

Deskundigenadvies inbrengwaarde

Koningsoord Berkel-Enschot 2021

Opdrachtgever

Heijmans Vastgoed B.V.

Kenmerk

1139.56-D1d

Deskundigen

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

S. (Sebastiaan) Nonnekens

Datum

15 september 2021

Status

Definitief II



Titel 2021	: Deskundigenadvies inbrengwaarde Koningsoord Berkel-Enschot
Opdrachtgever	: Heijmans Vastgoed B.V.
Kenmerk	: 1139.56-D1d
Deskundigen	: ir. F.C.L.G. Schavemaker RT : S. Nonnekens BBE
Datum	: 15 september 2021
Status	: Definitief II

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

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Deskundigen	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	6
1.5.	Onafhankelijkheid	6
1.6.	Doel van de raming	6
1.7.	Exploitatieplangebied	7
1.8.	Type advies	7
1.9.	Te waardenen belang	7
1.10.	Waarderingsgrondslag	8
1.11.	Stukken	8
1.12.	Opname	8
1.13.	Mate van inspectie	8
1.14.	Peildatum	8
1.15.	Reactie van opdrachtgever	9
1.16.	Versies	9
1.17.	Aansprakelijkheid	9
1.18.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	9
1.19.	Publicatie	9
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	9
1.21.	Algemene voorwaarden	9
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	10
2.1.	Algemene uitgangspunten	10
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	11
3.	Omschrijving plangebied	12
3.1.	Omschrijving per eigenaar	12
3.2.	Ligging van het plangebied	12
3.3.	Bestemming van de onroerende zaak	12
4.	Waardering	14
4.1.	Inleiding	14
4.2.	Wettelijk kader	14
4.3.	Complex	14
4.4.	Relevante gegevens exploitatieplan	15
4.5.	Overwegingen bij de waardering	15
4.6.	Gebruikte methode	15
4.7.	Complexwaarde	16
4.8.	Back-testing	22
4.9.	Onzekerheden waardering	22
4.10.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	23
4.11.	Finale waardering	23
5.	Plausibiliteitsverklaring	24
6.	Bijlagen	25

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Heijmans Vastgoed B.V.
Contactpersoon	De heer B. Schreurs
Adres	Postbus 2
Postcode	5240 BB
Plaats	ROSMALEN
Telefoon	073 543 51 11
E-mail	bschreurs@heijmans.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
	S. Nonnekens BBE, vastgoedadviseur / taxateur

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

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 24 maart 2021 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

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 minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

