

**WAARDERING  
UITGIFTE PRIJZEN  
januari 2012  
betreffende het  
Bedrijvenpark A1  
te Deventer**

**Uitgevoerd door:**

THOMA Bedrijfsmakelaars BV  
Loolaan 1, Postbus 1005  
Dhr. Drs. J. Berger en Dhr. J.H. Wiggers  
7301 BG Apeldoorn  
Telefoon (055) 526 08 60  
Fax (055) 526 08 65  
E-mail [apeldoorn@thomatbb.nl](mailto:apeldoorn@thomatbb.nl)

**In opdracht van:**

Gemeente Deventer  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer  
Telefoon (0570) 693911

<b>1. Opdracht</b> .....	3
1.1    Opdracht .....	3
1.2    Doel en peildatum van de taxatie/ actualisering .....	3
<b>2. Omschrijving locatie Bedrijvenpark A1 Deventer</b> .....	4
<b>3 Prijzen bestaande bedrijventerreinen</b> .....	5
3.1    Gemeente Deventer .....	5
3.2    Andere gemeenten .....	6
<b>4 Zonering en uitgifteprijzen Bedrijvenpark A1</b> .....	8
4.1    Zonering .....	8
4.2    Uitgifteprijzen Bedrijvenpark A1 - Deventer .....	8
4.3    Taxaties diversen .....	8

## Bijlagen

- 1. Bedrijvenpark A1 – kaart uitgiftecategorieën**



## 1. OPDRACHT

---

### 1.1 Opdracht

In mei 2011 heeft de Gemeente Deventer opdracht tot taxatie van de hierna gemelde onroerende zaak verstrekt aan THOMA-TBB Bedrijfsmakelaars B.V., die daarop in juli 2011 een rapport heeft uitgebracht. In januari 2012 heeft de Gemeente Deventer opdracht gegeven aan THOMA-TBB Bedrijfsmakelaars B.V. de rapportage te actualiseren

De taxatie en actualisering werd uitgevoerd door:

1. de heer **Drs. J. Berger MRE**, beëdigd makelaar in en taxateur van onroerende zaken, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen (NVM) Vakgroep Bedrijfsmatig Onroerend Goed, ingeschreven in het vastgoed register van de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer BV01.20.503.5.0870 (kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) verbonden aan Thoma-TBB Bedrijfsmakelaars B.V., gevestigd Loolaan 1, 7314 AA te Apeldoorn

2. de heer **J.H. Wiggers RT**, beëdigd makelaar in en taxateur van onroerende zaken, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen (NVM) Vakgroep Bedrijfsmatig Onroerend Goed, ingeschreven in het vastgoed register van de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer RMT04.17.304.5.0011 (kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), verbonden aan Thoma Bedrijfsmakelaars Deventer B.V., gevestigd Mr.H.F.de Boerlaan 22, 7417 DA te Deventer

### 1.2 Doel en peildatum van de taxatie / actualisering

De taxatie en actualisering zal gebruikt worden voor het verkrijgen van een indicatie van de prijzen van de uit te geven bedrijfspercelen in het Bedrijvenpark A1 te Deventer. De actualisering wordt uitgevoerd met als peildatum **1 januari 2012**.

Aldus getekend d.d.: 9 maart 2012

  
Drs. J. Berger MRE  
makelaar o.z.

  
J.H. Wiggers RT  
makelaar o.z.

## 2. OMSCHRIJVING LOCATIE BEDRIJVENPARK A1 DEVENTER

---

In het door de gemeente raad van Deventer vastgestelde bestemmingsplan "*Bedrijvenpark A1*" zijn de ambities van de gemeente Deventer vastgelegd met de navolgende uitgangspunten:

1. een hoogwaardige architectuur, die nader is uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan
2. een goede landschappelijke inpassing waardoor een aantrekkelijk snelwegpanorama ontstaat
3. een hoge mate van duurzaamheid in bouwen en produceren

Het Bedrijvenpark A1 is gesitueerd ten zuiden van de autosnelweg A1, met als oostgrens de spoorlijn Deventer-Zutphen, als westgrens de Deventerweg (N348) en de zuidgrens de Dortherweg/Kruklandsweg ten noorden van het dorp Epse.

