	100%	ja	129%	€ -	-
☑ **2.4**	2.4 Beeldkwaliteitsplan									€ 411.241	3.485
		uur per woning	3311	1,00	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 390.698	3.311
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	696,37	0,25	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 20.543	174
☑ **2.5**	2.5 Stedenbouwkundig plan									€ 1.354.880	11.482
		uur per woning	3311	2,50	€ 118	herstruct+programma	133%	nee	100%	€ 1.294.187	10.968
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	696,37	0,50	€ 118	herstruct+programma	133%	nee	100%	€ 54.439	461
		uur bij maatschappelijk programma	1	40	€ 118	herstruct+programma	133%	nee	100%	€ 6.254	53
☑ **2.6**	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte									€ 627.133	5.315
		uur per woning	3311	1,5	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 586.047	4.967
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	696,37	0,5	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 41.086	348
	Ruimtelijke ordening									**€ 354.641**	**3.005**
☑ **3.1**	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit									€ 199.125	1687
		- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	0,63	550	€ 118	nee	100%	ja	124%	€ 50.445	427
		- uur per uitwerkingsplan	14	90	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 148.680	1.260
		- uur per gedetailleerd bestemmingsplan	0,00	700	€ 118	nee	100%	ja	124%	€ -	-
☐ **3.2**	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)	0	90	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
☑ **3.3**	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan	1	300	€ 118	nee	100%	ja	124%	€ 155.517	1.318
		jaarlijkse actualisatie	17	45	€ 118	nee	100%	ja	124%	€ 43.808	371
										€ 111.709	947

		Civiele en cultuur techniek															**€ 16.962.910**	**167.787**
☑ **4.1**	4.1	Planontwikkeling	uur per week	798		2	€ 118	bodemgesteldheid	150%	ja	129%			€ 364.886			3.092
☑ **4.2**	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering												€ 16.598.025			164.695
			uren en bedragen slopen	1	€	-	1,00	nee	100%	ja	119%	€	-			0	
			bedragen ophogen/voorbelasten	1	€	829.321,41	1,00	nee	100%	nee	100%	€	829.321				
			uren en bedragen bouw en woonrijpmaken	1	€	13.251.011	1,00	nee	100%	ja	119%	€	15.768.703			164.695	
		Landmeten/vastgoedinformatie															**€ 170.692**	**1.855**
☑ **5.1**	5.1	Kaartmateriaal	uur per week	798		1	€ 92	omvang	180%	ja	129%			€ 170.692			1.855
		Communicatie															**€ -**	**-**
☑ **6.1**	6.1	Omgevingsmanagement												€ -				
			uur per week	0		1	€ 102	nee	100%	ja	129%	€	-				-	
			kosten gemid per jaar woningbouw	0	€	5.000	1	nee	100%	ja	129%	€	-				
			kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel	0	€	10.000	1	nee	100%	ja	129%	€	-				
		Management															**€ 1.988.935**	**14.843**
☑ **7.1**	7.1	Projectmanagement	uur per week	798		8	€ 134	omvang	180%	ja	129%			€ 1.988.935			14.843
☑ **7.2**	7.2	Projectmanagementassistentie	uur per week	0		6	€ 92	omvang	180%	ja	129%			€ -			-
		Planeconomie															**€ 875.725**	**7.421**
☑ **8.1**	8.1	Planeconomie	uur per week	798		4	€ 118	omvang	180%	ja	129%			€ 875.725			7.421

Regeling plankosten exploitatieplan 2017
Resultaat

	Datum	7-4-2021	Complexiteit	129%
	Gemeente	**Arnhem**		
	Projectnaam	**Schuytgraaf**	print	
	Projectnummer	**nvt**		
	Datum prijspeil	1-1-2017		
	Looptijd project in jaren	19		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***444***	***€ 52.439***	***0%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	148	€ 17.511	0%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	296	€ 34.928	0%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
	Stedenbouw	***20.282***	***€ 2.393.254***	***10%***
2.1	Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	3.485	€ 411.241	2%
2.5	Stedenbouwkundig plan	11.482	€ 1.354.880	6%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	5.315	€ 627.133	3%
	Ruimtelijke Ordening	***3.005***	***€ 354.641***	***2%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projec	1.687	€ 199.125	1%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	1.318	€ 155.517	1%
	Civiele en cultuur techniek	***167.787***	***€ 16.962.910***	***74%***
4.1	Planontwikkeling	3.092	€ 364.886	2%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	164.695	€ 16.598.025	73%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***1.855***	***€ 170.692***	***1%***
5.1	Kaartmateriaal	1.855	€ 170.692	1%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***14.843***	***€ 1.988.935***	***9%***
7.1	Projectmanagement	14.843	€ 1.988.935	9%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***7.421***	***€ 875.725***	***4%***
8.1	Planeconomie	7.421	€ 875.725	4%
	totaal	***215.638***	***€ 22.798.597***	***100%***

Bijlage 10 – Overzicht kosten

Element	Fase	Eenheid	Prijs per eenheid
Bouwweg	BRM	m²	€ 33,10
Klei afvoeren	BRM	m³	€ 5,61
Woonstraat (incl. lichtmast)	WRM	m²	€ 69,04
Parkeerplaatsen	WRM	m²	€ 53,93
Voet-/fietspaden	WRM	m²	€ 67,97
Verkeersgeleiding, drempels, e.d.	WRM	%	2,00%
Afwateringsoplossing	WRM	ha	€ 11.218,33
DWA (incl afdichtvoorziening)	BRM	m^1	€ 193,52
RWA (incl. kolken en afdichtvoorz.)	BRM	m^1	€ 193,52
Huisaansluiting DWA	WRM	st	€ 350,59
Buurtgroen/bodempassage	WRM	m²	€ 22,57
Speelplek	WRM	st	€ 32.233,60
Tijdelijke voorzieningen en beheer	BEH	%	3,00%

Kostensoort - veld	Hoeveelheid	Bedrag op prijspeil
Bouwrijpmaken		€ 2.448.430
Hoofdplanstructuur	4	€ 239.581
Veld 1A, 26, 27 - Linten Accent	6.269	€ 434.751
Veld 1B, 1C - Linten	12.632	€ 868.686
Veld 3N - Linten	12.868	€ 905.412
Brm/wrm (raming Openbare Ruimte)		€ 10.216.760
Hoofdplanstructuur	1	€ 76.443
Veld 13 - Centrum	1	€ 70.765
Veld 15 - Centrum	1	€ 816.266
Veld 17b - Kernen	1	€ 266.935
Veld 22a - Kernen	1	€ 164.190
Veld 22b - Kernen	1	€ 780.658
Veld 23 - Linten Accent	1	€ 732.811
Veld 24 - Kernen	1	€ 1.598.664
Veld 2a - Kernen	1	€ 2.154.510
Veld 3z - Linten	1	€ 93.679
Veld 6 & 11 - Centrum	1	€ 3.461.841
Diverse		€ 1.005.616
Algemeen	2	€ 1.005.616
Kunstwerken		€ 625.824
Hoofdplanstructuur	3	€ 625.824

Opruiming/grondwerk		€	1.745.315
Algemeen	2	€	424.868
Hoofdplanstructuur	2	€	241.653
Veld 1A, 26, 27 - Linten Accent	21.762	€	424.980
Veld 1B, 1C - Linten	26.455	€	200.922
Veld 3N - Linten	2	€	452.892
Tijdelijk beheer		€	672.384
Algemeen	2	€	468.111
Veld 1A, 26, 27 - Linten Accent	0	€	44.079
Veld 1B, 1C - Linten	0	€	77.580
Veld 3N - Linten	2	€	82.615
Woonrijpmaken		€	6.294.380
Hoofdplanstructuur	15	€	923.075
Veld 1A, 26, 27 - Linten Accent	21.313	€	1.193.799
Veld 1B, 1C - Linten	32.619	€	2.126.435
Veld 23 - Linten Accent	1	€	50.000
Veld 3N - Linten	30.625	€	2.001.072
Eindtotaal		**€**	**23.008.710**

Bijlage 11 – Opbrengsten

Toekennen aan eigenaar	Woningsoort	Woning naam	Aantal	Grondopbrengst per kavel	Grondopbrengst totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins sociale huur	veld 6 & 11 1.1 Sociaal eengezins (huur)	35,00	€ 29.500,00	€ 1.032.500,00	€ 0,00	€ 1.032.500,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Meergezins sociale huur	veld 6 & 11 1.2 Sociaal appartement (huur)	58,00	€ 22.500,00	€ 1.305.000,00	€ 0,00	€ 1.305.000,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins sociale koop	veld 6 & 11 1.3 Sociaal eengezins (koop)	94,00	€ 29.500,00	€ 2.773.000,00	€ 0,00	€ 2.773.000,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Meergezins sociale koop	veld 6 & 11 1.4 Sociaal appartement (koop)	59,00	€ 22.500,00	€ 1.327.500,00	€ 0,00	€ 1.327.500,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 6 & 11 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	145,00	€ 59.080,00	€ 8.566.600,00	€ 0,00	€ 8.566.600,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 6 & 11 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290 m²)	32,00	€ 88.020,00	€ 2.816.640,00	€ 0,00	€ 2.816.640,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins sociale huur	veld 3Z 1.1 Sociaal eengezins (huur)	26,00	€ 31.624,89	€ 822.247,20	€ 822.247	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins sociale koop	veld 3Z 1.3 Sociaal eengezins (koop)	22,00	€ 31.001,76	€ 682.038,66	€ 682.039	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 3Z 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	109,00	€ 52.475,44	€ 5.719.822,80	€ 5.719.823	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 3Z 5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	5,00	€ 61.031,80	€ 305.159,02	€ 305.159	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 3Z 5.2 A Vrije sector meer-dan-rijwoning 1 (tot 250 m²)	13,00	€ 78.818,03	€ 1.024.634,34	€ 1.024.634	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 3Z 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290 m²)	21,00	€ 94.331,16	€ 1.980.954,27	€ 1.980.954	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 3Z 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of meer)	8,00	€ 98.626,78	€ 789.014,26	€ 789.014	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins dure koop	veld 3Z 5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	8,00	€ 172.943,17	€ 1.383.545,39	€ 1.383.545	€ 0,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins sociale huur	veld 1B, 1C 1.1 Sociaal eengezins (huur)	7,18	€ 29.500,00	€ 211.742,80	€ 0,00	€ 211.742,80
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Meergezins sociale huur	veld 1B, 1C 1.2 Sociaal appartement (huur)	32,30	€ 22.500,00	€ 726.744,37	€ 0,00	€ 726.744,37
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins sociale koop	veld 1B, 1C 1.3 Sociaal eengezins (koop)	21,53	€ 29.500,00	€ 635.228,41	€ 0,00	€ 635.228,41
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Meergezins sociale koop	veld 1B, 1C 1.4 Sociaal appartement (koop)	3,59	€ 22.500,00	€ 80.749,37	€ 0,00	€ 80.749,37
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 1B, 1C 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	52,04	€ 59.080,00	€ 3.074.433,73	€ 0,00	€ 3.074.433,73
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 1B, 1C 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of meer)	123,82	€ 92.510,00	€ 11.454.191,07	€ 0,00	€ 11.454.191,07
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins dure koop	veld 1B, 1C 5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	5,38	€ 177.300,00	€ 954.457,60	€ 0,00	€ 954.457,60
7: 7 HEANIMA BV	Eengezins sociale huur	veld 1B, 1C 1.1 Sociaal eengezins (huur)	0,44	€ 29.500,00	€ 13.033,17	€ 0,00	€ 13.033,17
7: 7 HEANIMA BV	Meergezins sociale huur	veld 1B, 1C 1.2 Sociaal appartement (huur)	1,99	€ 22.500,00	€ 44.732,48	€ 0,00	€ 44.732,48
7: 7 HEANIMA BV	Eengezins sociale koop	veld 1B, 1C 1.3 Sociaal eengezins (koop)	1,33	€ 29.500,00	€ 39.099,50	€ 0,00	€ 39.099,50
7: 7 HEANIMA BV	Meergezins sociale koop	veld 1B, 1C 1.4 Sociaal appartement (koop)	0,22	€ 22.500,00	€ 4.970,28	€ 0,00	€ 4.970,28
7: 7 HEANIMA BV	Eengezins midden koop	veld 1B, 1C 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	3,20	€ 59.080,00	€ 189.237,16	€ 0,00	€ 189.237,16
7: 7 HEANIMA BV	Eengezins midden koop	veld 1B, 1C 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of meer)	7,62	€ 92.510,00	€ 705.026,93	€ 0,00	€ 705.026,93
7: 7 HEANIMA BV	Eengezins dure koop	veld 1B, 1C 5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	0,33	€ 177.300,00	€ 58.748,65	€ 0,00	€ 58.748,65
8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELM	Eengezins sociale huur	veld 1B, 1C 1.1 Sociaal eengezins (huur)	0,32	€ 29.500,00	€ 9.406,98	€ 0,00	€ 9.406,98
8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELM	Meergezins sociale huur	veld 1B, 1C 1.2 Sociaal appartement (huur)	1,43	€ 22.500,00	€ 32.286,68	€ 0,00	€ 32.286,68
8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELM	Eengezins sociale koop	veld 1B, 1C 1.3 Sociaal eengezins (koop)	0,96	€ 29.500,00	€ 28.220,95	€ 0,00	€ 28.220,95
8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELM	Meergezins sociale koop	veld 1B, 1C 1.4 Sociaal appartement (koop)	0,16	€ 22.500,00	€ 3.587,41	€ 0,00	€ 3.587,41
8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELM	Eengezins midden koop	veld 1B, 1C 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	2,31	€ 59.080,00	€ 136.586,19	€ 0,00	€ 136.586,19
8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELM	Eengezins midden koop	veld 1B, 1C 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of meer)	5,50	€ 92.510,00	€ 508.869,09	€ 0,00	€ 508.869,09
8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELM	Eengezins dure koop	veld 1B, 1C 5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	0,24	€ 177.300,00	€ 42.403,17	€ 0,00	€ 42.403,17
3: 3 VAN SCHAIK, MARINUS JA	Eengezins dure koop	veld 1B, 1C 5.4 E Vrije sector vrijstaand (1a) - AF701	1,00	€ 242.064,00	€ 242.064,00	€ 0,00	€ 242.064,00
3: 3 VAN SCHAIK, MARINUS JA	Eengezins dure koop	veld 1B, 1C 5.4 E Vrije sector vrijstaand (1a) - AF700	1,00	€ 253.544,00	€ 253.544,00	€ 0,00	€ 253.544,00
4: 4 VAN SCHAIK, GIJSJE GEE	Eengezins dure koop	veld 1B, 1C 5.4 E Vrije sector vrijstaand (1a) - AF699	1,00	€ 263.384,00	€ 263.384,00	€ 0,00	€ 263.384,00
4: 4 VAN SCHAIK, GIJSJE GEE	Eengezins dure koop	veld 1B, 1C 5.4 E Vrije sector vrijstaand (1a) - AF698	1,00	€ 261.088,00	€ 261.088,00	€ 0,00	€ 261.088,00
5: 5 VAN DOOIJEWEERT, GIJS	Eengezins sociale huur	veld 1B, 1C 1.1 Sociaal eengezins (huur)	0,06	€ 29.500,00	€ 1.817,05	€ 0,00	€ 1.817,05
5: 5 VAN DOOIJEWEERT, GIJS	Meergezins sociale huur	veld 1B, 1C 1.2 Sociaal appartement (huur)	0,28	€ 22.500,00	€ 6.236,48	€ 0,00	€ 6.236,48
5: 5 VAN DOOIJEWEERT, GIJS	Eengezins sociale koop	veld 1B, 1C 1.3 Sociaal eengezins (koop)	0,18	€ 29.500,00	€ 5.451,14	€ 0,00	€ 5.451,14
5: 5 VAN DOOIJEWEERT, GIJS	Meergezins sociale koop	veld 1B, 1C 1.4 Sociaal appartement (koop)	0,03	€ 22.500,00	€ 692,94	€ 0,00	€ 692,94
5: 5 VAN DOOIJEWEERT, GIJS	Eengezins midden koop	veld 1B, 1C 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	0,45	€ 59.080,00	€ 26.382,92	€ 0,00	€ 26.382,92
5: 5 VAN DOOIJEWEERT, GIJS	Eengezins midden koop	veld 1B, 1C 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of meer)	1,06	€ 92.510,00	€ 98.292,91	€ 0,00	€ 98.292,91
5: 5 VAN DOOIJEWEERT, GIJS	Eengezins dure koop	veld 1B, 1C 5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	0,05	€ 177.300,00	€ 8.190,58	€ 0,00	€ 8.190,58
6: 6 OOSTERVELDEN PROJECT	Eengezins dure koop	veld 1B, 1C 5.4 E Vrije sector vrijstaand (1a)	1,00	€ 181.384,00	€ 181.384,00	€ 0,00	€ 181.384,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins sociale koop	veld 2a 1.3 Sociaal eengezins (koop)	23,00	€ 30.390,90	€ 698.990,70	€ 698.990,70	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins goedkope koop	veld 2a 5.1 A Vrije sector rijwoning 1 (tot 120 m²)	4,00	€ 48.419,40	€ 193.677,60	€ 193.677,60	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 2a 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	34,00	€ 53.570,40	€ 1.821.393,60	€ 1.821.393,60	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 2a 5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	45,00	€ 68.029,00	€ 3.061.305,18	€ 3.061.305,18	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 2a 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290 m²)	34,00	€ 94.641,24	€ 3.217.802,26	€ 3.217.802,26	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 2a 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of meer)	20,00	€ 99.790,09	€ 1.995.801,75	€ 1.995.801,75	€ 0,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins sociale huur	veld 2a 1.1 Sociaal eengezins (huur)	11,00	€ 29.500,00	€ 324.500,00	€ 0,00	€ 324.500,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins sociale koop	veld 2a 1.3 Sociaal eengezins (koop)	12,00	€ 29.500,00	€ 354.000,00	€ 0,00	€ 354.000,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 2a 5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	35,00	€ 63.200,00	€ 2.212.000,00	€ 0,00	€ 2.212.000,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 2a 5.2 A Vrije sector meer-dan-rijwoning 1 (tot 250 m²)	5,00	€ 80.300,00	€ 401.500,00	€ 0,00	€ 401.500,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 2a 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290 m²)	8,00	€ 88.020,00	€ 704.160,00	€ 0,00	€ 704.160,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 2a 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of meer)	2,00	€ 92.510,00	€ 185.020,00	€ 0,00	€ 185.020,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins dure koop	veld 2a 5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	5,00	€ 177.300,00	€ 886.500,00	€ 0,00	€ 886.500,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 1A, 26, 27 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	30,00	€ 59.080,00	€ 1.772.400,00	€ 0,00	€ 1.772.400,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 1A, 26, 27 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290 m²)	63,00	€ 88.020,00	€ 5.545.260,00	€ 0,00	€ 5.545.260,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins dure koop	veld 1A, 26, 27 5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	38,00	€ 177.300,00	€ 6.737.400,00	€ 0,00	€ 6.737.400,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins dure koop	veld 1A, 26, 27 5.4 E Vrije sector vrijstaand (1a)	5,00	€ 295.200,00	€ 1.476.000,00	€ 0,00	€ 1.476.000,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 4 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	58,00	€ 50.183,18	€ 2.910.624,43	€ 2.910.624,43	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 4 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290 m²)	33,00	€ 103.485,64	€ 3.415.026,12	€ 3.415.026,12	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins dure koop	veld 7 & 8 5.4 B Vrije sector vrijstaand (5/7/8/14/16)	10,00	€ 273.187,57	€ 2.731.875,69	€ 2.731.875,69	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Meergezins sociale huur	veld 13 1.2 Sociaal appartement (huur)	55,00	€ 23.645,41	€ 1.300.497,44	€ 1.300.497,44	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins goedkope koop	veld 13 5.1 A Vrije sector rijwoning 1 (tot 120 m²)	54,00	€ 38.420,13	€ 2.074.687,08	€ 2.074.687,08	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Meergezins sociale huur	veld 15 1.2 Sociaal appartement (huur)	64,00	€ 25.158,55	€ 1.610.147,44	€ 1.610.147,44	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins sociale koop	veld 15 1.3 Sociaal eengezins (koop)	10,00	€ 32.985,66	€ 329.856,59	€ 329.856,59	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Meergezins sociale koop	veld 15 1.4 Sociaal appartement (koop)	47,00	€ 22.723,89	€ 1.068.022,65	€ 1.068.022,65	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 15 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	59,00	€ 42.118,58	€ 2.484.996,32	€ 2.484.996,32	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Meergezins midden koop	veld 15 5.3 A App markt standaard	135,00	€ 28.687,82	€ 3.872.855,10	€ 3.872.855,10	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Meergezins dure koop	veld 16 5.3 B App markt duur	20,00	€ 33.629,02	€ 672.580,49	€ 672.580,49	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins dure koop	veld 16 5.4 B Vrije sector vrijstaand (5/7/8/14/16)	3,00	€ 229.042,02	€ 687.126,05	€ 687.126,05	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 17b 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of meer)	19,00	€ 101.937,98	€ 1.936.821,64	€ 1.936.821,64	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Meergezins dure koop	veld 17b 5.3 B App markt duur	47,00	€ 32.723,17	€ 1.537.988,76	€ 1.537.988,76	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins dure koop	veld 17b 5.4 A Vrije sector vrijstaand (Noordereiland)	30,00	€ 168.264,82	€ 5.047.944,50	€ 5.047.944,50	€ 0,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins dure koop	veld 17b 5.4 A Vrije sector vrijstaand (Noordereiland)	1,00	€ 171.664,06	€ 171.664,06	€ 0,00	€ 171.664,06
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Meergezins sociale huur	veld 18 & 19 1.2 Sociaal appartement (huur)	79,00	€ 26.780,00	€ 2.115.620,32	€ 2.115.620,32	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins sociale koop	veld 18 & 19 1.3 Sociaal eengezins (koop)	96,00	€ 33.576,67	€ 3.223.360,67	€ 3.223.360,67	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins goedkope koop	veld 18 & 19 5.1 A Vrije sector rijwoning 1 (tot 120 m²)	236,00	€ 39.873,40	€ 9.410.122,16	€ 9.410.122,16	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins sociale huur	veld 22a 1.1 Sociaal eengezins (huur)	52,00	€ 32.260,55	€ 1.677.548,74	€ 1.677.548,74	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 22b 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	166,00	€ 51.606,40	€ 8.566.661,64	€ 8.566.661,64	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 22b 5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	35,00	€ 64.209,72	€ 2.247.340,03	€ 2.247.340,03	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 22b 5.2 A Vrije sector meer-dan-rijwoning 1 (tot 250 m²)	35,00	€ 77.350,92	€ 2.707.282,13	€ 2.707.282,13	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 22b 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290 m²)	74,00	€ 93.282,61	€ 6.902.912,96	€ 6.902.912,96	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 22b 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of meer)	12,00	€ 99.842,33	€ 1.198.107,96	€ 1.198.107,96	€ 0,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins sociale koop	veld 22b 1.3 Sociaal eengezins (koop)	12,00	€ 29.500,00	€ 354.000,00	€ 0,00	€ 354.000,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 22b 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	21,00	€ 59.080,00	€ 1.240.680,00	€ 0,00	€ 1.240.680,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 22b 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290 m²)	7,00	€ 88.020,00	€ 616.140,00	€ 0,00	€ 616.140,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Meergezins midden koop	veld 2b 5.3 A App markt standaard	66,00	€ 27.071,72	€ 1.786.733,72	€ 1.786.733,72	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 24 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	14,00	€ 55.143,30	€ 772.006,16	€ 772.006,16	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 24 5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	29,00	€ 69.484,59	€ 2.015.053,23	€ 2.015.053,23	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 24 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290 m²)	24,00	€ 98.167,19	€ 2.356.012,51	€ 2.356.012,51	€ 0,00
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Eengezins midden koop	veld 24 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of meer)	18,00	€ 99.581,12	€ 1.792.460,14	€ 1.792.460,14	€ 0,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins sociale huur	veld 24 1.1 Sociaal eengezins (huur)	28,00	€ 29.500,00	€ 826.000,00	€ 0,00	€ 826.000,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins sociale koop	veld 24 1.3 Sociaal eengezins (koop)	28,00	€ 29.500,00	€ 826.000,00	€ 0,00	€ 826.000,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 24 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	29,00	€ 59.080,00	€ 1.713.320,00	€ 0,00	€ 1.713.320,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 24 5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	8,00	€ 63.200,00	€ 505.600,00	€ 0,00	€ 505.600,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 24 5.2 A Vrije sector meer-dan-rijwoning 1 (tot 250 m²)	6,00	€ 80.300,00	€ 481.800,00	€ 0,00	€ 481.800,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 24 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of meer)	16,00	€ 92.510,00	€ 1.480.160,00	€ 0,00	€ 1.480.160,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Meergezins sociale huur	veld 3n 1.2 Sociaal appartement (huur)	41,00	€ 22.500,00	€ 922.500,00	€ 0,00	€ 922.500,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins sociale koop	veld 3n 1.3 Sociaal eengezins (koop)	28,00	€ 29.500,00	€ 826.000,00	€ 0,00	€ 826.000,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Meergezins sociale koop	veld 3n 1.4 Sociaal appartement (koop)	13,00	€ 22.500,00	€ 292.500,00	€ 0,00	€ 292.500,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 3n 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	36,00	€ 59.080,00	€ 2.126.880,00	€ 0,00	€ 2.126.880,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 3n 5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	64,00	€ 63.200,00	€ 4.044.800,00	€ 0,00	€ 4.044.800,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 3n 5.2 A Vrije sector meer-dan-rijwoning 1 (tot 250 m²)	6,00	€ 80.300,00	€ 481.800,00	€ 0,00	€ 481.800,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 3n 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290 m²)	53,00	€ 88.020,00	€ 4.665.060,00	€ 0,00	€ 4.665.060,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins midden koop	veld 3n 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of meer)	23,00	€ 92.510,00	€ 2.127.730,00	€ 0,00	€ 2.127.730,00
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Eengezins dure koop	veld 23 5.4 D Vrije sector vrijstaand (900 m²)	23,00	€ 297.053,54	€ 6.831.573,45	€ 0,00	€ 6.831.573,45
TOTAAL			**3.311,00**		**€ 191.405.131,18**	**€ 102.148.659,68**	**€ 89.256.471,50**