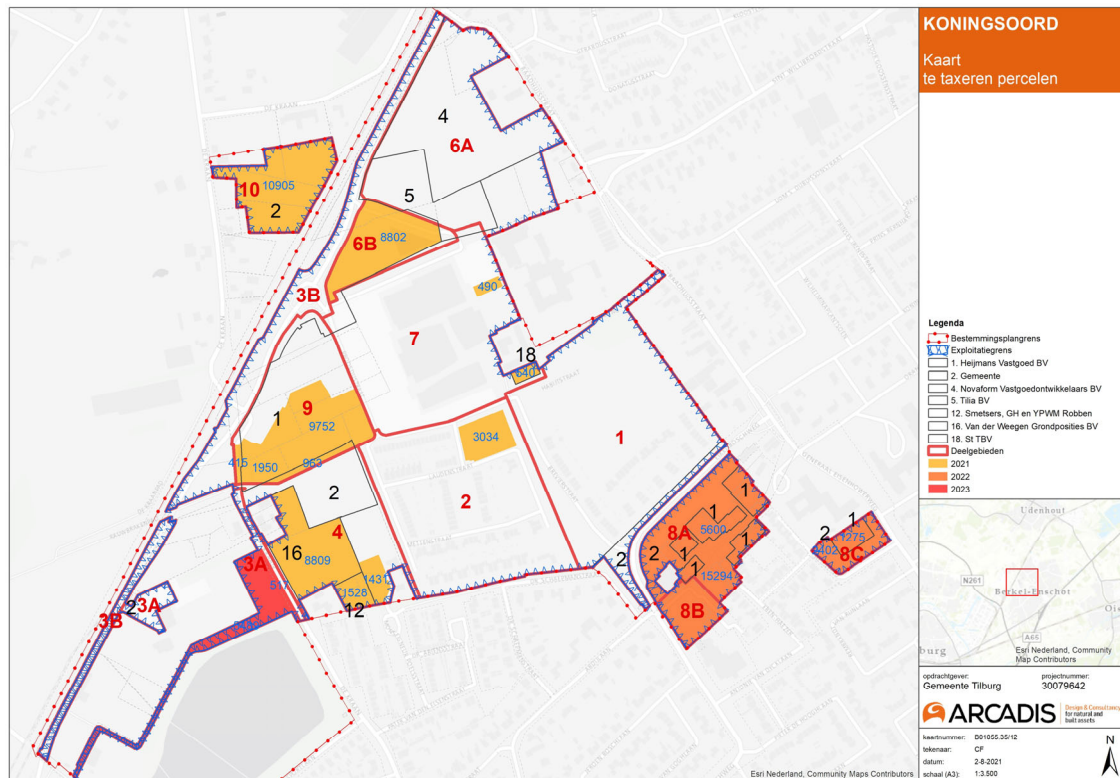
1.6. Doel van de raming

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een actualisatie van de raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aangezien reeds is overgegaan tot de realisatie van het bestemmingsplan, is de actuele situatie niet vergelijkbaar met de situatie toen werd begonnen met de realisatie van het bestemmingsplan. Zo zijn veel percelen reeds verkaveld, danwel uitgegeven en bebouwd. Deze werkzaamheden hebben in het kader van de planvorming plaatsgevonden. Aangezien de percelen die ondertussen zijn bebouwd zijn uitgegeven, heeft het kostenverhaal reeds plaatsgevonden. Om tot een juist kostenverhaal te komen van de percelen die nog niet zijn uitgegeven, moeten de reeds verrichte werkzaamheden worden geëlimineerd. Gelet op het feit dat de percelen zijn herverkaveld en veel van de eigenaren zijn veranderd, is niet meer de inbrengwaarde per eigenaar weergegeven, maar is deze geclusterd op basis van de wijze waarop ze gewaardeerd zijn.

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt 2020

1.7. Exploitatieplangebied



Uitsnede exploitatieplangebied, waarop oranje en rood gekleurd de te taxeren percelen zijn aangegeven. Voor deze percelen is het kostenverhaal nog niet anderszins verzekerd.

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 waardenen 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.

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. Kaart met daarop weergegeven de te taxeren percelen.

1.12. Opname

De heer ir. F.C.L.G. Schavemaker heeft de onroerende zaak op 7 maart 2016 alsmede 19 maart 2021 bezocht en opgenomen. Hierbij wordt opgemerkt dat de raming van de inbrengwaarde is gebaseerd op het wettelijke kader van de Wro. De werkzaamheden die in het kader van het bestemmingsplan Koningsoord 2017 hebben plaatsgevonden dienen dan ook geëlimineerd te worden voor de waardering. Voor de waardering is dan ook uitgegaan van de feitelijke bevindingen van de opname uit 2016. De opname uit 2021 om een beeld te krijgen van de delen die reeds gerealiseerd zijn zodat er een goed beeld ontstaat van de wijze waarop het plan wordt uitgevoerd. Bij de raming is aangenomen dat er tussen de datum van opname en de peildatum geen wijzigingen meer hebben plaatsgevonden.

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.

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 **augustus 2021**.

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 19 juli 2021 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 2 augustus 2021 heeft opdrachtgever een reactie gegeven op het conceptadvies. Deze reactie had enerzijds betrekking op een wijziging van de te taxeren percelen. Daarnaast zijn de meest recente gegevens van het exploitatieplan toegevoegd. Op 8 september 2021 is door opdrachtgever verzocht om de peildatum te actualiseren naar augustus 2021. Gelet op het korte tijdsbestek tussen de peildata en het feit dat in de tussenliggende periode geen transacties in het plangebied hebben plaatsgevonden, heeft dit geen invloed gehad op de waardering.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 3

Is de afwijking in totaal meer dan 5%: Nee, sinds het uitbrengen van het conceptadvies zijn de eenheidsprijzen niet gewijzigd. Wel is de oppervlakte gewijzigd.