De gemeente Deventer geeft aan dat de gemiddelde ruimtebehoefte van bedrijfsterreinen voor de periode 2009-2020 6,3 ha per jaar bedraagt ( incl. 0,8 ha vervangingsbehoefte).

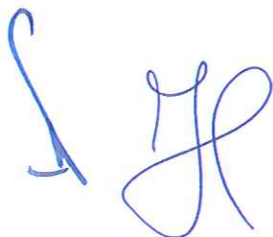
Omdat de gemeente Deventer een bijzondere positie inneemt binnen de Stedendriehoek Apeldoorn- Deventer-Zutphen inzake de opvang van de regionale vraag, verwacht de gemeente Deventer een hogere ruimte behoefte (dus hogere vraag).

Het nu voorliggende plan voorziet in de uitgifte van ca. 60 ha bedrijfsterrein.

Bedrijvenpark A1 wordt ontwikkeld voor de vestiging van nieuwe (boven) regionale bedrijvigheid en bedrijven die hechten aan een zichtlocatie vanaf de snelweg, goede bereikbaarheid, uitstraling en etalerende architectuur. Op het bedrijventerrein kunnen zich bedrijven vestigen tot maximaal milieucategorie 3.2. of eventueel milieucategorie 4 indien bedrijven kunnen aantonen dat ze voldoen aan de milieueisen voor categorie 3.2 bedrijven.

Er wordt gestreefd naar een intensief gebruik van de kavel, hetgeen onder andere tot uitdrukking komt in een minimaal bebouwingspercentage van 50%. Bedrijven zullen worden gestimuleerd het bedrijfsproces zo mogelijk 'in de hoogte' te organiseren en zo mogelijk op het dak te parkeren.

Paraaf:





### 3 PRIJZEN BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

---

#### 3.1 GEMEENTE DEVENTER

De Gemeente Deventer kent de hierna vermelde bedrijventerreinen met daarbij de gehanteerde uitgifteprijsen (bron: Grondprijzenbrief 2012).

a. Deventer – Bergweide € 135,- tot € 155,- / m<sup>2</sup>

Dit is het eerste en daarmee oudste bedrijventerrein van Deventer (netto ca 154 ha) met relatief veel verouderde bedrijfsgebouwen. Bergweide heeft een revitalisatieprogramma ondergaan, waardoor het "straatbeeld" is verbeterd. Dat geldt echter (nog) niet voor een groot deel van de bedrijfsmatige objecten. Bergweide is niet vergelijkbaar met het Bedrijvenpark A1 vanwege het feit dat het om een gedateerd gebied gaat dat bovendien niet zichtbaar is vanaf de A1. Positieve uitzondering op bovenstaande vormt het relatief kleine gebied "Kieftenbeltskolk" dat stamt uit 2008 en waarop de bovengrens van de hiervoor genoemde prijsrange van toepassing is geweest.

b. Deventer – Kloosterlanden €140,- tot € 150,- /m<sup>2</sup>

Kloosterlanden is een goed gevarieerd bedrijvenpark (netto 110 ha), zowel qua type bedrijfsgebouw als qua branche. Dit bedrijventerrein stamt uit de jaren '70 en kent nagenoeg geen uitgeefbare grond meer. Het betreft een bedrijventerrein dat slechts voor het relatief kleine deel als "zichtlocatie A1" is aan te merken. Ook dit bedrijvenpark vinden wij om die reden een klasse minder dan het in ontwikkeling zijnde Bedrijvenpark A1.