Niet- Woningbouw

Horeca

Toekennen aan eigenaar	Omschrijving	Code administratie	Aantal	m² uitgeefbaar	Totaal uitgeefbaar	Prijs per m² uitgeefbaar	Grondopbrengst totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Horecavoorziening (m² bvo) veld 17b	9	1,00	1900	1900,00	335,45	€ 637.350	€ 637.350	€ -

Commercieel

Toekennen aan eigenaar	Omschrijving	Code administratie	Aantal	m² uitgeefbaar	Totaal uitgeefbaar	Prijs per m² uitgeefbaar	Grondopbrengst totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Nutskavels (m² kavel) veld 1b	1	1,00	20	20,00	260,00	€ 5.200	€ -	€ 5.200
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Nutskavels (m² kavel) veld 2a	2	1,00	18	18,00	262,59	€ 4.727	€ 4.727	€ -
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Nutskavels (m² kavel) veld 3N	3	1,00	20	20,00	260,00	€ 5.200	€ -	€ 5.200
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Nutskavels (m² kavel) veld 6&11	4	1,00	23	23,00	262,59	€ 6.040	€ 6.040	€ -
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Winkels (m² bvo)* veld 15	8	1,00	8.500	8500,00	1.197,70	€ 10.180.452	€ 10.180.452	€ -
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Diverse voorzieningen veld 22a	11	1,00	2.259	2259,00	256,43	€ 579.274	€ 579.274	€ -
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Diverse voorzieningen veld 22a	13	1,00	501	501,00	250,00	€ 125.250	€ -	€ 125.250
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Nutskavels (m² kavel) veld 22b	14	1,00	20	20,00	268,01	€ 5.360	€ 5.360	€ -
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Nutskavels (m² kavel) veld 23	15	1,00	20	20,00	260,00	€ 5.200	€ -	€ 5.200
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Nutskavels (m² kavel) veld 24	16	1,00	20	20,00	260,00	€ 5.200	€ -	€ 5.200
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Nutskavels (m² kavel) veld 26	17	1,00	20	20,00	260,00	€ 5.200	€ -	€ 5.200
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Nutskavels (m² kavel) veld 27	18	1,00	20	20,00	260,00	€ 5.200	€ -	€ 5.200
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Verkooppunt voor motorbrandstoffen (m² kavel) HPS	21	0,51	5.062	2559,99	584,15	€ 1.495.431	€ 1.495.431	€ -
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Nutskavels (m² kavel) HPS	22	0,51	1.200	606,87	260,00	€ 157.787	€ -	€ 157.787

Niet-commercieel

Toekennen aan eigenaar	Omschrijving	Code administratie	Aantal	m² uitgeefbaar	Totaal uitgeefbaar	Prijs per m² uitgeefbaar	Grondopbrengst totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Maatschappelijk (m² bvo) veld 13	5	1,00	5.000	5000,00	195,68	€ 978.388	€ 978.388	€ -
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Scholen (m² bvo) veld 15	6	1,00	9.806	9806,00	212,92	€ 2.087.902	€ 2.087.902	€ -
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Zorg (m² bvo) veld 15	7	1,00	1.000	1000,00	195,68	€ 195.678	€ 195.678	€ -
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Scholen (m² kavel) veld 22a	10	1,00	3.353	3353,00	189,16	€ 634.264	€ 634.264	€ -
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Scholen (m² kavel) veld 22a	12	1,00	1.170	1170,00	180,00	€ 210.600	€ -	€ 210.600
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Baggerspeciedepot (m² kavel) HPS	23	0,51	10.000	5057,27	7,65	€ 38.688	€ -	€ 38.688

Overig

Toekennen aan eigenaar	Omschrijving	Code administratie	Aantal	m² uitgeefbaar	Totaal uitgeefbaar	Prijs per m² uitgeefbaar	Grondopbrengst totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	Sport (m² kavel) HPS	19	0,51	19.605	9914,79	€ 23,83	€ 236.304	€ 236.304	€ -
1: 1 GEMEENTE ARNHEM	Natuurbeleving (m² bvo) HPS	20	0,51	100	50,57	€ 180,00	€ 9.103	€ -	€ 9.103
TOTAAL							**€ 17.613.798,32**	**€ 17.041.170,10**	**€ 572.628,22**

Overige Opbrengsten

Bijdragen

Omschrijving	Code administratie	Hoeveelheid	Prijs per eenheid	Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
bijdragen derden		1,00	€ 73.625,36	€ 73.625	€ 73.625	€ -
HPS bijdrage Waterschap		0,51	€ 455.733,00	€ 230.477	€ -	€ 230.477
TOTAAL				**€ 304.102,06**	**€ 73.625,36**	**€ 230.476,70**

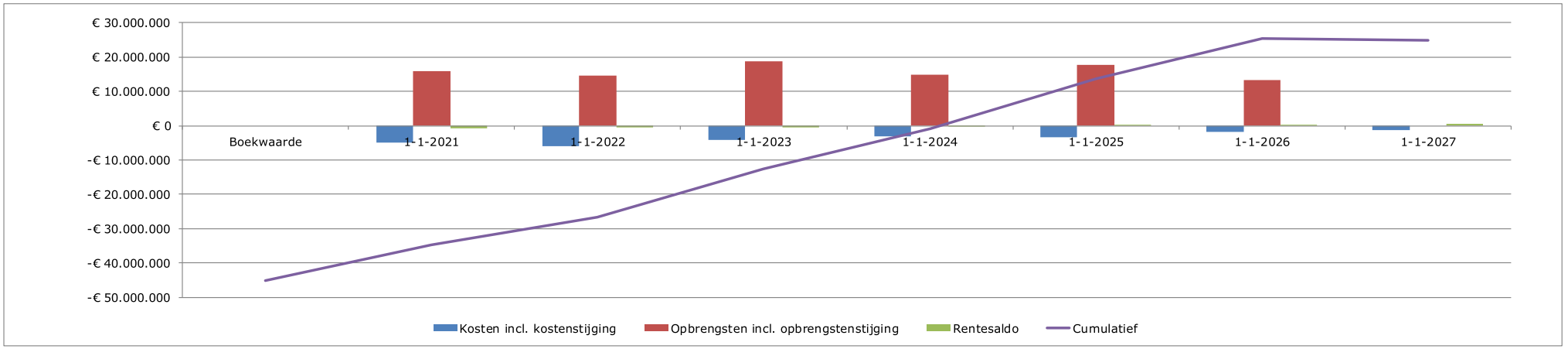
Bijlage 12 – Jaarschijven

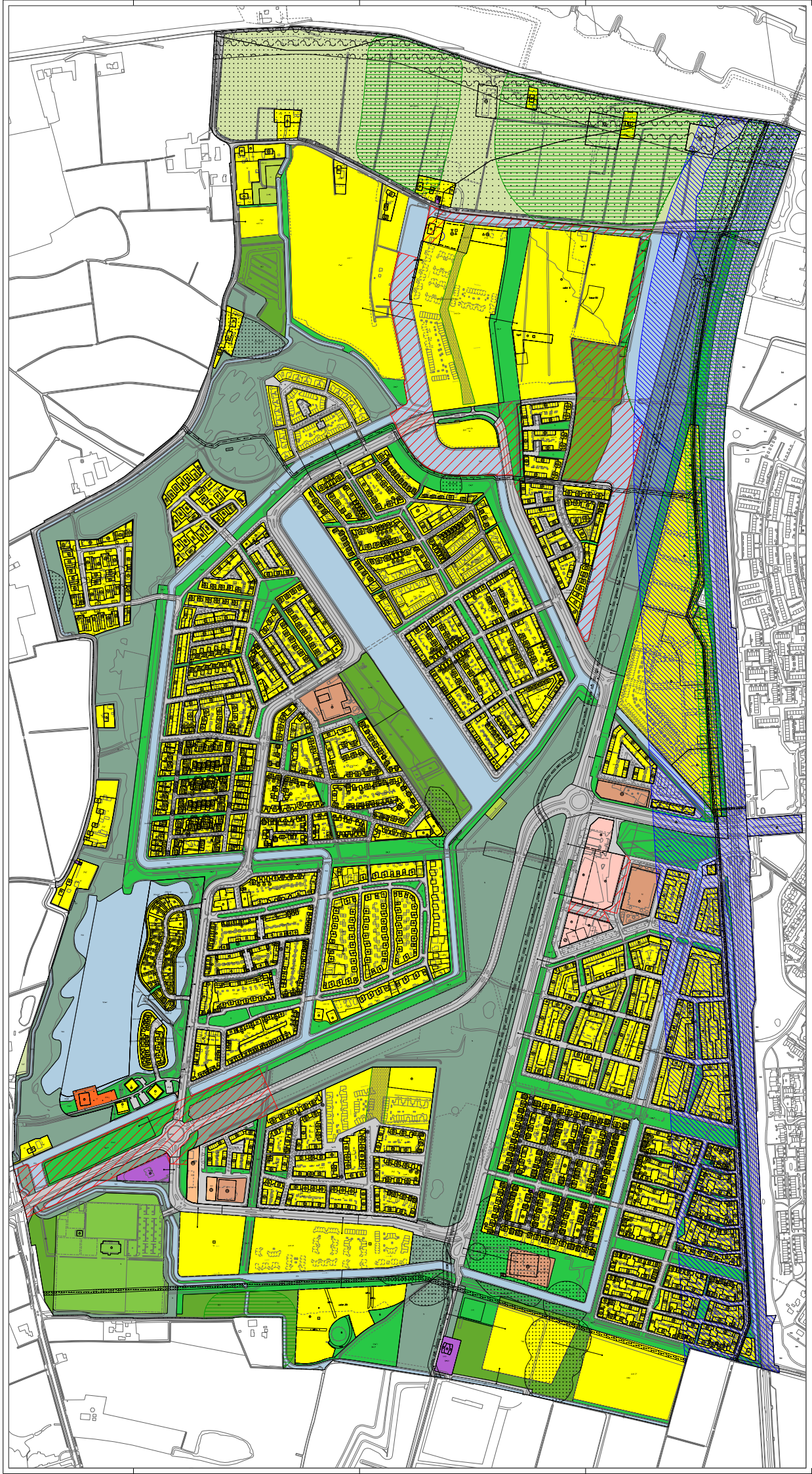
Kasstroom grondexploitatie Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027
Verwerving en inbrengwaarde	€ 142.854.400	€ 0	€ 142.854.400	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 23.008.710	€ 23.008.710	€ 0	€ 4.665.312	€ 5.571.336	€ 4.000.141	€ 2.913.648	€ 3.103.411	€ 1.702.889	€ 1.051.973
Boekwaarde kosten	€ 37.575.498	€ 0	€ 37.575.498	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet toerekenbare inbrengwaarde	-€ 42.418.674	€ 0	-€ 42.418.674	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Plankosten	€ 21.579.943	€ 481.148	€ 21.098.795	€ 116.131	€ 170.437	€ 103.748	€ 11.667	€ 40.234	€ 31.050	€ 7.881
Rente boekwaarde	€ 5.178.618	€ 0	€ 5.178.618	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	**€ 187.778.495**	**€ 23.489.858**	**€ 164.288.637**	**€ 4.781.443**	**€ 5.741.773**	**€ 4.103.889**	**€ 2.925.315**	**€ 3.143.645**	**€ 1.733.939**	**€ 1.059.854**