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.

1.18. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 juli 2020, alsmede de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

1.19. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies dan wel het delen van het advies 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.

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrect 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 2020.

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.

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

De oppervlakten van onroerende zaken zijn globaal geraamd op basis van kadastrale gegevens en gegevens zoals zijn opgenomen in de BAG-viewer. Gelet op de geformuleerde opdracht heeft geen inmeting plaatsgevonden conform de NEN 2580. In de NEN 2580 worden onder andere de volgende definities voor de oppervlakten onderscheiden:

- de gebruiksoppervlakte (gbo);
- de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo);
- de bruto vloeroppervlakte (bvo).

In onderstaand schema worden de belangrijkste verschillen tussen de definities weergegeven:

Omschrijving	gbo	vvo	bvo
Woon-/werkoppervlakte	wel	wel	wel
Sanitair/bergruimte	wel	wel	wel
Horizontale verkeersoppervlakte	wel	wel	wel
Niet dragende scheidingswanden	wel	wel	wel
Vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke	wel	niet	wel
Installatieruimte	wel	niet	wel
Verticale verkeersoppervlakte	wel	niet	wel
Liftschacht	niet	niet	wel
Trapgat groter dan 4 m ²	niet	niet	wel
Niet vrijstaande leidingschacht $\geq 0,5 \text{ m}^2$	niet	niet	wel
Vide groter dan 4 m ²	niet	niet	niet
Delen vloeren met hoogte $< 1,5 \text{ m}^1$	niet	niet	wel
Opgaande scheidingsconstructies	niet ²	niet	wel

In de bagviewer, te vinden op <https://bagviewer.kadaster.nl/>, wordt het aantal m² gbo aangegeven.

Asbest

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

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, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

² Bij woningen worden in afwijking van de NEN 2580 dragende binnenwanden wel meegenomen.

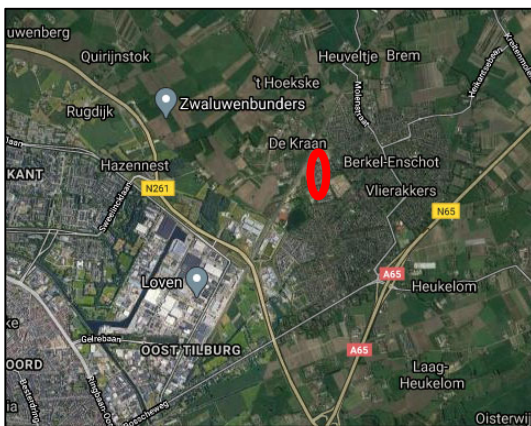
3. Omschrijving plangebied

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.

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen in de punt van de Koningsoordlaan en de Raadhuisstraat in Berkel-Enschoot.



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



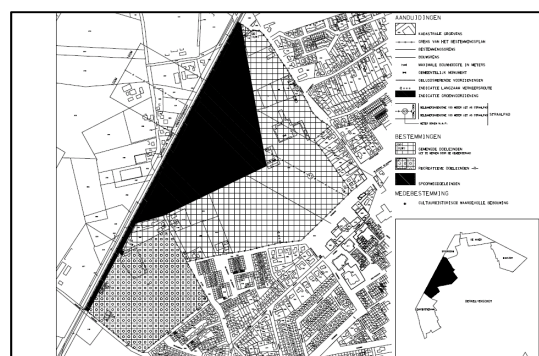
Uitsnede (bron: www.maps.google.nl)

3.3. Bestemming van de onroerende zaak

Voorafgaand bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschoot” van de gemeente Tilburg, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 12 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 november 1999. Dit bestemmingsplan is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “gemengde doeleinden (uit te werken)”, “recreatieve doeleinden” en “spoorwegdoeleinden”. Het op de verbeelding aangegeven zwarte vlak heeft de aanduiding “indicatie voor groenvoorziening”.



Fragment verbeelding

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.