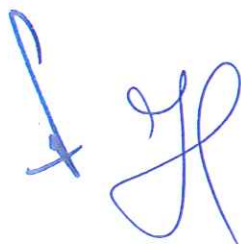
c. Deventer – Handelspark de Weteringen € 150,- tot € 170,- / m<sup>2</sup>

Op dit uit de 90-jaren stammende bedrijvenpark (netto 23 ha) eveneens gelegen aan de A1, is nog een relatief kleine hoeveelheid grond uitgeefbaar. De betreffende kavel is weliswaar aan te merken als "zichtlocatie A1", maar ligt door de afrit op enige afstand van de A1. Desalniettemin zijn wij van mening dat de uitgifteprijs van deze grond aan de bovenkant van de door de Gemeente gehanteerde uitgifteprijs gesteld kan worden (nl. € 170,- per m<sup>2</sup>).

d. Lettele – Lettele € 125,- tot € 190,- / m<sup>2</sup>

Deze locatie is niet vergelijkbaar met de grote bedrijventerreinen in Deventer en is zeer kleinschalig en met name bestemd om plaatselijke ondernemers de mogelijkheid te bieden in het werkgebied (dat sterk agrarisch is) hun bedrijf te vestigen of te verplaatsen.

Paraaf:



5

### 3.2 ANDERE GEMEENTEN

In de hiernavolgende tabel wordt een overzicht gegeven van de grondprijzen die door andere gemeenten worden gehanteerd voor de uitgifte van bedrijventerrein.

(tabel 1)

Regio/plaats	Bedrijfsterrein en uitgifteprijzen
Apeldoorn	<p><u>Ecofactorij</u> (gelegen langs de A1 / A50) ca. € 140,- / € 160,- (kavels &gt; 20.000 m<sup>2</sup>)</p> <p><u>Apeldoorn Noord</u> (gelegen langs de A50) ca. € 170,- / € 210,- p/m<sup>2</sup> (kavels 2.500 – 10.000 m<sup>2</sup>)</p> <p>(bron: Reserveringslijsten Bedrijfskavels ; Gemeente .Apeldoorn)</p>
Zwolle	<p><u>Hessenpoort</u> (gelegen langs de A28) ca. € 135,- / € 170,- per m<sup>2</sup></p> <p>(bron: Grondprijzen 2011 – Afdeling Vastgoed gemeente Zwolle)</p>
Ede	<p><u>Bedrijventerrein A12</u> (gelegen langs de A12) ca. € 165,- / € 225 per m<sup>2</sup></p> <p>(bron: Grondprijzen 2010 – gemeente Ede)</p>
Zutphen	<p><u>Revelhorst</u> (gelegen langs de N348 / N314) ca. € 110,- / € 135,- per m<sup>2</sup></p> <p>(bron: Besluitenlijst verg. B&amp;W 21-12-2010 -Grondprijzen 2011)</p>
Arnhem	<p><u>Kleefsche Waard</u> (gelegen langs de A12) ca. € 210,- / € 230,- per m<sup>2</sup> (residueel)</p> <p>(bron: Nota grondprijzen 2011, gemeente Arnhem)</p>
Hengelo (Ov.)	<p><u>Westermaat Campus</u> (gelegen op korte afstand A1) min. ca. € 175,- per m<sup>2</sup></p> <p><u>De Veldkamp</u> ( Borne; gelegen op korte afstand A1) min.€ 175,- per m<sup>2</sup></p> <p><u>'t Oosterveld</u> (langs A1, richting Oldenzaal) min. € 168,30 per m<sup>2</sup></p> <p>(bron: Grondprijzen notitie Gemeente Hengelo 2012)</p>
Oldenzaal	<p><u>Jufferbeek-Zuid</u> (gelegen op korte afstand A1) ca. €145 tot € 175,- per m<sup>2</sup></p> <p>(bron: Gemeente Oldenzaal, afd. Grondzaken; febr. 2012 )</p>

Paraaf:





De meeste gemeenten hanteren een vaste grondprijs, meestal met een mogelijkheid tot differentiatie op basis van ligging en grootte van de kavels.