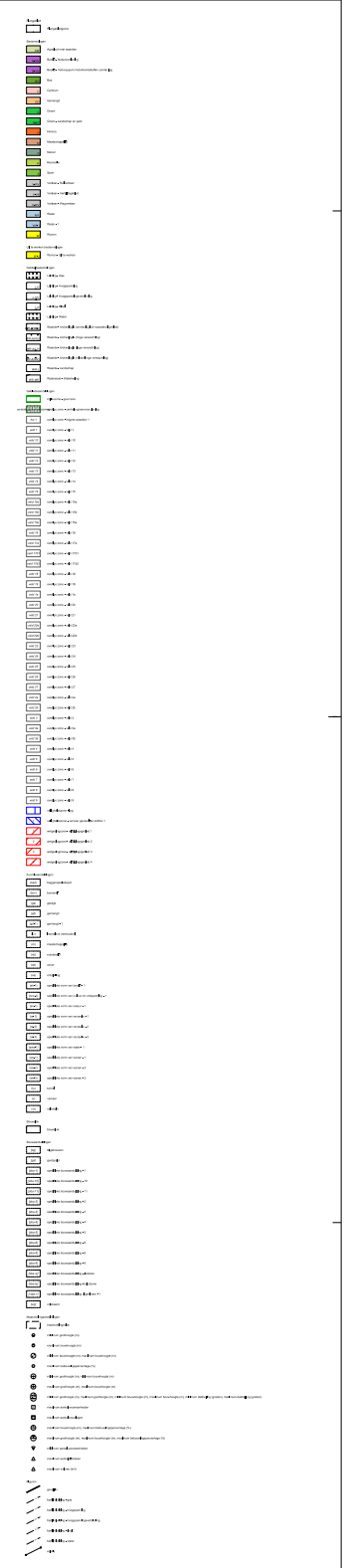
Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027
Woningbouw	€ 191.405.131	€ 89.256.472	€ 102.148.660	€ 15.144.904	€ 14.255.954	€ 17.767.714	€ 14.037.204	€ 16.166.289	€ 11.884.408	€ 0
Horeca	€ 637.350	€ 0	€ 637.350	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commercieel	€ 12.585.520	€ 314.237	€ 12.271.283	€ 169.897	€ 44.647	€ 44.647	€ 49.847	€ 5.200	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 4.145.521	€ 249.288	€ 3.896.233	€ 210.600	€ 0	€ 0	€ 0	€ 38.688	€ 0	€ 0
Overig	€ 245.407	€ 9.103	€ 236.304	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.103	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 304.102	€ 230.477	€ 73.625	€ 230.477	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 209.323.032**	**€ 90.059.576**	**€ 119.263.455**	**€ 15.755.877**	**€ 14.300.600**	**€ 17.812.360**	**€ 14.087.050**	**€ 16.219.280**	**€ 11.884.408**	**€ 0**

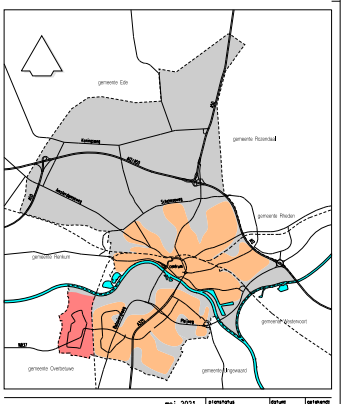
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027
Stand per 1-1-				**-€ 45.025.182**	**-€ 34.774.534**	**-€ 26.658.141**	**-€ 12.609.433**	**-€ 883.827**	**€ 13.636.519**	**€ 25.442.119**
Kosten	-€ 187.778.495	-€ 23.489.858	-€ 164.288.637	-€ 4.781.443	-€ 5.741.773	-€ 4.103.889	-€ 2.925.315	-€ 3.143.645	-€ 1.733.939	-€ 1.059.854
Opbrengsten	€ 209.323.032	€ 90.059.576	€ 119.263.455	€ 15.755.877	€ 14.300.600	€ 17.812.360	€ 14.087.050	€ 16.219.280	€ 11.884.408	€ 0
Kostenstijging	-€ 931.220	-€ 931.220		-€ 24.711	-€ 104.621	-€ 138.659	-€ 149.396	-€ 227.967	-€ 163.370	-€ 122.495
Opbrengstenstijging	€ 5.057.520	€ 5.057.520		€ 91.562	€ 270.859	€ 868.392	€ 847.444	€ 1.547.121	€ 1.432.143	€ 0
Rente over negatieve kasstroom	-€ 2.410.787	-€ 2.410.787		-€ 900.504	-€ 695.491	-€ 533.163	-€ 252.189	-€ 17.677	€ 0	-€ 11.765
Rente over positieve kasstroom	€ 1.496.798	€ 1.496.798		€ 109.866	€ 86.819	€ 143.667	€ 118.011	€ 143.235	€ 386.357	€ 508.842
Stand per 31-12-	**€ 24.756.848**		**-€ 45.025.182**	**-€ 34.774.534**	**-€ 26.658.141**	**-€ 12.609.433**	**-€ 883.827**	**€ 13.636.519**	**€ 25.442.119**	**€ 24.756.848**
				31-12-2021	*31-12-2022*	*31-12-2023*	*31-12-2024*	*31-12-2025*	*31-12-2026*	*31-12-2027*

Saldo op Netto Contante Waarde	**€ 21.552.326**	1-1-2021
Saldo op Eindwaarde	**€ 24.756.848**	31-12-2027
Saldo op Nominale Waarde	**€ 21.544.537**	









BESTEMMINGSPLAN SCHUYTGRAAF, GECONSOLIDEERDE VERSIE

mei 2021

(Ovzicht 1:2.500)

schaal:	gebiedsnr:	identificatienummer:
1:2.500	PvD	NL.IMRO.0202.987-0201

planstatus	datum	getekend
O ontwerp		
O vast te stellen		
O vastgesteld		
O in werking		
O onherroepelijk		

Stategie, Beleid en Regie, beleidsdomein Fysiek

Eusebiusbuitensingel 53, Postbus 9029, 6800 EL ARNHEM
Tel.: 0900-1809, fax: 026-3774830, gemeente@arnhem.nl

GEMEENTE Arnhem

Bijlage 14 – Bruto exploitatiebijdrage

Uitgiftecategorie	Eigenaar	Uitgifteprijs startdatum	Uitgifteprijs NCW	Gewichtsfactor	Programma	Gewogen eenheden	Bijdrage per woning / m²	Bijdrage per gewogen eenheid	Bruto expl. bijdrage
Woningen									
veld 6 & 11 1.1 Sociaal eengezins (huur)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 29.500,00	€ 27.996,09	0,42	35,00	14,87	€ 25.105,02	€ 59.095,61	€ 878.675,53
veld 6 & 11 1.2 Sociaal appartement (huur)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 22.500,00	€ 21.422,68	0,33	58,00	18,85	€ 19.210,42	€ 59.095,61	€ 1.114.204,58
veld 6 & 11 1.3 Sociaal eengezins (koop)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 29.500,00	€ 28.602,46	0,43	94,00	40,80	€ 25.648,77	€ 59.095,61	€ 2.410.984,31
veld 6 & 11 1.4 Sociaal appartement (koop)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 22.500,00	€ 21.418,94	0,33	59,00	19,18	€ 19.207,07	€ 59.095,61	€ 1.133.217,34
veld 6 & 11 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 59.080,00	€ 59.028,28	0,90	145,00	129,88	€ 52.932,61	€ 59.095,61	€ 7.675.228,24
veld 6 & 11 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 88.020,00	€ 88.098,85	1,34	32,00	42,78	€ 79.001,15	€ 59.095,61	€ 2.528.036,70
veld 3Z 1.1 Sociaal eengezins (huur)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 31.624,89	€ 31.624,89	0,48	26,00	12,48	€ 28.359,09	€ 59.095,61	€ 737.336,21
veld 3Z 1.3 Sociaal eengezins (koop)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 31.001,76	€ 31.001,76	0,47	22,00	10,35	€ 27.800,30	€ 59.095,61	€ 611.606,58
veld 3Z 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 52.475,44	€ 52.475,44	0,80	109,00	86,79	€ 47.056,46	€ 59.095,61	€ 5.129.153,95
veld 3Z 5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 61.031,80	€ 61.031,80	0,93	5,00	4,63	€ 54.729,23	€ 59.095,61	€ 273.646,17
veld 3Z 5.2 A Vrije sector meer-dan-rijwoning 1 (tot 250 m²)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 78.818,03	€ 78.818,03	1,20	13,00	15,55	€ 70.678,73	€ 59.095,61	€ 918.823,45
veld 3Z 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 94.331,16	€ 94.331,16	1,43	21,00	30,06	€ 84.589,86	€ 59.095,61	€ 1.776.387,10
veld 3Z 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of mee	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 98.626,78	€ 98.626,78	1,50	8,00	11,97	€ 88.441,89	€ 59.095,61	€ 707.535,14
veld 3Z 5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 172.943,17	€ 172.943,17	2,62	8,00	20,99	€ 155.083,85	€ 59.095,61	€ 1.240.670,83
veld 1B, 1C 1.1 Sociaal eengezins (huur)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 29.500,00	€ 27.798,51	0,42	7,18	3,03	€ 24.927,84	€ 59.095,61	€ 178.925,11
veld 1B, 1C 1.2 Sociaal appartement (huur)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 22.500,00	€ 21.202,25	0,32	32,30	10,39	€ 19.012,76	€ 59.095,61	€ 614.107,38
veld 1B, 1C 1.3 Sociaal eengezins (koop)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 29.500,00	€ 27.798,51	0,42	21,53	9,08	€ 24.927,84	€ 59.095,61	€ 536.775,34
veld 1B, 1C 1.4 Sociaal appartement (koop)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 22.500,00	€ 21.202,25	0,32	3,59	1,15	€ 19.012,76	€ 59.095,61	€ 68.234,15
veld 1B, 1C 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 59.080,00	€ 59.305,69	0,90	52,04	46,83	€ 53.181,37	€ 59.095,61	€ 2.767.478,01
veld 1B, 1C 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 92.510,00	€ 92.961,25	1,41	123,82	174,66	€ 83.361,42	€ 59.095,61	€ 10.321.453,03
veld 1B, 1C 5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 394,00	€ 178.164,84	2,70	5,38	14,55	€ 159.766,29	€ 59.095,61	€ 860.068,53
veld 1B, 1C 1.1 Sociaal eengezins (huur)	7: 7 HEANIMA BV	€ 29.500,00	€ 27.798,51	0,42	0,44	0,19	€ 24.927,84	€ 59.095,61	€ 11.013,18
veld 1B, 1C 1.2 Sociaal appartement (huur)	7: 7 HEANIMA BV	€ 22.500,00	€ 21.202,25	0,32	1,99	0,64	€ 19.012,76	€ 59.095,61	€ 37.799,46
veld 1B, 1C 1.3 Sociaal eengezins (koop)	7: 7 HEANIMA BV	€ 29.500,00	€ 27.798,51	0,42	1,33	0,56	€ 24.927,84	€ 59.095,61	€ 33.039,53
veld 1B, 1C 1.4 Sociaal appartement (koop)	7: 7 HEANIMA BV	€ 22.500,00	€ 21.202,25	0,32	0,22	0,07	€ 19.012,76	€ 59.095,61	€ 4.199,94
veld 1B, 1C 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	7: 7 HEANIMA BV	€ 59.080,00	€ 59.305,69	0,90	3,20	2,88	€ 53.181,37	€ 59.095,61	€ 170.343,46
veld 1B, 1C 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of	7: 7 HEANIMA BV	€ 92.510,00	€ 92.961,25	1,41	7,62	10,75	€ 83.361,42	€ 59.095,61	€ 635.304,78
veld 1B, 1C 5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	7: 7 HEANIMA BV	€ 394,00	€ 178.164,84	2,70	0,33	0,90	€ 159.766,29	€ 59.095,61	€ 52.938,83
veld 1B, 1C 1.1 Sociaal eengezins (huur)	8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELMINA MARIA	€ 29.500,00	€ 27.798,51	0,42	0,32	0,13	€ 24.927,84	€ 59.095,61	€ 7.949,01
veld 1B, 1C 1.2 Sociaal appartement (huur)	8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELMINA MARIA	€ 22.500,00	€ 21.202,25	0,32	1,43	0,46	€ 19.012,76	€ 59.095,61	€ 27.282,61
veld 1B, 1C 1.3 Sociaal eengezins (koop)	8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELMINA MARIA	€ 29.500,00	€ 27.798,51	0,42	0,96	0,40	€ 24.927,84	€ 59.095,61	€ 23.847,03
veld 1B, 1C 1.4 Sociaal appartement (koop)	8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELMINA MARIA	€ 22.500,00	€ 21.202,25	0,32	0,16	0,05	€ 19.012,76	€ 59.095,61	€ 3.031,40
veld 1B, 1C 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELMINA MARIA	€ 59.080,00	€ 59.305,69	0,90	2,31	2,08	€ 53.181,37	€ 59.095,61	€ 122.949,24
veld 1B, 1C 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of	8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELMINA MARIA	€ 92.510,00	€ 92.961,25	1,41	5,50	7,76	€ 83.361,42	€ 59.095,61	€ 458.545,56
veld 1B, 1C 5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	8: 8 VAN LIESHOUT, WILHELMINA MARIA	€ 394,00	€ 178.164,84	2,70	0,24	0,65	€ 159.766,29	€ 59.095,61	€ 38.209,80
veld 1B, 1C 5.4 E Vrije sector vrijstaand (1a) - AF701	3: 3 VAN SCHAIK, MARINUS JAN HENDRIKUS	€ 328,00	€ 242.650,74	3,68	1,00	3,68	€ 217.592,93	€ 59.095,61	€ 217.592,93
veld 1B, 1C 5.4 E Vrije sector vrijstaand (1a) - AF700	3: 3 VAN SCHAIK, MARINUS JAN HENDRIKUS	€ 328,00	€ 254.780,74	3,87	1,00	3,87	€ 228.470,30	€ 59.095,61	€ 228.470,30
veld 1B, 1C 5.4 E Vrije sector vrijstaand (1a) - AF699	4: 4 VAN SCHAIK, GIJSJE GEERTJE WILHELMINA	€ 328,00	€ 264.668,74	4,02	1,00	4,02	€ 237.337,20	€ 59.095,61	€ 237.337,20
veld 1B, 1C 5.4 E Vrije sector vrijstaand (1a) - AF698	4: 4 VAN SCHAIK, GIJSJE GEERTJE WILHELMINA	€ 328,00	€ 262.361,54	3,98	1,00	3,98	€ 235.268,25	€ 59.095,61	€ 235.268,25
veld 1B, 1C 1.1 Sociaal eengezins (huur)	5: 5 VAN DOOIJEWEERT, GIJSJE GEERTJE WILLEMINA	€ 29.500,00	€ 27.798,51	0,42	0,06	0,03	€ 24.927,84	€ 59.095,61	€ 1.535,43
veld 1B, 1C 1.2 Sociaal appartement (huur)	5: 5 VAN DOOIJEWEERT, GIJSJE GEERTJE WILLEMINA	€ 22.500,00	€ 21.202,25	0,32	0,28	0,09	€ 19.012,76	€ 59.095,61	€ 5.269,90
veld 1B, 1C 1.3 Sociaal eengezins (koop)	5: 5 VAN DOOIJEWEERT, GIJSJE GEERTJE WILLEMINA	€ 29.500,00	€ 27.798,51	0,42	0,18	0,08	€ 24.927,84	€ 59.095,61	€ 4.606,28
veld 1B, 1C 1.4 Sociaal appartement (koop)	5: 5 VAN DOOIJEWEERT, GIJSJE GEERTJE WILLEMINA	€ 22.500,00	€ 21.202,25	0,32	0,03	0,01	€ 19.012,76	€ 59.095,61	€ 585,54
veld 1B, 1C 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	5: 5 VAN DOOIJEWEERT, GIJSJE GEERTJE WILLEMINA	€ 59.080,00	€ 59.305,69	0,90	0,45	0,40	€ 53.181,37	€ 59.095,61	€ 23.748,81
veld 1B, 1C 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of	5: 5 VAN DOOIJEWEERT, GIJSJE GEERTJE WILLEMINA	€ 92.510,00	€ 92.961,25	1,41	1,06	1,50	€ 83.361,42	€ 59.095,61	€ 88.572,44
veld 1B, 1C 5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	5: 5 VAN DOOIJEWEERT, GIJSJE GEERTJE WILLEMINA	€ 394,00	€ 178.164,84	2,70	0,05	0,12	€ 159.766,29	€ 59.095,61	€ 7.380,59
veld 1B, 1C 5.4 E Vrije sector vrijstaand (1a)	6: 6 OOSTERVELDEN PROJECTEN BV	€ 328,00	€ 180.936,71	2,75	1,00	2,75	€ 162.251,92	€ 59.095,61	€ 162.251,92