Het gedeelte van het exploitatiegebied dat thans behoort tot het winkelcentrum Eikenbosch, was gelegen in het bestemmingsplan “Enschot 2008”. Hierin zijn de opstallen bestemd als “Centrum” behoudens de bibliotheek, die een maatschappelijke bestemming heeft.

Voor de gronden aan de overzijde van het spoor, is het bestemmingsplan Buitengebied De Groene Zoom 2012 destijds van toepassing. In dit bestemmingsplan hadden de gronden de bestemming “Agrarisch”.



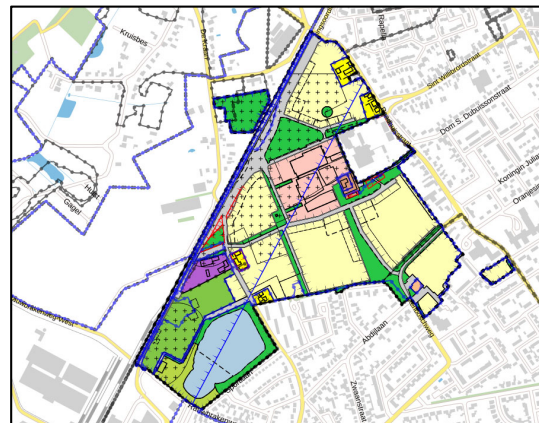
Fragment verbeelding

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” van de gemeente Tilburg, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 11 september 2017 en onherroepelijk geworden op 31 januari 2018.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Woongebied”, “Wonen”, “Centrum”, “Bedrijf”, “Gemengd – Dorps”, “Sport” en “Groen”.

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.0855.BSP2014014-e001).



Fragment verbeelding

Voorontwerpbestemmingsplan

Op 30 maart 2021 heeft de gemeente Tilburg een voorontwerpbestemmingsplan (voor een gedeelte van het exploitatieplangebied) ter inzage gelegd. In dit voorontwerpbestemmingsplan heeft de onroerende zaak de bestemming “Woongebied”, “Wonen”, “Groen” en “Verkeer - Verblijf”.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het voorontwerp- bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0855.BSP2018006-b001).



Fragment verbeelding

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 voornamelijk 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 Ontheffingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een ontheffingsbesluit is genomen of die op ontheffingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadevergoeding ingevolge de Ontheffingswet.

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 voorschriften 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.

Indien naar de ruimtelijke en functionele samenhang wordt gekeken, blijkt dat er een duidelijke ruimtelijke en functionele relatie is tussen de te taxeren gronden. Deze relatie is in de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan en exploitatieplan reeds aan bod gekomen waarna het bestemmingsplan en exploitatieplan onherroepelijk zijn geworden. De deskundigen hebben geen aanleiding gezien om bij de actualisatie tot een andere complexafbakening te komen.

4.4. Relevante gegevens exploitatieplan

Uit het exploitatieplan (concept juli 2021) blijkt dat de totale opbrengsten € 56.698.382,00 bedragen, waarvan € 43.799.010,00 als boekwaarde is opgenomen. Derhalve dient nog € 12.899.372,00 te worden gerealiseerd. Dit komt neer op 22,7%. De totale kosten (exclusief inbrengwaarde) bedragen € 32.555.055,00. Hiervan is € 20.994.900,00 gerealiseerd (64%). Het totale plangebied is 29.90.86 ha groot.

4.5. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse³ 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.

Strengths	Weaknesses
- Aanwezigheid van een nieuw winkelcentrum, waardoor er een goed voorzieningeniveau is en de wijk gelijk levendig is; - Dicht bij Tilburg, waardoor het ook veel mensen uit Tilburg trekt. Mogelijk trekt het ook nog mensen uit de omliggende dorpen. - Hoge kwaliteit	- Ligging ten opzichte van het spoor (geluid); - Afstand tot provinciale wegen en Rijkswegen; - Hoog kwaliteitsniveau hetgeen resulteert in hogere kosten; - Lange ontwikkelgeschiedenis van het plan, waardoor er behoorlijke kosten zijn gemaakt; - Relatief dure verwervingen nodig om het winkelcentrum, te kunnen verplaatsen
Opportunities	Threats
- Een grote vraag naar woningbouw en bouwgrond. - Tilburg is de afgelopen jaren met de Spoorzone, de Piushaven etc een steeds aantrekkelijker stad geworden. De omliggende kernen profiteren hier ook van.	- Algemene economische ontwikkelingen. Hierdoor kan de vraag afnemen en/of bouwkosten stijgen. - De huidige stikstof- en PFAS-problematiek. Hierdoor kan vertraging optreden en/of kostenverhogende maatregelen getroffen dienen te worden. - De huidige COVID-19 pandemie oftewel coronacrisis. Hiervan is de duur en impact nog onbekend.