Arnhem daarentegen hanteert zgn. "residuele grondprijzen", hetgeen wil zeggen dat de grondprijs mede bepaald wordt door het type bebouwing (kantoor of bedrijfshal) en het bouwvolume (oppervlakte en hoogte) dat men wil realiseren op de betreffende locatie. Hierdoor zijn de uitgifteprijzen van Arnhem (Kleefsche Waard) wat lastiger vergelijkbaar met de overige genoemde gemeenten.

#### Toelichting vergelijkbaarheid bedrijventerreinen andere steden

Zowel de A1 als de A12 zijn hoofdverkeersader die de twee belangrijkste mainports van Nederland – Luchthaven Schiphol en de havens van Rotterdam en Amsterdam – verbindt met het zeer belangrijke achterland: Duitsland, Polen, Tsjechië en de Baltische staten. Door het ontbreken van concurrerende alternatieven per spoor of water, zal een groot deel van het goederenvervoer plaats vinden via de weg. Verschillende studies wijzen uit dat zowel de A1 als de A12 ten behoeve van het goederenvervoer in belangrijkheid zullen toenemen. De prognoses ten aanzien van de verkeersintensiteit van het vrachtverkeer op de A1 tussen Deventer en Apeldoorn, laten tot aan 2020 een groei zien. Dit komt o.a. naar voren uit het rapport "Gebiedsgerichte verkenning A1-Corridor Apeldoorn-Deventer", een publicatie (oktober 2007) naar aanleiding van een onderzoek dat is uitgevoerd door de stichting Stedendriehoek.

Het Bedrijvenpark A1 bij Deventer concurreert met vergelijkbare snelweglocaties aan de A12 (Ede en Arnhem), aan de A50/ A1 (Apeldoorn Ecofactorij en Noord), aan de A1 bij Hengelo / Oldenzaal en in mindere mate aan de A28 bij Zwolle. Voor met name logistieke bedrijven is daarbij de relatief geringe afstand tussen steden als Deventer, Apeldoorn, Arnhem, Ede of in het oosten Hengelo en Oldenzaal niet van doorslaggevende betekenis. Er wordt eerder gekeken naar de daadwerkelijke beschikbaarheid van gronden en uiteraard de prijzen ervan. Het voordeel van Deventer boven steden als Hengelo en Oldenzaal ligt in het feit dat Deventer niet alleen aan de Oost-West verbinding ligt, maar tevens op zeer korte afstand van de Noord-Zuid verbinding (A50/A28).

De hiervoor vermelde uitgifteprijzen (tabel 1) zijn een goede richtlijn voor het beleid ten aanzien van de uitgifteprijzen Bedrijvenpark A1.

Ook de Gemeenten Ede en Oldenzaal hanteren een zonering en een daaraan gekoppelde prijsdifferentiatie, die vergelijkbaar is met de voor het Bedrijvenpark A1 bij Deventer gehanteerde zonering (bron: nota "Grondprijzen 2012" – Gemeente Ede als ook de Afdeling Grondzaken van de Gemeente Oldenzaal).



## 4. ZONERING EN UITGIFTPRIJZEN BEDRIJVENPARK A1

---

### 4.1 Zonering

Als uitgangspunt voor deze waardering uitgifteprijsen is de zonering genomen, zoals aangegeven in zowel het Ontwerp Beeldkwaliteitsplan (augustus 2011) als het bestemmingsplan. In artikel 4.5.6 van het "Bestemmingsplan Bedrijvenpark A1-1<sup>e</sup> partiële herziening" is onder het hoofdstuk "Beeldkwaliteitsplan" een zone-indeling opgenomen die in hoofdlijnen overeenstemt met de door ons gehanteerde zonering, namelijk:

- o Zichtlocatie : overeenkomend met de zones 1,4 en 5
- o Middengebied : overeenkomend met zones 3a, 3b en 6
- o Buitenranden : overeenkomend met zone 2, het "luwe bedrijfsgebied".