Uitgiftecategorie	Eigenaar	Uitgifteprijs startdatum	Uitgifteprijs NCW	Gewichtsfactor	Programma	Gewogen eenheden	Bijdrage per woning / m²	Bijdrage per gewogen eenheid	Bruto expl. bijdrage
Woningen									
veld 2a 1.3 Sociaal eengezins (koop)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 30.390,90	€ 30.390,90	0,46	23,00	10,61	€ 27.252,52	€ 59.095,61	€ 626.808,04
veld 2a 5.1 A Vrije sector rijwoning 1 (tot 120 m²)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 48.419,40	€ 48.419,40	0,73	4,00	2,94	€ 43.419,27	€ 59.095,61	€ 173.677,10
veld 2a 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 53.570,40	€ 53.570,40	0,81	34,00	27,64	€ 48.038,35	€ 59.095,61	€ 1.633.303,78
veld 2a 5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 68.029,00	€ 68.029,00	1,03	45,00	46,45	€ 61.003,85	€ 59.095,61	€ 2.745.173,42
veld 2a 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 94.641,24	€ 94.641,24	1,44	34,00	48,83	€ 84.867,93	€ 59.095,61	€ 2.885.509,52
veld 2a 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of mee	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 99.790,09	€ 99.790,09	1,51	20,00	30,28	€ 89.485,07	€ 59.095,61	€ 1.789.701,32
veld 2a 1.1 Sociaal eengezins (huur)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 29.500,00	€ 29.209,35	0,44	11,00	4,88	€ 26.192,99	€ 59.095,61	€ 288.122,90
veld 2a 1.3 Sociaal eengezins (koop)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 29.500,00	€ 29.209,35	0,44	12,00	5,32	€ 26.192,99	€ 59.095,61	€ 314.315,89
veld 2a 5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 63.200,00	€ 63.044,91	0,96	35,00	33,48	€ 56.534,45	€ 59.095,61	€ 1.978.705,76
veld 2a 5.2 A Vrije sector meer-dan-rijwoning 1 (tot 250 m²)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 80.300,00	€ 80.101,98	1,22	5,00	6,08	€ 71.830,09	€ 59.095,61	€ 359.150,46
veld 2a 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 88.020,00	€ 87.804,00	1,33	8,00	10,66	€ 78.736,75	€ 59.095,61	€ 629.893,96
veld 2a 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of mee	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 92.510,00	€ 92.281,87	1,40	2,00	2,80	€ 82.752,20	€ 59.095,61	€ 165.504,40
veld 2a 5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 394,00	€ 176.864,91	2,68	5,00	13,42	€ 158.600,60	€ 59.095,61	€ 793.003,01
veld 1A, 26, 27 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 59.080,00	€ 59.368,18	0,90	30,00	27,03	€ 53.237,41	€ 59.095,61	€ 1.597.122,24
veld 1A, 26, 27 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 88.020,00	€ 88.421,92	1,34	63,00	84,53	€ 79.290,85	€ 59.095,61	€ 4.995.323,72
veld 1A, 26, 27 5.4 C Vrije sector vrijstaand (Overig)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 394,00	€ 178.096,14	2,70	38,00	102,69	€ 159.704,69	€ 59.095,61	€ 6.068.778,16
veld 1A, 26, 27 5.4 E Vrije sector vrijstaand (1a)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 328,00	€ 296.639,93	4,50	5,00	22,51	€ 266.006,82	€ 59.095,61	€ 1.330.034,10
veld 4 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 50.183,18	€ 50.183,18	0,76	58,00	44,17	€ 45.000,91	€ 59.095,61	€ 2.610.053,03
veld 4 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 103.485,64	€ 103.485,64	1,57	33,00	51,82	€ 92.798,99	€ 59.095,61	€ 3.062.366,67
veld 7 & 8 5.4 B Vrije sector vrijstaand (5/7/8/14/16)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 324,95	€ 273.187,57	4,15	10,00	41,45	€ 244.976,31	€ 59.095,61	€ 2.449.763,12
veld 13 1.2 Sociaal appartement (huur)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 23.645,41	€ 23.645,41	0,36	55,00	19,73	€ 21.203,62	€ 59.095,61	€ 1.166.198,99
veld 13 5.1 A Vrije sector rijwoning 1 (tot 120 m²)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 38.420,13	€ 38.420,13	0,58	54,00	31,48	€ 34.452,60	€ 59.095,61	€ 1.860.440,40
veld 15 1.2 Sociaal appartement (huur)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 25.158,55	€ 25.158,55	0,38	64,00	24,43	€ 22.560,51	€ 59.095,61	€ 1.443.872,37
veld 15 1.3 Sociaal eengezins (koop)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 32.985,66	€ 32.985,66	0,50	10,00	5,01	€ 29.579,33	€ 59.095,61	€ 295.793,30
veld 15 1.4 Sociaal appartement (koop)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 22.723,89	€ 22.723,89	0,34	47,00	16,21	€ 20.377,26	€ 59.095,61	€ 957.731,17
veld 15 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 42.118,58	€ 42.118,58	0,64	59,00	37,71	€ 37.769,12	€ 59.095,61	€ 2.228.378,24
veld 15 5.3 A App markt standaard	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 28.687,82	€ 28.687,82	0,44	135,00	58,77	€ 25.725,31	€ 59.095,61	€ 3.472.917,03
veld 16 5.3 B App markt duur	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 33.629,02	€ 33.629,02	0,51	20,00	10,21	€ 30.156,26	€ 59.095,61	€ 603.125,13
veld 16 5.4 B Vrije sector vrijstaand (5/7/8/14/16)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 229.042,02	€ 229.042,02	3,48	3,00	10,43	€ 205.389,54	€ 59.095,61	€ 616.168,61
veld 17b 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of me	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 101.937,98	€ 101.937,98	1,55	19,00	29,39	€ 91.411,15	€ 59.095,61	€ 1.736.811,91
veld 17b 5.3 B App markt duur	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 32.723,17	€ 32.723,17	0,50	47,00	23,34	€ 29.343,94	€ 59.095,61	€ 1.379.165,30
veld 17b 5.4 A Vrije sector vrijstaand (Noordereiland)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 168.264,82	€ 168.264,82	2,55	30,00	76,60	€ 150.888,62	€ 59.095,61	€ 4.526.658,50
veld 17b 5.4 A Vrije sector vrijstaand (Noordereiland)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 171.664,06	€ 171.242,79	2,60	1,00	2,60	€ 153.559,07	€ 59.095,61	€ 153.559,07
veld 18 & 19 1.2 Sociaal appartement (huur)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 26.780,00	€ 26.780,00	0,41	79,00	32,10	€ 24.014,51	€ 59.095,61	€ 1.897.146,59
veld 18 & 19 1.3 Sociaal eengezins (koop)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 33.576,67	€ 33.576,67	0,51	96,00	48,91	€ 30.109,31	€ 59.095,61	€ 2.890.493,94
veld 18 & 19 5.1 A Vrije sector rijwoning 1 (tot 120 m²)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 39.873,40	€ 39.873,40	0,61	236,00	142,79	€ 35.755,79	€ 59.095,61	€ 8.438.367,23
veld 22a 1.1 Sociaal eengezins (huur)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 32.260,55	€ 32.260,55	0,49	52,00	25,46	€ 28.929,10	€ 59.095,61	€ 1.504.313,34
veld 22b 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 51.606,40	€ 51.606,40	0,78	166,00	129,99	€ 46.277,16	€ 59.095,61	€ 7.682.008,33
veld 22b 5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 64.209,72	€ 64.209,72	0,97	35,00	34,10	€ 57.578,97	€ 59.095,61	€ 2.015.264,00
veld 22b 5.2 A Vrije sector meer-dan-rijwoning 1 (tot 250 m²)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 77.350,92	€ 77.350,92	1,17	35,00	41,08	€ 69.363,12	€ 59.095,61	€ 2.427.709,27
veld 22b 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 29	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 93.282,61	€ 93.282,61	1,42	74,00	104,75	€ 83.649,59	€ 59.095,61	€ 6.190.069,96
veld 22b 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of me	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 99.842,33	€ 99.842,33	1,52	12,00	18,18	€ 89.531,91	€ 59.095,61	€ 1.074.382,96
veld 22b 1.3 Sociaal eengezins (koop)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 29.500,00	€ 29.209,35	0,44	12,00	5,32	€ 26.192,99	€ 59.095,61	€ 314.315,89
veld 22b 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 59.080,00	€ 58.935,02	0,89	21,00	18,78	€ 52.848,98	€ 59.095,61	€ 1.109.828,51
veld 22b 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 29	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 88.020,00	€ 87.804,00	1,33	7,00	9,33	€ 78.736,75	€ 59.095,61	€ 551.157,22
veld 2b 5.3 A App markt standaard	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 27.071,72	€ 27.071,72	0,41	66,00	27,11	€ 24.276,11	€ 59.095,61	€ 1.602.223,11

Uitgiftecategorie	Eigenaar	Uitgifteprijs startdatum	Uitgifteprijs NCW	Gewichtsfactor	Programma	Gewogen eenheden	Bijdrage per woning / m²	Bijdrage per gewogen eenheid	Bruto expl. bijdrage
Woningen									
veld 24 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 55.143,30	€ 55.143,30	0,84	14,00	11,71	€ 49.448,81	€ 59.095,61	€ 692.283,41
veld 24 5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 69.484,59	€ 69.484,59	1,05	29,00	30,58	€ 62.309,13	€ 59.095,61	€ 1.806.964,76
veld 24 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 98.167,19	€ 98.167,19	1,49	24,00	35,75	€ 88.029,76	€ 59.095,61	€ 2.112.714,21
veld 24 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of mee	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 99.581,12	€ 99.581,12	1,51	18,00	27,20	€ 89.297,68	€ 59.095,61	€ 1.607.358,18
veld 24 1.1 Sociaal eengezins (huur)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 29.500,00	€ 28.922,99	0,44	28,00	12,29	€ 25.936,20	€ 59.095,61	€ 726.213,51
veld 24 1.3 Sociaal eengezins (koop)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 29.500,00	€ 28.922,99	0,44	28,00	12,29	€ 25.936,20	€ 59.095,61	€ 726.213,51
veld 24 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 59.080,00	€ 58.935,02	0,89	29,00	25,93	€ 52.848,98	€ 59.095,61	€ 1.532.620,32
veld 24 5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 63.200,00	€ 63.044,91	0,96	8,00	7,65	€ 56.534,45	€ 59.095,61	€ 452.275,60
veld 24 5.2 A Vrije sector meer-dan-rijwoning 1 (tot 250 m²)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 80.300,00	€ 80.102,94	1,22	6,00	7,29	€ 71.830,95	€ 59.095,61	€ 430.985,73
veld 24 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of mee	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 92.510,00	€ 92.281,87	1,40	16,00	22,40	€ 82.752,20	€ 59.095,61	€ 1.324.035,23
veld 3n 1.2 Sociaal appartement (huur)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 22.500,00	€ 21.841,49	0,33	41,00	13,59	€ 19.585,99	€ 59.095,61	€ 803.025,39
veld 3n 1.3 Sociaal eengezins (koop)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 29.500,00	€ 28.636,62	0,43	28,00	12,17	€ 25.679,40	€ 59.095,61	€ 719.023,28
veld 3n 1.4 Sociaal appartement (koop)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 22.500,00	€ 21.841,49	0,33	13,00	4,31	€ 19.585,99	€ 59.095,61	€ 254.617,81
veld 3n 5.1 B Vrije sector rijwoning 2 (120 m² tot 160 m²)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 59.080,00	€ 58.934,31	0,89	36,00	32,19	€ 52.848,34	€ 59.095,61	€ 1.902.540,30
veld 3n 5.1 C Vrije sector rijwoning 3 (160 m² of meer)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 63.200,00	€ 63.353,19	0,96	64,00	61,53	€ 56.810,90	€ 59.095,61	€ 3.635.897,43
veld 3n 5.2 A Vrije sector meer-dan-rijwoning 1 (tot 250 m²)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 80.300,00	€ 80.494,64	1,22	6,00	7,33	€ 72.182,20	€ 59.095,61	€ 433.093,20
veld 3n 5.2 B Vrije sector meer-dan-rijwoning 2 (250 m² tot 290	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 88.020,00	€ 88.294,66	1,34	53,00	71,01	€ 79.176,74	€ 59.095,61	€ 4.196.367,08
veld 3n 5.2 C Vrije sector meer-dan-rijwoning 3 (290 m2 of mee	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 92.510,00	€ 92.902,03	1,41	23,00	32,42	€ 83.308,31	€ 59.095,61	€ 1.916.091,22
veld 23 5.4 D Vrije sector vrijstaand (900 m²)	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 328,98	€ 297.743,26	4,52	23,00	103,90	€ 266.996,22	€ 59.095,61	€ 6.140.321,58
Totaal					3.311,00				

Uitgiftecategorie	Eigenaar	Uitgifteprijs startdatum	Uitgifteprijs NCW	Gewichtsfactor	Programma	Gewogen eenheden	Bijdrage per woning / m²	Bijdrage per gewogen eenheid	Bruto expl. bijdrage
Horeca									
Horecavoorziening (m² bvo) veld 17b	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 335,45	€ 335,45	0,01	1.900,00	9,67	€ 59.095,61	€ 59.095,61	€ 571.532,85
Commercieel									
							Bijdrage/m²		
Nutskavels (m² kavel) veld 1b	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 260,00	€ 245,00	0,00	20,00	0,07	€ 219,70	€ 59.095,61	€ 4.394,06
Nutskavels (m² kavel) veld 2a	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 262,59	€ 262,59	0,00	18,00	0,07	€ 235,47	€ 59.095,61	€ 4.238,47
Nutskavels (m² kavel) veld 3N	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 260,00	€ 252,39	0,00	20,00	0,08	€ 226,33	€ 59.095,61	€ 4.526,54
Nutskavels (m² kavel) veld 6&11	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 262,59	€ 262,59	0,00	23,00	0,09	€ 235,47	€ 59.095,61	€ 5.415,82
Winkels (m² bvo)* veld 15	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 1.197,70	€ 1.197,70	0,02	8.500,00	154,48	€ 1.074,02	€ 59.095,61	€ 9.129.146,89
Diverse voorzieningen veld 22a	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 256,43	€ 256,43	0,00	2.259,00	8,79	€ 229,95	€ 59.095,61	€ 519.454,39
Diverse voorzieningen veld 22a	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 250,00	€ 247,54	0,00	501,00	1,88	€ 221,97	€ 59.095,61	€ 111.209,23
Nutskavels (m² kavel) veld 22b	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 268,01	€ 268,01	0,00	20,00	0,08	€ 240,33	€ 59.095,61	€ 4.806,62
Nutskavels (m² kavel) veld 23	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 260,00	€ 245,00	0,00	20,00	0,07	€ 219,70	€ 59.095,61	€ 4.394,06
Nutskavels (m² kavel) veld 24	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 260,00	€ 257,44	0,00	20,00	0,08	€ 230,85	€ 59.095,61	€ 4.617,07
Nutskavels (m² kavel) veld 26	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 260,00	€ 245,00	0,00	20,00	0,07	€ 219,70	€ 59.095,61	€ 4.394,06
Nutskavels (m² kavel) veld 27	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 260,00	€ 247,44	0,00	20,00	0,08	€ 221,89	€ 59.095,61	€ 4.437,78
Verkooppunt voor motorbrandstoffen (m² kavel) HPS	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 584,15	€ 584,15	0,01	2.559,99	22,69	€ 523,83	€ 59.095,61	€ 1.341.002,66
Nutskavels (m² kavel) HPS	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 260,00	€ 250,57	0,00	606,87	2,31	€ 224,69	€ 59.095,61	€ 136.360,20
Niet-commercieel									
							Bijdrage/m²		
Maatschappelijk (m² bvo) veld 13	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 195,68	€ 195,68	0,00	5.000,00	14,85	€ 175,47	€ 59.095,61	€ 877.352,94
Scholen (m² bvo) veld 15	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 212,92	€ 212,92	0,00	9.806,00	31,68	€ 190,93	€ 59.095,61	€ 1.872.290,87
Zorg (m² bvo) veld 15	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 195,68	€ 195,68	0,00	1.000,00	2,97	€ 175,47	€ 59.095,61	€ 175.470,59
Scholen (m² kavel) veld 22a	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 189,16	€ 189,16	0,00	3.353,00	9,62	€ 169,63	€ 59.095,61	€ 568.765,79
Scholen (m² kavel) veld 22a	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 180,00	€ 178,23	0,00	1.170,00	3,16	€ 159,82	€ 59.095,61	€ 186.991,34
Baggerspeciedepot (m² kavel) HPS	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 7,65	€ 7,35	0,00	5.057,27	0,56	€ 6,59	€ 59.095,61	€ 33.348,90
Overig									
							Bijdrage/m²		
Sport (m² kavel) HPS	2: 2 Gerealiseerd / uitgegeven	€ 23,83	€ 23,83	0,00	9.914,79	3,59	€ 21,37	€ 59.095,61	€ 211.901,63
Natuurbeleving (m² bvo) HPS	1: 1 GEMEENTE ARNHEM	€ 180,00	€ 173,03	0,00	50,57	0,13	€ 155,16	€ 59.095,61	€ 7.846,83
Totaal gewogen eenheden		**-**	**-**	**-**	**-**	**3.166,95**			**€ 187.152.573**