4.6. 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

³ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

- 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.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele waardebepalingsmethode.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. 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.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten (stichtingskosten en indien van toepassing vervaardigingskosten voor bouwrijpe en uitgeefbare grond) in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal zou kunnen besteden bij verwerving van de grond in geval van een neutraal resultaat van deze marktwaarde minus deze productiekosten. Van belang bij de residuele waardebepalingsmethode is te onderscheiden voor welke staat van onbebouwde grond de waardebepaling van de gronden wordt uitgevoerd: in ruwe staat of in bouwrijpe staat. Dit komt tot uitdrukking in de geraamde productiekosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in bouwrijpe staat bestaan uit stichtingskosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in ruwe staat bestaan uit stichtingskosten en uit vervaardigingskosten voor onder andere het wijzigen van het bestemmingsplan, bouwrijp maken van de gronden en woonrijp maken van het openbaar gebied. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel van grond en opstallen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

4.7. Complexwaarde

4.7.1. Referentietransacties

Onderstaand referentieonderzoek heeft betrekking op de referenties die hebben plaatsgevonden na de peildatum van het vorige advies.

#	Akte	Datum	Kadastraal	Opper- vlakte	Koopsom	Koopsom per m2 perceel
1	Hyp4 : 69475/189	25-11-2016	Berkel, A, 1360, 3526	11570	€ 514.500,00	€ 44,47
2	Hyp4 : 71472/129	8-9-2017	Berkel, A, 5109	481	€ 21.645,00	€ 45,00
3	Hyp4 : 72681/102	28-2-2018	Berkel, A, 3790	7062,5	€ 600.312,50	€ 85,00
4	Hyp4 : 72681/102	28-2-2018	Berkel, A, 3790	1412,5	€ 120.062,50	€ 85,00
5	Hyp4 : 73239/157	28-5-2018	Berkel, A, 59, 818, 819,	18995	€ 1.343.957,00	€ 70,75
6	Hyp4 : 74115/23	2-10-2018	Berkel., A 4961, 4937	2087	€ 399.300,00	€ 191,33
7	Hyp4 : 74473/52	29-11-2018	Berkel, A, 43, 892	4940	€ 336.500,00	€ 68,12
8	Hyp4 : 75914/186	2-7-2019	Berkel, A, 5554	1540	€ 66.217,00	€ 43,00
9	Hyp4 : 75914/185	2-7-2019	Berkel, A, 5547, 5549,	405	€ 33.378,00	€ 82,41
10	Hyp4 : 75914/187	3-7-2019	Berkel, A, 5546, 5555	1134	€ 68.580,00	€ 60,48
11	Hyp4 : 75945/142	5-7-2019	Berkel, A, 5552, 5558	3943	€ 198.882,00	€ 50,44
12	Hyp4 : 75945/141	5-7-2019	Berkel, A, 1108, 5557	209	€ 16.378,00	€ 78,36
13	Hyp4 : 76331/25	3-9-2019	Berkel, A, 3755	3225	€ 200.000,00	€ 62,02
14	Hyp4 : 76685/175	31-10-2019	Berkel, A, 5449	2267	€ 114.710,00	€ 50,60
15	Hyp4 : 77817/198	7-4-2020	Berkel, 5572, 5577,	847	€ 38.115,00	€ 45,00
16	Hyp4 : 77817/198	7-4-2020	Berkel, 5572, 5577,	769	€ 525.000,00	€ 682,70
17	Hyp4 : 78854/97	26-8-2020	Berkel, A, diverse			177,34
18	Hyp4 : 80281/2	31-12-2020	Berkel, A, 5937	1548	€ 187.523,00	€ 121,14

Toelichting per referentie.