Uiteraard is er binnen één zone een differentiatie aan te brengen in goede en minder goede locaties. Per gebied wordt daarom een prijsrange gegeven, zodat prijsdifferentiatie binnen één zone mogelijk is. Naast ligging binnen de betreffende zone, is ook de grootte van de kavels en uiteraard de verdere specificaties ten aanzien van de bouwmassa medebepalend voor de hoogte van de uitgifteprijs.

### 4.2 Uitgifteprijsen Bedrijvenpark A1-Deventer

Voor het Bedrijvenpark A1 wordt hierna per zone een prijsrange genoemd (zie ook de bij dit rapport gevoegde kaart: "Bedrijvenpark A1 – kaart uitgiftecategorieën")

1. zone Zichtlocaties (met rode kleur aangegeven) aan de zijde van de snelweg en diepte van ca. 70 à 80 meter: € 180,- tot € 190,- / m<sup>2</sup> excl. BTW
2. zone Middenterrein ( met oranje kleur aangegeven) € 160,- tot € 180,- /m<sup>2</sup> excl. BTW
3. zone Buitenranden ( met gele kleur aangegeven) € 150,- tot € 170,- / m<sup>2</sup> excl. BTW

### 4.3 Taxaties Diversen

In het plangebied of net daar buiten ligt een aantal objecten / bouw kavels waarvoor een taxatie is uitgevoerd.

#### 1. Molbergsteeg 2

Betreft : bouwrijpe kavel van ca. 2.000 m<sup>2</sup>  
Waardegrondslag : realisatie woning + bijgebouw(en) toegestaan  
Waarde: € 350.000 v.o.n.

#### 2. Olthoflaan 10-12

Betreft : geveltaxatie van monumentale boerderij met schuur op perceel van ca. 2.500 m<sup>2</sup> (gemeentelijk monument)  
Waardegrondslag : commercieel / maatschappelijke doeleinden  
Waarde: € 375.000,-- tot € 400.000,-- k.k.

Paraaf:



8



Zoals het woord geveltaxatie al aangeeft is het object niet van binnen bezichtigd, met name kan dit van belang zijn i.v.m. de beoordeling van de onderhoudstoestand, indeling, technische voorzieningen e.d.. De geveltaxatie is een voorzichtige raming. Bij de vermelde prijs kan zowel een hogere als een lagere koopsom mogelijk zijn.

3. Geheel aan de buitenzijde van het terrein wordt een woonwagenlocatie gesitueerd, waarbij de volgende uitgangspunten door de gemeente Deventer worden gehanteerd:

- er mogen op het terrein alleen 2 mobiele woonwagens worden geplaatst;
- kavelgrootte ca. 1.200 m<sup>2</sup>;
- heeft de bestemming 'woonwagenkamp';
- er mag geen stenen woning worden gebouwd ( heeft niet de bestemming 'wonen');
- er mogen op het terrein geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Zijn bedrijfsactiviteiten gewenst, dan dient men elders op het bedrijvenpark grond te kopen.;
- basis waarde-indicatie is de prijs voor sociale woningbouw (bron: Grondprijzenbrief 2012 Gemeente Deventer);
- per kavel van 600 m<sup>2</sup> is de navolgende opbouw van de waarde aan te geven:

240 m <sup>2</sup> ter waarde van € 20.000,- =	€	20.000,-
360 m <sup>2</sup> à € 50,- per m <sup>2</sup> =	€	18.000,-
	€	38.000,-
		=====










Paraaf:





**BEDRIJVENPARK A1**  
KAART UITGIFTECATEGORIEEN



- Legenda**
-  exploitatiegrens
  -  vast buiten exploitatie
  - ZONE UITGIFTECATEGORIEËN**
  -  zwaarverkeer
  -  middelverkeer
  -  lichtverkeer
  - GRONDCATEGORIEËN**
  -  ruimte voor natuur
  -  water
  -  woonwettensgebied
  -  wegen

datum: 1 februari 2012  
 bron eigenaar: Kadaster  
 bron GBKN ondergrond: Kadaster  
 getekend: Ruud Middendorp Team ROB  
 tekeningnr.: Kaart7\_9 Uitgiftecategorieën.mxd