Deskundigenadvies inbrengwaarde
Schuytgraaf

Opdrachtgever
Gemeente Arnhem
Kenmerk
2934.1-D1d1/td/ab
Deskundigen
T.A. (Bertold) te Winkel
T. (Tomas) Donders
Datum
15 mei 2020
Status
Definitief

Titel	:	Deskundigenadvies inbrengwaarde | exploitatieplan Schuytgraaf
Opdrachtgever	:	Gemeente Arnhem
Kenmerk	:	2934.1-D1d1
Deskundigen	:	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT
	:	T. Donders BBA
Datum	:	15 mei 2020
Status	:	Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA ’s-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente ‘s-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Inhoudsopgave

1. Opdracht 5
1.1. Opdrachtgever 5
1.2. Opdrachtnemer 5
1.3. Deskundigen 5
1.4. Opdrachtverstrekking 5
1.5. Onafhankelijkheid 6
1.6. Doel van de raming 6
1.7. Exploitatieplangebied 7
1.8. Type advies 8
1.9. Te waarderen belang 8
1.10. Waarderingsgrondslag 8
1.11. Stukken 8
1.12. Opname 8
1.13. Mate van inspectie 9
1.14. Peildatum 9
1.15. Reactie van opdrachtgever 9
1.16. Versies 9
1.17. Aansprakelijkheid 9
1.18. Conformiteit NRVT / EVS 10
1.19. Publicatie 10
1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht 10
1.21. Algemene voorwaarden 10

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten 11
2.1. Algemene uitgangspunten 11
2.2. Bijzondere uitgangspunten 12

3. Omschrijving plangebied 13
3.1. Omschrijving per eigenaar 13
3.2. Ligging van het plangebied 13
3.3. Bestemming van de onroerende zaak 14

4. Waardering 20
4.1. Inleiding 20
4.2. Wettelijk kader 20
4.3. Complex 21
4.4. Relevante gegevens exploitatieplan 21
4.5. Overwegingen bij de waardering 21
4.6. Beoordeling der onzekerheden 22
4.7. Gebruikte methode 22
4.8. Referenties binnen het plangebied 23
4.9. Referenties buiten het plangebied 24
4.10. Back-testing 26
4.11. Onzekerheden waardering 26
4.12. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering 26
4.13. Finale waardering 27

5. Plausibiliteitsverklaring 28

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

6. Bijlagen 29

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Arnhem
Contactpersoon	De heer J. Kruit
Adres	Postbus 99
Postcode	6800 AB
Plaats	ARNHEM
Telefoon	0800 1809
E-mail	Jaco.Kruit@arnhem.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer T.A. te Winkel
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	‘s-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	btewinkel@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS T. Donders BBA, taxateur / vastgoedadviseur --

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

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 23 maart 2020 heeft opdrachtgever schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.5. Onafhankelijkheid

a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.

b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak, danwel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken.

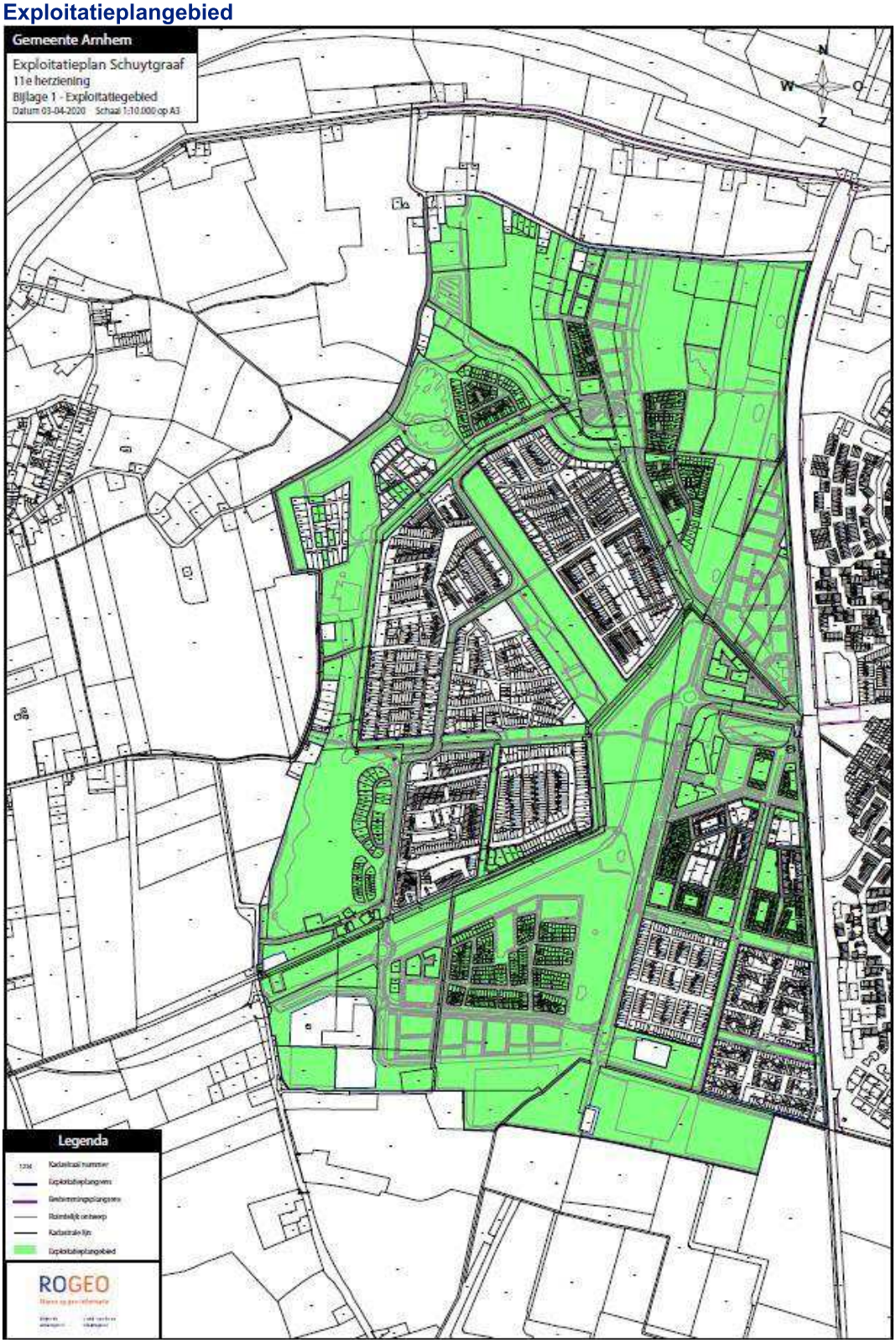
c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de raming

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een actualisatie van de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van de actualisatie van het exploitatieplan ‘Schuytgraaf 2011’ dat behoort bij het bestemmingsplan ‘Schuytgraaf, veegplan 2017’, ‘Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening 2a, 2b en 24’ en de laatste herziening ‘Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening 6 en 11 & beheer’.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.7. Exploitatieplangebied



Uitsnede exploitatieplangebied (11e herziening)

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Het totale exploitatiegebied (groen op de bovenstaande kaart heeft een oppervlakte van 257.41.24 ha[1], waarvan 45.90.03 ha uitgeefbaar. De eigendommen in het exploitatiegebied zijn in eigendom van 10 verschillende eigenaren, waarvan de gemeente met bijna 210 ha de grootste eigenaar is.

1.8. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.9. Te waarderen belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik, en/of pacht is.

1.10. Waarderingsgrondslag

Aangezien het deskundigenadvies is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Op basis van het wettelijke kader waarbinnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie. Daar waar de jurisprudentie van de afdeling anders geïnterpreteerd wordt dan de Onteigeningsjurisprudentie is door deskundigen aansluiting gezocht bij de uitspraken van de Afdeling.

1.11. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

a. kadastrale uittreksels en kaarten
b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.3 van dit advies
c. informatie op bagviewer.kadaster.nl
d. informatie op www.bodemloket.nl
e. GREX Schuytgraaf
f. Ontwerp 11e Herziening Exploitatieplan Schuytgraaf 2011

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 13 maart 2020 bezocht en opgenomen. Aangezien een deel van de achtertuinen/percelen niet vanaf de openbare weg is waar te

[1] Oppervlakte vastgesteld door Rogeo, kadastraal betreft het 257.41.03 ha. Het verschil ontstaat door de gehanteerde afronding van de individuele percelen.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

nemen, is tevens gebruik gemaakt van Google Earth om een beeld te vormen van deze percelen.

1.13. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De deskundigen hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De deskundigen merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voornoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

Als gevolg van de verkaveling in het gebied, alsmede het feit dat een deel van de percelen niet geheel via de openbare wegen zijn op te nemen, zijn een aantal opstallen in het gebied tijdens de opname niet waargenomen. De deskundigen hebben zich voor deze opstallen gebaseerd op de publiekelijk toegankelijke gegevens, zoals het kadaster, luchtfoto's en de BAG-viewer.

Voor de oppervlakte van gebouwen is daar waar mogelijk aangesloten bij de gegevens van de BAG-viewer. Daar waar deze gegevens niet bekend waren, zijn ze ingemeten op basis van een luchtfoto.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **13 maart 2020**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.15. Reactie van opdrachtgever

Op 22 april 2020 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. De opdrachtgever heeft aangegeven akkoord te zijn met het conceptadvies.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2
Afwijking ten opzichte van de eerdere versie(s) bedraagt: n.v.t.

1.17. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1.18. Conformiteit NRVT / EVS

Dit advies betreft wordt door de NRVT geclassificeerd als een wettelijke taxatie waarop de algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT van toepassing zijn. Hierbij gaat de praxis en het wettelijke kader boven de kamerreglementen van het NRVT. Daar waar aansluiting mogelijk is, en dit niet strijdig is, is aansluiting gezocht bij de kamerreglementen. Doordat er sprake is van een wettelijke taxatie, en deze op basis van een gevelopname heeft plaatsgevonden wordt er deels afgeweken van de reguliere uitgangspunten van de EVS.

1.19. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien. Voor het opnemen van het deskundigenadvies als bijlage aan het exploitatieplan is geen toestemming nodig.

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.21. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek
In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Toestand van bodem en grondwater
In het kader van deze raming is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de raming geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is hebben deskundigen het bodemloket (www.bodemloket.nl) geraadpleegd om na te gaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te waarderen onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op of in de te waarderen onroerende zaak aanwezig zijn.

Bestemmingsplaninformatie
In het kader van deze opdracht is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling en (ontwerp) bestemmingsplannen is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Publiekrechtelijke beperkingen
De deskundigen hebben in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting
Alle in het advies genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Maatvoering onroerende zaken
Voor de maatvoering is uitgegaan van de kadastrale oppervlakte.

Asbest
In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Energielabels
Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

Bouwvergunningen
Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.2. Bijzondere uitgangspunten
In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, de volgende bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Onderhavige taxatie betreft een wettelijke taxatie, de afwijkingen worden derhalve gevormd door de wettelijke waarderingsgrondslag. Derhalve worden deze door taxateurs niet gezien als een bijzonder uitgangspunt.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. Omschrijving plangebied

3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag. Per eigenaar wordt in totaal het volgende aantal vierkante meters gewaardeerd. In het kaartmateriaal en de versnijdingen van ROGEO zit een kleine discrepantie tussen de kadastrale oppervlaktes en de door ROGEO digitale ingemeten oppervlaktes. Deskundigen en opdrachtgever hebben afgesproken de kadastrale oppervlaktes te volgen, met uitzondering van eigenaar 3. Bij eigenaar 3 zorgt de aangegeven plangrens voor een klein verschil. Hierbij wordt de ingemeten oppervlakte van 1.511 m² aangehouden.

Eigenaar	Oppervlakte gronden kadastraal	ROGEO
Eigenaar 1	**2.095.075 m²**	2.095.075 m²
Eigenaar 2	**455.452 m²**	455.452 m²
Eigenaar 3	1.597 m²	**1.511 m²**
Eigenaar 4	**1.597 m²**	1.599 m²
Eigenaar 5	**723 m²**	689 m²
Eigenaar 6	**545 m²**	553 m²
Eigenaar 7	**4.940 m²**	4.961 m²
Eigenaar 8	**3.572 m²**	3567 m²
Eigenaar 9	**2.647 m²**	2657 m²
Eigenaar 10	**8.060 m²**	8060 m²

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen ten westen van het treinstation Arnhem-Zuid. Ten noorden grenst het plan aan de Drielse Rijndijk en rivier de Nederrijn. Ten oosten loopt het plan tot Het Vlot en de Grotenmolenstraat. Aan de zuidzijde van het plan ligt de grens bij Park Lingezegen en Speelbos De Schuytgraaf. Het totale plangebied is circa 400 ha groot.



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



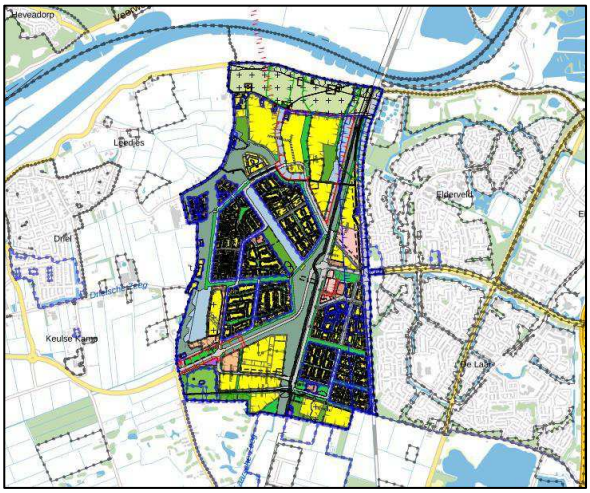
Uitsnede (bron: : www.maps.google.nl)

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3.3. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Schuytgraaf, veegplan 2017” van de gemeente Arnhem, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 03-05-2018 en onherroepelijk geworden.



Fragment verbeelding

In dit bestemmingsplan is een gedeelte van de onroerende zaak bestemd tot “woongebied”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, waarbij gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
b. tuinen en erven;

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. onderwijs en zaalsport;
b. gezondheids- en welzijnszorg;
c. levensbeschouwelijke functies;
d. politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs;
e. openbare dienstverlening:
f. functies vergelijkbaar met die genoemd onder a. tot en met e. van dit lid;
g. bestaande dienstwoningen;

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
b. beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;

In dit bestemmingsplan is een gedeelte van de onroerende zaak bestemd tot “wonen nader uit te werken”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

a. het wonen, waaronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
b. beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;
c. maatschappelijke voorzieningen, waaronder tevens kinderdagverblijven worden begrepen;
d. groen- en speelvoorzieningen;
e. fiets-, wandel en t oegangspaden;
f. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
g. buurtontsluitingswegen, wegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
h. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
i. nutsvoorzieningen;
j. geluidsafschermende voorzieningen of -bebouwing;
k. transportleidingen.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0202.919-0301).

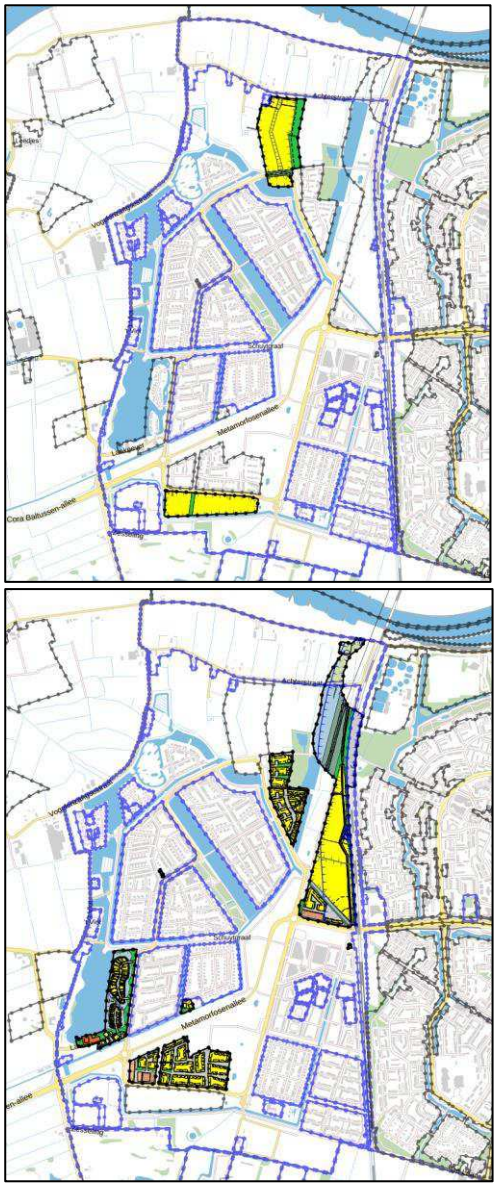
Schuytgraaf veegplan 2017, herzieningen

Op 17-04-2019 heeft de gemeente Arnhem een herziening op het originele bestemmingplan vastgesteld. In deze herziening worden twee kleine gebieden binnen het plan verder uitgewerkt. Het betreft de velden 2a, 2b en 24.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van de herziening op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0202.941-0301).