De 1^e referentie betreft een levering tussen 2 verschillende bedrijven. In de levering zijn meerdere locaties betrokken. De voornoemde prijs is gebaseerd op de splitsing zoals in de akte van levering is opgenomen.

De 2^e referentie betreft een aankoop door de gemeente Tilburg, van grond die in eigendom was van de tennisclub. Door de deskundigen wordt hierbij opgemerkt dat het vaker voorkomt dat de gemeente in dergelijke gevallen de raming van de inbrengwaarde aanhoudt voor de verwervingen. Ondanks deze transactie in beginsel marktconform is, dient deze dan ook wel met enige voorzichtigheid te worden gehanteerd. Niet is onderzocht in hoeverre de sportclub financieel afhankelijk is van de gemeente Tilburg (subsidies).

De 3^e en 4^e referentie betreffen een transactie waarbij de gronden van een familie door een ontwikkelaar worden gekocht. Hierbij wordt opgemerkt dat bij de raming van de inbrengwaarde in 2016 reeds bijna alle posities waren ingenomen door ontwikkelaars. Uit de akte valt niet te herleiden op welk moment er overeenstemming was over de prijs. Rond deze periode probeerde de ontwikkelaars de laatste meters te verwerven. Hierbij speelde meerdere belangen dan alleen de grondwaarde.

De 5e referentie betreft een grondtransactie tussen Heymans en een woningbouwstichting. Naast de aankoop van de grond zijn hierbij ook afspraken gemaakt over de bouw van woningen. Hiermee betreft het een totaaldeal en dien rekening gehouden te worden dat er mogelijk andere belangen hebben gespeeld bij het tot stand komen van de hoogte van de koopsom van de grond.

De 6^e transactie betreft grond die deels gunstig is gelegen ten opzichte van de bestaande woning en deels bijna bouwrijp aan de bestaande weg ligt. Naar oordeel van de deskundigen

is deze niet bruikbaar voor het bepalen van de complexprijs.

De 7^e transactie is grond die is gekocht van een particulier. Het koopcontract is eveneens uit 2018. Voor deze referentie gelden dezelfde opmerking als voor de 3^e en 4^e referentie.

De 8^e tot en met 11^e referenties betreffen leveringen die zijn gebeurd op basis van een samenwerkingsovereenkomst (2016) en anterieure overeenkomst (2017). Vermoedelijk zijn in deze overeenkomsten tevens afspraken gemaakt over de grondprijzen, waardoor minimaal gesteld kan worden dat de overeengekomen prijs vermoedelijk behoort bij een eerdere peildatum. Mogelijk hebben hier echter nog meerdere zaken gespeeld, waardoor deze niet als zuivere transactie kan worden gezien.

De 12^e transactie betreft een transactie tussen twee marktpartijen.

De 13^e transactie betreft een aankoop in het plangebied. De koopsom is in de akte gesplitst. De genoemde prijs heeft betrekking op het weiland. Rekening dient gehouden te worden dat deze splitsing in de akte van levering om andere redenen heeft plaatsgevonden. Immers de overdrachtsbelasting over de woning is lager dan over de grond. Naar oordeel van de deskundigen dient de in de splitsing opgenomen prijs dan ook als ondergrens te worden gezien.

De 14^e referentie betreft een transactie waarbij de gemeente delen heeft gekocht van Prorail. Dit is dan ook een marktconforme transactie. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat in het rapport uit 2016 deze gronden gelet op de bijzondere ongeschiktheid afwijkend waren gewaardeerd. Naar de deskundigen hebben begrepen is dit bij de aankoop ook aan de orde geweest. Onbekend is in welke mate partijen dit bij de prijsovereenstemming hebben mee laten wegen. Hierdoor kan deze transactie alleen maar gebruikt worden om de ondergrens te bepalen.

De 15^e en 16^e referentie hebben plaatsgevonden op basis van de samenwerkingsovereenkomst en later afgesloten allonges. Derhalve zijn deze buiten beschouwing gelaten.

De 17^e transactie betreft een transactie tussen Klok en Novaform, aan elkaar gelieerde bv's. Derhalve is deze buiten beschouwing gelaten.