Daarna heeft nogmaals een herziening plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan is door het college B&W vrijgegeven voor inspraak, waarop zienswijzen zijn ingediend. Hierin worden de velden 6, 11 en beheer verder uitgewerkt.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van de herziening op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0202.954-0201)



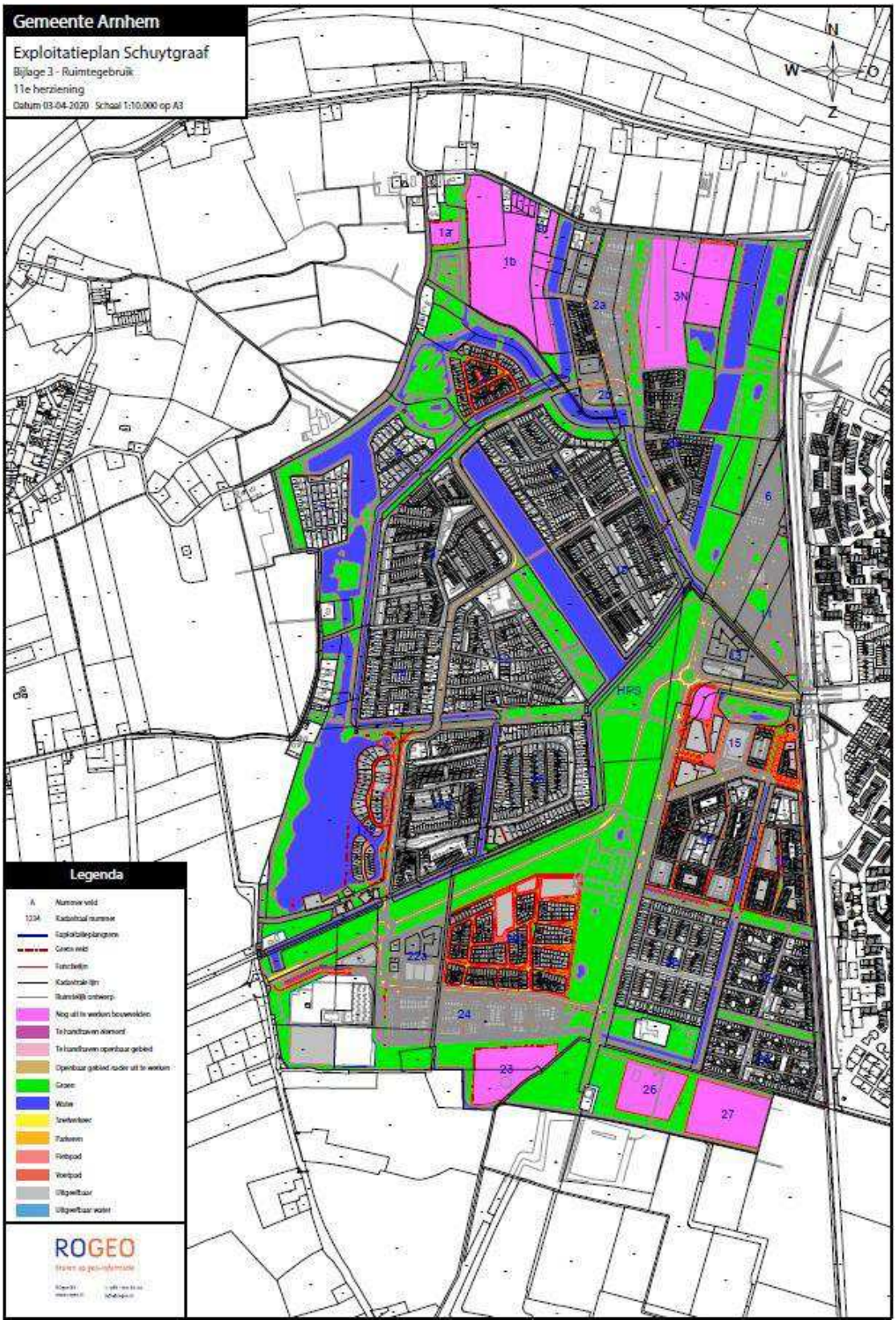
Fragment verbeelding

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Exploitatieplan

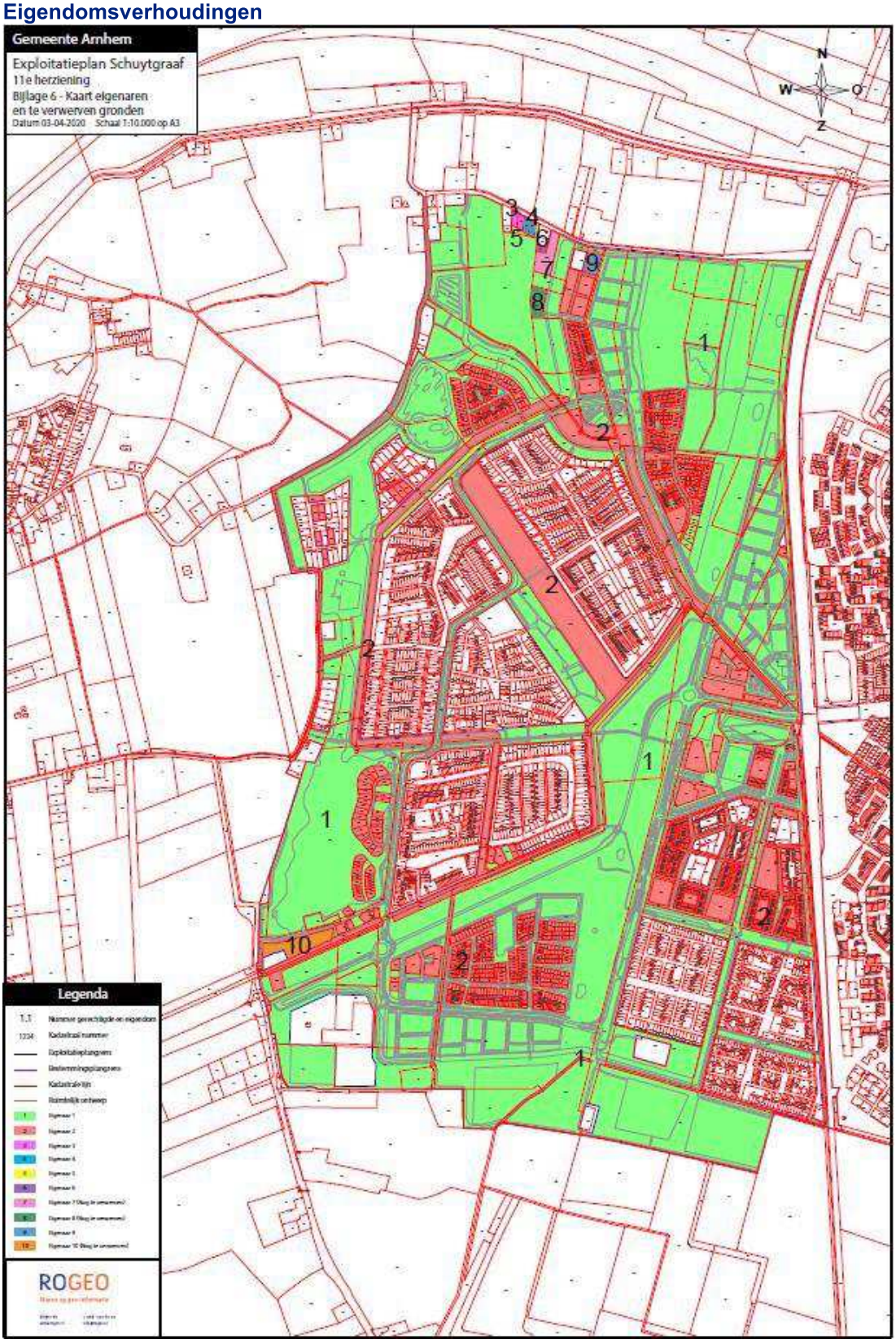
Het exploitatieplan Schuytgraaf 2011 is van oorsprong gekoppeld aan het bestemmingsplan "Schuytgraaf 2011". Sinds het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in 2012, hebben er, ten einde de verdere ontwikkeling van Schuytgraaf mogelijk te maken, meerdere herzieningen plaatsgevonden van het bestemmingsplan. De 11e herziening van het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening velden 6 en 11 & beheer'. Sinds het tot stand komen van het bestemmingsplan in 2011 zijn grote delen van het bestemmingsplan gerealiseerd. Op de onderstaande kaart zijn met rose de bouwvlakken weergegeven die nog gerealiseerd moeten worden.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Eigendomsverhoudingen



Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Op basis van de eigendomsverhoudingen weergegeven op de kaart wordt de toelichting per eigenaar in bijlage 1 uitgewerkt. Voor de delen die al zijn gerealiseerd is door de deskundigen als uitgangspunt gehanteerd dat deze realisatie in het kader van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Om tot een juist kostenverhaal te komen dienen in de exploitatieopzet de gemaakte kosten en opbrengsten te worden opgenomen. De inbrengwaarde is een van deze kostensoorten. Voor het bepalen van deze inbrengwaarde zijn deze verrichte werkzaamheden dan ook geëlimineerd. Dit omdat deze apart in de kosten en opbrengsten zijn opgenomen.

Concreet komt dit erop neer dat bij bijvoorbeeld een bestaande woning geen rekening is gehouden met de opstallen en het bouw- en woonrijp maken. Voor de eigenaar van de woning maakt dit niet uit, omdat voor zijn woning reeds een exploitatiebijdrage is betaald.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. Waardering

4.1. Inleiding

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

4.2. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn vooralsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

a/b) Met betrekking tot sub (a/b) wordt opgemerkt dat de grond en opstallen een economisch geheel vormen en door de markt niet afzonderlijk worden gewaardeerd. Een splitsing tussen de grond en opstallen is dan ook niet mogelijk op basis van referenties. Indien de in het kader van het bestemmingsplan gerealiseerde woningen worden geëlimineerd staan er in het exploitatiegebied geen opstallen. Derhalve is er alleen sprake van grondwaarde.

c) Met betrekking tot de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten is als uitgangspunt gehanteerd dat de onroerende zaak vrij van huur en gebruik wordt geleverd. De kosten voor het vrijmaken van eigendom zitten reeds in de getaxeerde waarde verdisconteerd (immers bij koop wordt het volledig eigendom verkregen). Uit onderzoek zijn verder geen rechten en lasten naar voren gekomen waarvoor afzonderlijk kosten gemaakt moeten worden om de gronden daarvan vrij te maken. In zoverre er desondanks gerechtigden zijn die bijvoorbeeld kabels en leidingen hebben liggen is aangenomen dat deze kabels en leidingen verlegd zullen worden zonder dat het recht zelf wordt vergoed. De overige kosten voor verleggen van kabels en leidingen zijn reeds in het exploitatieplan opgenomen.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

d) Het bepalen van de kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van een opstal is op één perceel van toepassing. De uitwerking hiervan is terug te vinden in de bijlage. Op de rest van de gronden zijn geen opstallen aanwezig, daarom zijn geen verdere kosten geraamd.

4.3. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

De Locatie Schuytgraaf is in 1991 aangewezen als VINEX-locatie. Deze ontwikkeling is vervolgens vormgegeven met een integraal bestemmingsplan (Schuytgraaf 2011). De verschillende “velden” die zijn gerealiseerd volgen dan ook feitelijk uit het “moederplan”. De deskundigen zijn dan ook van oordeel dat er sprake is van een ruimtelijke en functionele samenhang, waardoor er sprake is van één complex. Als complex hanteren deskundigen in dit rapport het exploitatieplan (‘Ontwerp 11e Herziening Exploitatieplan Schuytgraaf 2011’).

4.4. Relevante gegevens exploitatieplan

De deskundigen hebben kennis genomen van de gegevens zoals zijn opgenomen in het ontwerp-exploitatieplan. Gelet op de looptijd van het exploitatieplan, alsmede het gegeven dat een deel van de reeds gerealiseerde gebieden geen onderdeel vormen van het exploitatieplan zijn de deskundigen van oordeel dat de gegevens zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan niet geschikt zijn voor het opstellen van een residuele berekening voor de complexwaarde. Derhalve zijn de relevante gegevens uit het plan niet opgenomen.

4.5. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse[2] opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

[2] Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Strengths	Weaknesses
• Eigen treinstation Arnhem Zuid. • Relatief veel voorzieningen aanwezig door winkelcentrum Schuytgraaf en tenminste twee basisscholen. • Dorps karakter.	• Schuytgraaf is een buitenwijk van Arnhem en ligt qua afstand ver van de binnenstad en de daarbij behorende voorzieningen.
Opportunities	**Threats**
• Het gebied heeft een grote potentie om te worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. • Door de ligging met veel groen en water kan een hoogwaardige invulling worden verkregen. • Gunstige woningmarkt welke mede wordt veroorzaakt door de lage rentestand en het beperkte aanbod, alsmede de achtergestelde productie. Gelet op de verwachte bevolkingsgroei zal de woningbehoefte vermoedelijk voor langere tijd groter zijn dan het aanbod.	• De Covid-19 pandemie of Coronacrisis heeft ertoe geleid dat diverse nationale overheden maatregelen hebben ingesteld om de verdere verspreiding van het virus te voorkomen. Door deze maatregelen is sprake van buitengewone marktomstandigheden waarvan de aard, omvang en duur vooralsnog onzeker zijn.

4.6. Beoordeling der onzekerheden

De Covid-19 pandemie of Coronacrisis heeft ertoe geleid dat diverse nationale overheden maatregelen hebben ingesteld om de verdere verspreiding van het virus te voorkomen. Door deze maatregelen is sprake van buitengewone marktomstandigheden waarvan de aard, omvang en duur vooralsnog onzeker zijn. De invloed op de in dit rapport gepresenteerde marktcijfers en referentietransacties kan op dit moment niet worden ingeschat. Er dient derhalve rekening te worden gehouden met een onzekere taxatie-uitkomst die mogelijk op een later tijdstip dient te worden geactualiseerd.

4.7. Gebruikte methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode. Deze methode is naar oordeel van de deskundigen het meest geschikt om de waarde te bepalen omdat op deze wijze rechtstreeks een toetsing plaatsvindt aan de markt.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak, danwel bij soortgelijke onroerende zaken elders. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

Hierbij wordt door de deskundigen opgemerkt dat de residuele methode minder geschikt is doordat deze zeer gevoelig zijn voor de gehanteerde aannemen en parameters. Dit blijkt o.a. uit de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag d.d. 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730). Hierin staat aangegeven dat zelfs indien de residuele grondwaardeberekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen. Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelings-vastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum. Nu de te taxeren gronden onderdeel vormen van een zeer groot complex met een langdurige complexe exploitatie dient rekening gehouden te worden dat een residuele berekening nog gevoeliger is. Derhalve is deze methode door de deskundigen als ongeschikt beoordeeld.

4.8. Referenties binnen het plangebied

Taxateurs hebben gekeken naar transacties binnen het plangebied. Hier is één onderhandse bekende referentie uit naar voren gekomen die tweeledig is. Deze gronden zijn aangekocht voor hoger bedrag dan deskundigen waarnemen in de markt.

Deze aangekochte gronden zijn daarop verkocht voor een veel lagere prijs met daarop een bouwclaim. De bouwclaim bestaat uit:

- 58 grondgebonden sociale huurwoningen, waarbij de woningen gedurende 10 jaar onder de liberalisatiegrens voor meerpersoonshuishoudens worden verhuurd;
- 93 grondgebonden vrije sector koop- en of huurwoningen;
- met de daarbij behorende achterpaden, erfafscheidingen en bijgebouwen allen binnen de te verkopen Bouwkavels.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Deskundigen stellen vast dat de partij die de gronden heeft aangekocht en daarop voor een lager bedrag heeft doorverkocht met een bouwclaim, een deficit heeft genomen. Naar oordeel van de deskundigen kan op basis hiervan worden geconcludeerd dat er mogelijk meerdere aspecten hebben meegespeeld in de prijsvorming, waardoor deze referentie niet als zuivere transactie kan worden gezien.

4.9. Referenties buiten het plangebied

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

Datum akte	Kadastraal	Opp. (m^2)	Koopsom/m^2	Opmerkingen
Scherpenzeel oost				
29 mei 2019	Scherpenzeel E 2822, 3564	7.757 m^2	€ 50,27	Volgens de structuurvisie is deze grond gelegen in de tweede tranche. Door de gemeente is aangegeven dat de aankoop noodzakelijk was voor de aanleg van de installatie van een warmtenet. Dit was ook bij de verkoper bekend. Gelet op het feit dat de grond dus eerder nodig was, valt deze het best te vergelijken met gronden die in de eerste tranche zijn gelegen. Gelet op het feit dat de gemeente de grond snel nodig had, heeft zij hierbij een prijs betaald boven de marktwaarde ter voorkoming van onteigening.
9 november 2018	Scherpenzeel E 2907	2.730	€ 46,00*	
Voorthuizen-Zuid				
10 juli 2018	Voorthuizen, G 5982, 5983	16.180	€ 55,62	Deels voor € 35,00 doorverkocht aan gemeente
10 juli 2018	Voorthuizen, G 5982	8.363	€ 35,00	Complex Kromme Akker-Zuid
15 december 2017	Voorthuizen, G 3725	4104	€ 45,00	

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Barneveld Noord				
28 maart 2019	Voorthuizen, G, 5933, 5932	40.750	€ 35,00 - € 37,00 per m^2	€ 47,42 per m^2 inclusief woning. De woning heeft een woz-waarde (2018) van € 449.000,00. Indien de woning op perceel 5933 voor € 500.000,00 in mindering wordt gebracht op de koopsom, resteert een waarde van circa € 37,00 voor de te ontwikkelen grond. Volgens opgave van de gemeente is bij de aankoop uitgegaan van een koopprijs van de grond van € 35,00 per m^2, hetgeen taxateurs op basis van bovenstaande verrekening niet vreemd overkomt.
Barneveld Zuid				
21-6-2018	Barneveld E 3495, 6219	73.945	€ 48,00 per m^2	Inclusief opstal

** Dit betreft een gedeelte van het 'Flintstonepark'. De grond met een oppervlakte van 2.730 m² is op 9 november 2018 verkocht voor € 81.900,00 aan Ingenious Vastgoed B.V. Taxateurs houden rekening met het feit dat de Koper een kettingbeding is aangegaan, hierover staat het volgende omschreven in de akte van levering Hyp4 74368/40:*
"Koper en verkoper zijn overeengekomen dat verkoper van koper een nabetaling zal verkrijgen van € 2.000,-, zegge: tweeduizend euro per nieuw te ontwikkelen woning. Deze nabetaling zal betaald worden nadat desbetreffende nieuwbouwwoningen zijn verkocht." De woningdichtheid binnen het project is per hectare 257 woningen / 14,9471 ha maakt 17,2 woningen per hectare. Zodra wordt uitgegaan van een oppervlakte van 0,2730 hectare worden er gemiddeld 17,2 woningen x 0,2730 maakt 4,7 woningen gerealiseerd op dit perceel. De nabetaling bedraagt op basis van het voorgaande 4,7 woningen x € 2.000,00 maakt € 9.400,00. Aangezien de verwachtte uitgifte pas plaatsvindt over 6 jaar hebben taxateurs deze nabetaling netto contant gemaakt tegen 2%. Derhalve een nabetaling van afgerond € 8.300,00. Naast deze nabetaling heeft de koper tevens rekening gehouden met te verwachten sloopkosten en verhuis- en herinrichtingskosten. Taxateurs hanteren voor de sloopkosten dezelfde aanname als bij de grondexploitatie van € 5.000,00 per woning. De verhuis- en herinrichtingskosten worden door taxateurs geraamd op eveneens € 5.000,00. Dit bedrag kan lager uitvallen aangezien de onderliggende huurovereenkomsten niet bekend zijn bij taxateurs. Bij 4 objecten volgt een kostenpost van € 40.000,00. Dit netto contant gemaakt over 6 jaar volgt een kostenpost van € 35.000,00. Rekening houdend met de te maken kosten door de ontwikkelaar volgt een grondprijs van (€ 81.900,00 + € 9.400,00 + € 35.000,00) / 2.730 m² maakt afgerond ***€ 46,00 per m² kavel****. Opgemerkt wordt dat deze kosten bij een exploitatieplan door de ontwikkelaar ook weer in mindering zijn te brengen (vormen onderdeel inbrengwaarde).*

Weging referenties

De gevonden referenties voor ruwe bouwgrond buiten het plangebied zijn gelegen in kleinere gemeentes in de omgeving van Arnhem en dateren van december 2017 tot en met mei 2019. Daarmee zijn niet alle referenties even goed vergelijkbaar. Zo zijn Scherpenzeel en Voorthuizen dorpen met ca. 10.000 inwoners. Gemeente Arnhem heeft een hogere aantrekkingskracht en grotere markt waardoor de prijzen voor ruwe bouwgrond gemiddeld hoger zullen liggen. Daarnaast is er een groot verschil in de status van de planvorming. Daar waar de referenties in Scherpenzeel en Voorthuizen betrekking hebben op gronden die aan het begin van de planontwikkeling staan (bestemming dient nog te worden gewijzigd, grotere onzekerheid kosten en opbrengsten), betreft de te taxeren locatie een voormalige VINEX locatie die al jaren in ontwikkeling is. Hierdoor zijn de risico's en onzekerheden per peildatum heden veel minder groot. Anderzijds dient rekening gehouden te worden dat de complexwaarde uitgaat van de waarde van een in één geheel in exploitatie te brengen gebied.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Dit terwijl de feitelijke transacties doorgaans betrekking hebben op een deelgebied en hierbij andere aspecten in de prijsvorming een rol kunnen spelen. Zo kan je in de praktijk zien dat voor de eerste te verwerven percelen doorgaans lagere prijzen worden betaald als gevolg van planologisch risico, en rentekosten en dat bij de laatste te verwerven percelen soms een hogere prijs wordt betaald zodat een mooi aaneengesloten eigendom ontstaat, de komst van extra ontwikkelaars in het gebied kan worden voorkomen, extra snelheid kan worden gekregen, danwel onteigening kan worden voorkomen. Nu de complexprijs uitgaat van de waarde per peildatum uitgaande dat het gehele complex als één geheel in exploitatie wordt genomen kunnen bovenstaande aspecten die bij de prijsvorming wel een rol kunnen spelen niet één op één worden meegenomen bij het bepalen van de complexprijs.

De te taxeren gronden, die onderdeel vormen van het complex Schuytgraaf hebben naar oordeel van de deskundige dan ook een hogere waarde dan de referenties uit de omgeving. Dit blijkt tevens uit de referentie in het plangebied, waarbij grond is ingekocht voor € 130,00 per m^2 en is doorverkocht voor € 51,00 per m² met bouwclaim.

Op basis van de referenties in de omgeving en de laatste transactie in het plangebied, komen de taxateurs heden tot een complexwaarde van **€ 55,00 per m²**.

4.10. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde niet eerder geraamd. Derhalve heeft geen back-testing plaatsgevonden.

4.11. Onzekerheden waardering

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn deskundigen van oordeel dat in onderhavig advies rekening dient te worden gehouden met specifieke waarderings-onzekerheden als gevolg van het feit dat is gewerkt met ramingen op basis van gevelopnamen.

Naast deze onzekerheid dient nog rekening gehouden te worden met de algemene taxatieonzekerheid als gevolg van de corona pandemie. Deze pandemie heeft grote gevolgen voor de wereldwijde economie, alsmede de Nederlandse economie. De effecten op de grondprijzen zijn echter nog niet inzichtelijk.

Als laatste is er nog een onzekerheid doordat er in het plangebied recent weinig transacties hebben plaatsgevonden. De enige transactie die heeft plaatsgevonden betreft een bouwclaimovereenkomst, zodat er meerdere factoren hebben meegespeeld bij het bepalen van de koopsom. Derhalve kan deze niet zondermeer gezien worden als zuivere transactie. Bij de beoordeling van de referenties in andere plangebieden dient rekening gehouden te worden dat deze niet zondermeer vergelijkbaar zijn, waardoor een taxatieonzekerheid ontstaat.

4.12. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4.13. Finale waardering

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

Eigenaar	Oppervlakte gronden	Inbrengwaarde
Eigenaar 1	2.095.075 m²	€ 115.230.000,00
Eigenaar 2	455.452 m²	€ 25.050.000,00
Eigenaar 3	1.511 m²	€ 85.000,00
Eigenaar 4	1.597 m²	€ 90.000,00
Eigenaar 5	723 m²	€ 40.000,00
Eigenaar 6	545 m²	€ 30.000,00
Eigenaar 7	4.940 m²	€ 270.000,00
Eigenaar 8	3.572 m²	€ 240.000,00
Eigenaar 9	2.647 m²	€ 145.000,00
Eigenaar 10	8.060 m²	€ 445.000,00

Nuland, 15 mei 2020

De deskundigen,

T.A. te Winkel

T. Donders

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
Adres	Postbus 5044
Woonplaats	5201 GA ‘s-HERTOGENBOSCH

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

Verklaart:

- Toetsend deskundige heeft onderhavig advies beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Toetsend deskundige heeft het advies d.d. 15 mei 2020 beoordeeld.
- Toetsend deskundige heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Toetsend deskundige heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het advies bekeken.
- Toetsend deskundige geeft geen garantie op de compleetheid van het advies en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend deskundige van mening dat de waarde in het advies plausibel is.

Aldus door toetsend deskundige,

F.C.L.G. Schavemaker

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

6. Bijlagen

1. Toelichting per eigenaar

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaar 1:

1.2. Aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Het te waarderen gebied beslaat een grote diversiteit aan percelen. Daarom is onderstaand het totaal beschreven.

	grootte	te taxeren gedeelte
Totaal	**2.095.075 m²**	**2.095.075 m²**

1.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt verspreid door het bestemmingsplan “Schuytgraaf” en omvat groen, water, verkeer, parkeren en uitgeefbaar gebied voor diverse soorten woningbouw.

1.4. Zakelijke rechten

Er is geen onderzoek verricht naar zakelijke rechten binnen de eigendommen van de gemeente omdat dit geen meerwaarde ten aanzien van de inbrengwaarde heeft.

1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

1.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als “Wonen – uit te werken”, “Natuur”, “Verkeer” of “Groen”.

1.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is grotendeels gelijk aan de vigerende bestemming, omdat het plangebied reeds grotendeels is ontwikkeld. De gronden bestemd als “Wonen – uit te werken” zullen verder worden gespecificeerd binnen de bestemming “Wonen”.

1.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen vormen onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting provinciale weg en de snelweg en goed ontsloten met het spoor door de aanwezigheid van het station Arnhem Zuid.

Objectbeoordeling

De objecten wijken niet af van andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de beoogde bestemming ligt het verhuren/verpachten van de gronden niet voor de hand.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op het (toekomstig) gebruik als onder andere infrastructuur en groen als onderdeel van het plangebied, is verkoop onwaarschijnlijk. Enkel de uitgeefbare gronden komen na ontwikkeling van woningbouw hiervoor in aanmerking.

1.9. Toelichting waardebepaling

De ondergrond ontleent haar hoogste waarde aan de complexwaarde.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 115.230.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	**€ 115.230.000,00**

2.1. Eigenaren 2:

Eigenaar 2 vertegenwoordigt de reeds gerealiseerde / uitgegeven gronden. Hierbij hoort tevens een deel openbaar gebied. De gronden zijn in handen van ontwikkelende partijen en (particuliere) eigenaren van de reeds ontwikkelde woningen en overige gebouwen.

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Het te waarderen gebied beslaat een grote diversiteit aan percelen. Daarom is onderstaand het totaal beschreven.

	grootte	te taxeren gedeelte
Totaal	**455.452 m²**	**455.452 m²**

2.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt verspreid door het bestemmingsplan “Schuytgraaf” en omvat grote delen reeds gerealiseerde en uitgegeven woningbouw en openbare gebieden.






Bovenstaande foto’s zijn genomen tijdens de opname en geven een weergave van de reeds ontwikkelde woongebieden.

2.4. Zakelijke rechten

Er is geen onderzoek verricht naar zakelijke rechten binnen de eigendommen van deze eigenaren omdat dit geen meerwaarde ten aanzien van de inbrengwaarde heeft.

2.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

2.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als “Wonen”, “Wonen – uit te werken”, “Maatschappelijk”, “Gemengd”, “Water” of “Groen”.

2.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is grotendeels gelijk aan de vigerende bestemming, omdat grote delen van het plan al gerealiseerd zijn. De delen bestemd tot “Wonen – uit te werken” zal verder gespecificeerd worden.

2.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen vormen onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting provinciale weg en de snelweg en goed ontsloten met het spoor door de aanwezigheid van het station Arnhem Zuid.

Objectbeoordeling

De objecten zijn grotendeels onlangs gerealiseerde of te realiseren woningen. De objecten worden daarmee verwacht te voldoen aan de laatste eisen ten aanzien van veiligheid, energiezuinigheid en dergelijke.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Een deel van de woningen gaat ingezet worden voor sociale huur of vrije sector huur. De mate van verhuurbaarheid voor deze objecten is daarmee zeer goed.

Mate van verkoopbaarheid

Een deel van de woningen gaat ingezet worden voor particuliere verkoop. De mate van verkoopbaarheid voor deze objecten is daarmee zeer goed.

2.9. Toelichting waardebepaling

De waarde van deze gronden zijn gewaardeerd op basis van de complexprijs. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 55,00 per m².

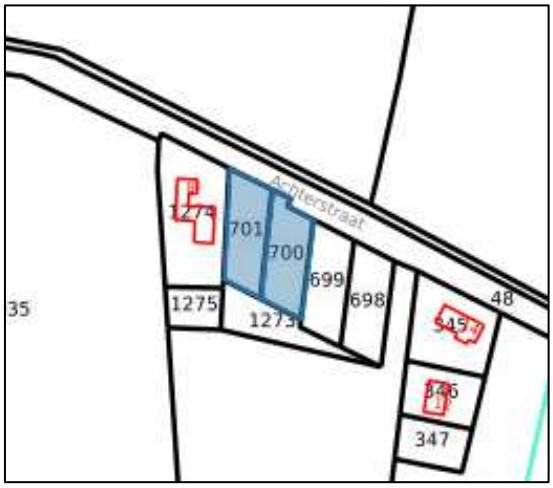
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 25.050.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	**€ 25.050.000,00**

3.1. Eigenaar 3:

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Door het kader van de plangrens op deze twee percelen wordt niet het gehele kadastrale eigendom meegenomen in het plangebied.

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	AF	700	0.07.96 ha	
Arnhem	AF	701	0.08.01 ha	
Totaal			**0.15.97 ha**	**0.15.11 ha**



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

3.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat twee onbebouwde percelen, plaatselijk bekend als Achterstraat tussen nummer 8 en 14 in gelegen, bestaande uit gras/weiland. In de omgeving worden voornamelijk weiland, grasveld en diverse vrijstaande woningen aangetroffen.

Oppervlakte: 1.511 m²





3.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend als AF 701 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

a. Gemeente Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ ARNHEM

3.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster is er op de onroerende zaak een publiekrechtelijke beperking gevestigd. De landelijke voorziening bevat een beperking ten aanzien van het Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening. Ingeschreven op 05-03-2018.

3.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De huidige bestemming binnen het plan “Schuytgraaf, veegplan 2017” is “Wonen – uit te werken”. Deze gronden zijn bestemd voor:

a. *het wonen, waaronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;*
b. *beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;*
c. *werkunits in categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Bedrijvenlijst Algemeen' of daarmee gelijk te stellen bedrijven of activiteiten, met dien verstande dat een werkunit uitsluitend in combinatie met een woning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';*
d. *maatschappelijke voorzieningen, waaronder tevens kinderdagverblijven worden begrepen;*
e. *groen- en speelvoorzieningen;*
f. *fiets-, wandel en toegangspaden;*
g. *parkeervoorzieningen en straatmeubilair;*
h. *buurtontsluitingswegen, wegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;*
i. *watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;*
j. *nutsvoorzieningen;*
k. *geluidsafschermende voorzieningen of -bebouwing;*
l. *transportleidingen.*



3.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming van de onroerende zaak is wonen. De exacte invulling dient nog te worden uitgewerkt.

3.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is. Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

3.9. Toelichting waardebepaling

De waarde van het onbebouwde perceel wordt ontleend aan de prijs voor ruwe bouwgrond. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 55,00 per m².
Door de deskundigen wordt opgemerkt dat de vraagprijs zoals is weergegeven op www.riantekavel.nl aanzienlijk hoger is dan de complexwaarde. Dit komt doordat de kavel wordt verkocht op basis van de toebedachte bestemming uit het bestemmingsplan, terwijl de inbrengwaarde uitgaat van de waarde van ruwe bouwgrond. Het prijsverschil valt dan ook te verklaren door het verschil in taxatiegrondslag.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 85.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	**€ 85.000,00**

4.1. Eigenaar 4:

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	AF	698	0.07.99 ha	0.07.99 ha
Arnhem	AF	699	0.07.98 ha	0.07.98 ha
Totaal				**0.15.97 ha**



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

4.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat twee onbebouwde percelen, plaatselijk bekend als Achterstraat tussen nummer 8 en 14 in gelegen, bestaande uit gras/weiland. In de omgeving worden voornamelijk weiland, grasveld en diverse vrijstaande woningen aangetroffen.

Oppervlakte: 1.597 m²

4.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is de onroerende zaak niet belast met zakelijke rechten.

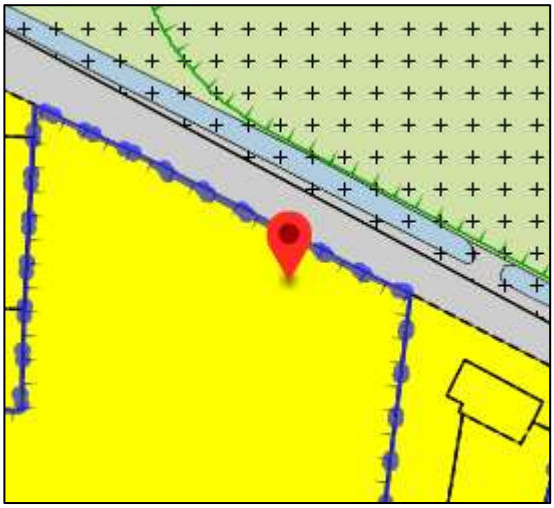
4.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster is er op de onroerende zaak een publiekrechtelijke beperking gevestigd. De landelijke voorziening bevat een beperking ten aanzien van het Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening. Ingeschreven op 05-03-2018.

4.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De huidige bestemming binnen het plan “Schuytgraaf, veegplan 2017” is “Wonen – uit te werken”. Deze gronden zijn bestemd voor:

a. *het wonen, waaronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;*
b. *beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;*
c. *werkunits in categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Bedrijvenlijst Algemeen' of daarmee gelijk te stellen bedrijven of activiteiten, met dien verstande dat een werkunit uitsluitend in combinatie met een woning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';*
d. *maatschappelijke voorzieningen, waaronder tevens kinderdagverblijven worden begrepen;*
e. *groen- en speelvoorzieningen;*
f. *fiets-, wandel en toegangspaden;*
g. *parkeervoorzieningen en straatmeubilair;*
h. *buurtontsluitingswegen, wegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;*
i. *watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;*
j. *nutsvoorzieningen;*
k. *geluidsafschermende voorzieningen of -bebouwing;*
l. *transportleidingen.*



4.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming van de onroerende zaak is wonen. De exacte invulling dient nog te worden uitgewerkt.