De 18^e transactie lijkt betrekking te hebben op de levering van een bouwkaavel. Mogelijk zijn hiervoor bij het aangaan van transactie twee / drie reeds afspraken gemaakt. Naar oordeel van de deskundigen kan deze transactie niet worden gebruikt voor het bepalen van de complexwaarde.

Conclusie referenties in plangebied

Op basis van bovenstaande toelichting blijkt uit de min of meer vergelijkbare referenties een bandbreedte van tussen de € 50,50 en de € 85,00 per m². Indien de transacties worden weggelaten waarbij is aangegeven dat die moeten worden gezien als ondergrens, blijven er 3 transacties over. Twee uit 2018 van respectievelijk € 85,00 en € 68,12 per m² en een uit 2019 van € 78,36 per m². Bij deze laatste moet overigens worden opgemerkt dat deze over een zeer kleine oppervlakte speelde, waardoor de koopsom voor partijen mogelijk minder van belang was. De gemiddelde koopsom van deze drie referenties bedraagt € 77,16 per m². Het gewogen gemiddelde van deze referenties bedraagt € 78,78 per m².

Ten opzichte van de vorige taxatie (2016) laten de nieuwe referenties dan ook een sterk opgaande lijn zien. Dit is om twee redenen te verklaren. Als eerste is de landelijke tendens dat

de grondprijzen stijgen. Dit heeft voornamelijk te maken met een schaarste van locaties die over afzienbare termijn ontwikkeld kunnen worden. Ontwikkelaars zijn derhalve bereid om forse prijzen te betalen om bouwproductie zeker te stellen. Dit heeft een prijsopdrijvend effect en laat zich ook terug zien in de waarde. Naast deze ontwikkeling dient ook rekening gehouden te worden dat de meeste gronden in het plangebied reeds waren verworven. In de praktijk zie je vaker dat bij de laatste te verwerven percelen hogere prijzen betaald worden. Dit kan komen doordat er ontwikkelaars zijn die toch nog graag een positie willen verwerven, danwel ontwikkelaars die met de laatste particulieren overeenstemming willen bereiken om daarmee de ontwikkeling makkelijker te maken. Tevens blijkt het soms te worden gedaan om daarmee een duurdere onteigeningsprocedure te voorkomen. Aangezien de transacties die hier als referenties zijn genoemd betrekking hebben op de laatste snippers in het plangebied, dient rekening gehouden te worden dat hier mogelijke meerdere aspecten hebben gespeeld bij het tot stand komen van de prijs. Voor het ramen van de inbrengwaarde dient echter uitgegaan te worden van de werkelijke waarde zoals genoemd in de Onteigeningswet. Deze luidt als volgt: *“Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.”* Volgens de definitie dient dus rekening gehouden te worden met een redelijk handelend koper en verkoper. Specifieke belangen die enkel voor de koper of verkoper gelden, zijn derhalve niet van belang en dienen dan ook buiten beschouwing te worden gelaten.

Referenties buiten plangebied

Aangezien de referenties in het plangebied mogelijk een gekleurd beeld kunnen geven omdat het de laatste transacties waren die noodzakelijk waren voor de realisatie van het plangebied, is ook in andere plangebieden gekeken. Hieruit zijn onder andere de volgende transacties in de provincie Noord-Brabant naar voren gekomen:

Datum	Kadastraal	Metrage	Prijs per m ²	Opmerking
11-08-2017	Breda, E 6918 en 7339	51.885 m ²	€ 67,46	
04-05-2018	Boxtel, A 243, 2316, 2363, 2363, 2866 en 2867	69.050 m ²	€ 52,50	Woningbouw € 57,50
01-02-2019	Oosterhout, K 214, 215, 863, 868 en 1201	19.260 m ²	€ 40,00	RVR, overeenstemming in 2018
01-02-2019	Oosterhout, K 1867	6.747 m ²	€ 75,00	Reguliere woningbouw, overeenstemming in 2018
01-02-2019	Oosterhout, K 194, 2965 en 2966	23.600 m ²	€ 65,00	Reguliere woningbouw, overeenstemming in 2018
07-01-2020	Nuenen, F 2847 en 3857	24.004 m ²	€ 91,65	
20-07-2020	Nuenen, D 3913, 4115, 4117, 4768, 4766, 4112, 4114, 4116	70.000 m ²	€ 90,00	