4.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is. Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

4.9. Toelichting waardebepaling

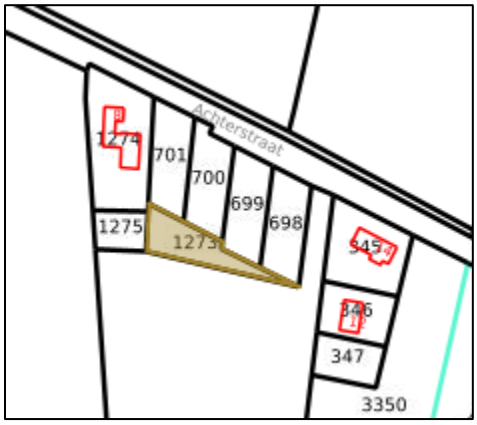
De waarde van het onbebouwde perceel wordt ontleend aan de prijs voor ruwe bouwgrond. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 55,00 per m².

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 90.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	**€ 90.000,00**

5.1. Eigenaar 5:

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	AF	1273	0.07.23 ha	0.07.23 ha
Totaal				**0.07.23 ha**



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

5.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een onbebouwd perceel, plaatselijk bekend als Achterstraat tussen nummer 8 en 14 in gelegen, bestaande uit gras/weiland. Het perceel is niet toegankelijk vanaf de openbare weg. In de omgeving worden voornamelijk weiland, grasveld en diverse vrijstaande woningen aangetroffen.

Oppervlakte: 723 m²

5.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is de onroerende zaak niet belast met zakelijke rechten.

5.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster is er op de onroerende zaak een publiekrechtelijke beperking gevestigd. De landelijke voorziening bevat een beperking ten aanzien van het Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening. Ingeschreven op 05-03-2018.

5.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De huidige bestemming binnen het plan “Schuytgraaf, veegplan 2017” is “Wonen – uit te werken”. Deze gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, waaronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
b. beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;
c. werkunits in categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Bedrijvenlijst Algemeen' of daarmee gelijk te stellen bedrijven of activiteiten, met dien verstande dat een werkunit uitsluitend in combinatie met een woning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';

d. maatschappelijke voorzieningen, waaronder tevens kinderdagverblijven worden begrepen;
e. groen- en speelvoorzieningen;
f. fiets-, wandel en toegangspaden;
g. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
h. buurtontsluitingswegen, wegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
i. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
j. nutsvoorzieningen;
k. geluidsafschermende voorzieningen of -bebouwing;
l. transportleidingen.



5.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming van de onroerende zaak is wonen. De exacte invulling dient nog te worden uitgewerkt.

5.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is. Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

5.9. Toelichting waardebepaling

De waarde van het onbebouwde perceel wordt ontleend aan de prijs voor ruwe bouwgrond. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 55,00 per m².

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 40.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	**€ 40.000,00**

6.1. Eigenaar 6:

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	AF	347	0.05.45 ha	0.05.45 ha
Totaal				**0.05.45 ha**



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

6.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt aan de achterzijde van Achterstraat 12. Het is niet goed waar te nemen vanaf de openbare weg. De onroerende zaak bestaat uit een onbebouwd perceel met daarop struiken en een aantal bomen.

6.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met een zakelijk recht.

6.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster is er op de onroerende zaak een publiekrechtelijke beperking gevestigd. De landelijke voorziening bevat een beperking ten aanzien van het Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening. Ingeschreven op 05-03-2018.

6.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De huidige bestemming binnen het plan “Schuytgraaf, veegplan 2017” is “Wonen” met een functieaanduiding “specifieke vorm van wonen-1”. Deze gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, waarbij gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
b. tuinen en erven;

De specifieke maatvoering binnen het bouwvlak bedraagt een maximum bouwhoogte van 8 m¹ en een maximum goothoogte van 3 m¹.



6.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming van de onroerende zaak is wonen. De exacte invulling dient nog te worden uitgewerkt.

6.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Het perceel is bereikbaar via een deels onverhard pad. De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is. Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

6.9. Toelichting waardebepaling

De waarde van het onbebouwde perceel wordt ontleend aan de prijs voor ruwe bouwgrond. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 55,00 per m².

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 30.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	**€ 30.000,00**

7.1. Eigenaar 7:

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	AF	3350	0.49.40 ha	0.49.40 ha
Totaal				**0.49.40 ha**



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

7.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt aan de Achterstraat. Het betreft een onbebouwd perceel naast huisnummer 12 en 14. De onroerende zaak bestaat uit een weiland met gras waarop dieren worden gehouden.

7.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met een zakelijk recht.

7.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster is er op de onroerende zaak een publiekrechtelijke beperking gevestigd. De landelijke voorziening bevat een beperking ten aanzien van het Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening. Ingeschreven op 05-03-2018.

7.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De huidige bestemming binnen het plan “Schuytgraaf, veegplan 2017” is “Wonen” met een functieaanduiding “specifieke vorm van wonen-1”. Deze gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, waarbij gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
b. tuinen en erven;

De specifieke maatvoering binnen het bouwvlak bedraagt een maximum bouwhoogte van 8 m¹ en een maximum goothoogte van 3 m¹.



7.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaak

De toebedachte bestemming van de onroerende zaak is wonen. De exacte invulling dient nog te worden uitgewerkt.

7.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is. Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

7.9. Toelichting waardebepaling

De waarde van het onbebouwde perceel wordt ontleend aan de prijs voor ruwe bouwgrond. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 55,00 per m².

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 270.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	**€ 270.000,00**

8.1. Eigenaar 8:

8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	AF	3352	0.35.72 ha	0.35.72 ha
Totaal				**0.35.72 ha**



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

8.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt aan de Achterstraat. Het is gelegen in het verlengde van Achterstraat 12 en 14. Kadastraal en bestemmingsmatig is er geen bouwvlak bekend op het perceel en het heeft geen huisnummer.






De opstallen bestaan uit een stacaravan, een dubbele garage, schuur met afhang en een vrijstaand houten schuurtje. Volgens opgave van de heer Verheij zijn de opstallen ruim 30 jaar geleden gebouwd. Verder bevat het perceel een vijver en een kleine boomgaard.

8.4. Opname

Deskundigen hebben de onroerende zaak op 11 mei 2020 opgenomen in de aanwezigheid van de heer Verheij (namens eigenaresse) en diens adviseur de heer A.J.M. Witjes.

8.5. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met een zakelijk recht.

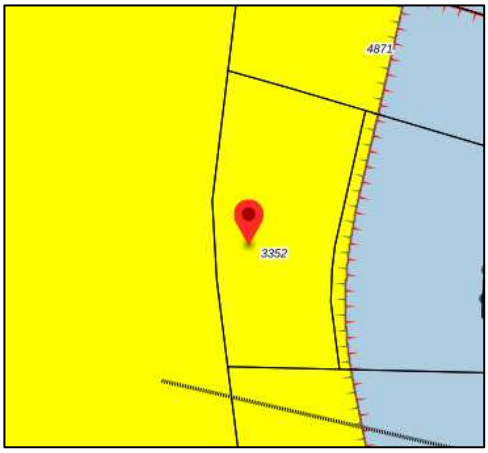
8.6. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster is er op de onroerende zaak een publiekrechtelijke beperking gevestigd. De landelijke voorziening bevat een beperking ten aanzien van het Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening. Ingeschreven op 05-03-2018.

8.7. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De huidige bestemming binnen het plan “Schuytgraaf, veegplan 2017” is “Wonen – uit te werken” Deze gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, waaronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
b. beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;
c. werkunits in categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Bedrijvenlijst Algemeen' of daarmee gelijk te stellen bedrijven of activiteiten, met dien verstande dat een werkunit uitsluitend in combinatie met een woning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
d. maatschappelijke voorzieningen, waaronder tevens kinderdagverblijven worden begrepen;
e. groen- en speelvoorzieningen;
f. fiets-, wandel en toegangspaden;
g. parkeervoorzieningen en straatmeubilair;
h. buurtontsluitingswegen, wegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
i. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
j. nutsvoorzieningen;
k. geluidsafschermende voorzieningen of -bebouwing;
l. transportleidingen.



8.8. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming van de onroerende zaak is wonen. De exacte invulling dient nog te worden uitgewerkt.

8.9. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Het perceel is bereikbaar via een deels onverhard pad. De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is. Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

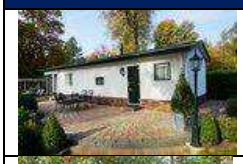
8.10. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is rekening gehouden met de uitspraak van de afdeling d.d. 20 juli 2016. Daarin staat letterlijk het volgende opgenomen*: "Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 29 april 2015, dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het vorige planologische regime en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang" (einde citaat).*

Nu de waardering een actualisatie betreft van de raming, is in dit geval de peildatum niet gelijk aan de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan. Voor de overige aspecten is deze uitspraak echter wel toepasbaar. Dit houdt in dat bij de waardering niet is gekeken naar de voorafgaande bestemming, maar enkel naar de feitelijk bestaande situatie. Dit houdt in recreatief gebruik.

Waarde recreatiekavel

Deskundigen hebben gekeken naar referenties van recreatiewoningen. De grond welke is toegekend aan het object voor het recreatieve gebruik bedraagt circa 500 m². Dit is de minimale oppervlakte welke, gezien de inrichting van het perceel en de opstallen, benodigd is voor het recreatieve gebruik.

#	Datum	Locatie	Woonopp.	Perceelopp.	Prijs kavel
	20-06-2019	Koningsweg 14 H15, Arnhem	50 m²	311 m²	€ 65.500
	14-08-2018	Koningsweg 14 B14	48 m²	380 m²	€ 79.000
	30-01-2019	Koningsweg 14 F23	48 m²	282 m²	€ 63.500

De gevonden referenties zijn gelegen in Arnhem op het park "Droomparken Hooge Veluwe". De recreatiewoningen zijn qua oppervlakte redelijk vergelijkbaar, de referenties zijn enkele vierkante meters groter. De bouwkundige en onderhoudsstaat van de referenties is echter vele malen beter dan de te waarderen recreatiewoning. Tevens beschikt “droomparken Hooge Veluwe” over verschillende algemene voorzieningen en faciliteiten.

Daartegenover staat dat kavel AF 3352 zeer rustig en aantrekkelijk is gelegen. Tevens is de grotere toegedachte perceeloppervlakte van 500 m² een pluspunt ten opzichte van de referenties. Daarnaast bevat het perceel, hoewel verouderd, meerdere opstallen.

Bovenstaande in overweging nemende, sluiten deskundigen aan bij een waarde van **€ 65.000,00** voor de recreatiewoning, overige opstallen en ondergrond

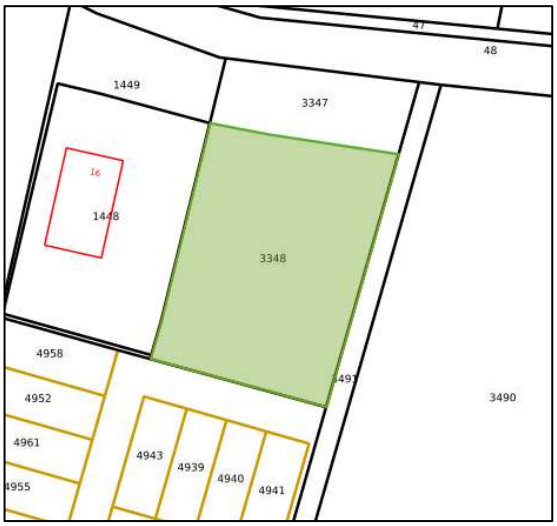
Voor de overige grond, 3.072 m² wordt aansluiting gezocht bij de prijs voor ruwe bouwgrond zoals in het deskundigenadvies inbrengwaarde vastgesteld op basis van referenties op € 55,00 per m². Op basis daarvan is geconcludeerd dat de resterende gronden de hoogste waarde ontlenen aan de complexwaarde. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 55,00 per m². Derhalve een waarde inhoudend van **€ 170.000,00.** Voor de verwijdering van de opstallen is een bedrag van **€ 5.000,00** geraamd.

Omschrijving	Waarde
de gronden die de hoogste waarde ontlenen aan de complexwaarde	€ 170.000,00
de waarde van de opstallen en ondergrond die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 65.000,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 5.000,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	0,00
Totaal	**€ 240.000,00**

9.1. Eigenaar 9:

9.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	AF	3348	0.26.47 ha	0.26.47 ha
Totaal				**0.26.47 ha**



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

9.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt aan de Achterstraat. Het onbebouwde perceel is naast het perceel van huisnummer 16 gelegen. De perceel bestaat uit een grasveld.





9.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met een zakelijk recht.

9.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster is er op de onroerende zaak een publiekrechtelijke beperking gevestigd. De landelijke voorziening bevat een beperking ten aanzien van het Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening. Ingeschreven op 05-03-2018.

9.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De huidige bestemming binnen het plan “Schuytgraaf, veegplan 2017” is “Wonen – uit te werken”. Deze gronden zijn bestemd voor:

a. *het wonen, waaronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;*
b. *beroep aan huis, mits dit niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning;*
c. *werkunits in categorie 1 en 2 zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Bedrijvenlijst Algemeen' of daarmee gelijk te stellen bedrijven of activiteiten, met dien verstande dat een werkunit uitsluitend in combinatie met een woning is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';*
d. *maatschappelijke voorzieningen, waaronder tevens kinderdagverblijven worden begrepen;*
e. *groen- en speelvoorzieningen;*
f. *fiets-, wandel en toegangspaden;*
g. *parkeervoorzieningen en straatmeubilair;*
h. *buurtontsluitingswegen, wegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;*
i. *watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;*
j. *nutsvoorzieningen;*
k. *geluidsafschermende voorzieningen of -bebouwing;*
l. *transportleidingen.*

De gebiedsaanduiding “wetgevingszone – wijzigingsgebied 2” is van toepassing. Deze aanduiding omvat:

de begrenzing van de bestemmingen gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen ten behoeve van de inrichting van de velden 2 en 3 en de omliggende planstructuur, met dien verstande dat:

1. *na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 6 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Bos' hebben verkregen;*
2. *na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 12 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Groen - Landschap en park' hebben verkregen;*
3. *na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 19 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' hebben gekregen;*
4. *na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 20 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Water' hebben verkregen;*
5. *na gebruikmaking van deze bevoegdheid het bepaalde in artikel 24 van deze regels van toepassing zal zijn op de gronden die bij de wijziging de bestemming 'Wonen - Uit te werken' hebben verkregen.*

9.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming van de onroerende zaak is wonen. De exacte invulling dient nog te worden uitgewerkt.

9.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is. Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

9.9. Toelichting waardebepaling

De waarde van het onbebouwde perceel wordt ontleend aan de prijs voor ruwe bouwgrond. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 55,00 per m².

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 145.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	**€ 145.00,00**

10.1. Eigenaar 10:

10.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Arnhem	AF	173	1.00.45 ha	0.80.60 ha*
Totaal				**0.80.60 ha**

* O.b.v. opgave opdrachtgever



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

10.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt aan de Grote Molenstraat (148) en de N837. Het omvat een deel van het voornoemde kadastrale perceel (zie bovenstaande kaart). Het betreffende deel van de onroerende zaak omvat een onbebouwd perceel dat in gebruik is als openbaar gebied ten aanzien van groen en water.

10.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van perceel. Inhoudend de bevoegdheid tot het aanleggen, gebruiken en in stand houden van een gastransportleiding met eventuele bijbehoren.

De gerechtigde:
Liander Infra N.V.
Zijpendaalseweg 44
6814 CL ARNHEM

10.5. Publiekrechtelijke beperkingen

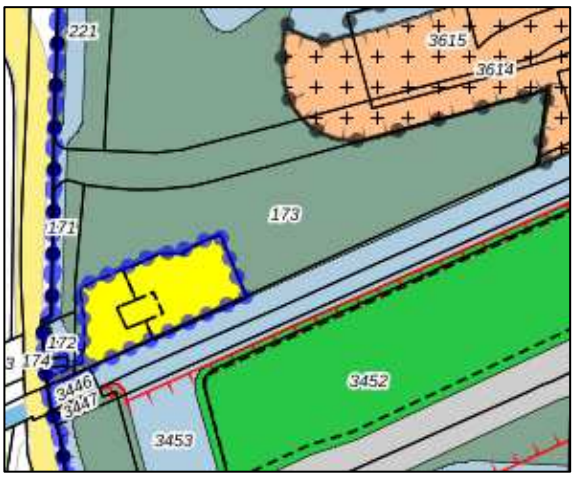
Blijkens informatie van het Kadaster is er op de onroerende zaak een publiekrechtelijke beperking gevestigd. De landelijke voorziening bevat een beperking ten aanzien van het Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening. Ingeschreven op 05-03-2018.

10.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De huidige bestemming binnen het plan “Schuytgraaf, veegplan 2017” is “Natuur”. Deze gronden zijn bestemd voor:

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, herstel en/of ontwikkeling en versterking van de op deze gronden voorkomende landschappelijke, ecologische en natuurwaarden;
b. (onverharde) wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer;
c. extensieve recreatie, zoals wandelen, fietsen en paardrijden met de daarbij behorende voorzieningen;
d. bestaande fiets- en wandelpaden;
e. een tunnel voor langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
f. een bestaande uilenschuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - 1'
g. struinroutes en speelaanleidingen;
h. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen alsmede schouwpaden en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
i. duikers, steigers, bruggen en straatmeubilair;
j. buurtontsluitingswegen, met dien verstande dat (buurt)ontsluitingswegen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de zijde van het veld waar de 'figuur - relatie' is weergegeven en met dien verstande dat de buurtontsluitingswegen uitsluitend mogen worden gerealiseerd binnen een afstand van maximaal 50 meter van de 'figuur -relatie';
k. nutsvoorzieningen;
l. geluidswallen;
m. land-art.



10.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming van de onroerende zaak blijft “Natuur”.

10.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

De onroerende zaak ligt binnen het uit te werken plangebied. Daarnaast is reeds een groot deel van het plangebied ontwikkeld. Dit zorgt ervoor dat de onroerende zaak courant is.

10.9. Toelichting waardebepaling

De ondergrond ontleent haar hoogste waarde aan de complexwaarde. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 55,00 per m².

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden	€ 445.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	**€ 445.000,00**