	en 4771			
--	---------	--	--	--

Op basis van het voorgaande is een bandbreedte zichtbaar tussen de € 40,00 en € 91,65 per m². Het gewogen gemiddelde van deze referentietransacties bedraagt € 69,69 per m². Hierbij wordt door de taxateurs opgemerkt dat zij de prijzen niet hebben geïndexeerd, omdat er geen geschikte index voor deze transacties bestaat. Bij de finale waardering wordt echter wel rekening gehouden met het prijsverloop sindsdien.

Conclusie referenties

Indien dan ook de transacties in Koningsoord worden vergeleken met de overige transacties in Brabant kan worden geconcludeerd dat de prijzen die in Koningsoord worden betaald in lijn liggen met de bandbreedte van de transacties die in Brabant worden betaald.

4.7.2. Residuele berekening

Residuele berekeningen zijn zeer gevoelig voor de gehanteerde uitgangspunten. Een kleine wijziging van deze uitgangspunten binnen een marktconforme bandbreedte, kan grote gevolgen hebben voor de uitkomst. Derhalve dienen deze berekeningen in het algemeen zeer terughoudend te worden gehanteerd en heeft de comparatieve methode de voorkeur voor het bepalen van de complexwaarde. In onderhavig geval is er sprake van een lopende grondexploitatie. Hierbij zijn er reeds kosten en opbrengsten gemaakt en is een deel van de exploitatieperiode reeds verstreken. Indien op dit moment een residuele berekening wordt gemaakt geeft deze dan ook een vertekend beeld. Naar oordeel van de deskundigen is deze methode dan ook niet meer bruikbaar.

Indien naar de berekening wordt gekeken zoals in 2016 is opgesteld blijkt dat er destijds circa € 77,00 per m² (€ 24.059.700,00) beschikbaar was voor de verwervingen. Indien dit bedrag werd gecorrigeerd voor de waarde van de percelen die de hoogste waarde ontleende aan de gebruikswaarde, bleef er residueel slechts circa € 35,00 per m² over voor de onbebouwde gronden. Dit lage bedrag werd mede veroorzaakt door het feit dat er veel bebouwde gronden worden ingebracht (winkelcentrum, bibliotheek, De Schalm) en dat deze kosten niet geheel werden gedekt door de netto opbrengsten van het nieuwe winkelcentrum.

Indien naar de huidige gegevens uit het exploitatieplan (zie § 4.4) wordt gekeken blijkt dat er nominaal € 80,77 per m² beschikbaar is voor de verwervingen. Uitgaande van een marktconforme disconteringsvoet zal dit bedrag rekening houdende met de fasering nog lager uitvallen.

Mede gelet op de referenties die hebben plaatsgevonden in het plangebied en in de omgeving zijn de taxateurs van oordeel dat een redelijk handelend en denkend koper voornamelijk uitgaat van de referenties.

4.7.3. Conclusie

Gelet op de referenties in het plangebied, alsmede de referenties die buiten het plangebied hebben plaatsgevonden, alsmede het feit dat de exploitatie thans in volle gang is, waardoor er geen planologische onzekerheid is en een koper kan profiteren van de gunstige omstandigheden op de woningmarkt, zijn de taxateurs van oordeel dat een redelijk handelend en denkend koper per heden aansluiting zal zoeken bij de bovenzijde van de bandbreedte. Derhalve wordt de complexwaarde per heden geraamd op € 90,00 per m².

4.7.4. Openbare gronden

De (gemeentelijke) openbare gronden die in de nieuwe bestemming openbaar blijven, zijn niet te onteigenen en vallen dus niet in het complex. Derhalve zijn deze op € 1,00 gewaardeerd.

4.7.5. Voorstroken

In de voorafgaande situatie worden enkele getaxeerde percelen ontsloten aan de bestaande openbare weg, waarin alle voorzieningen liggen en dan ook zonder extra voorzieningen woningen aan kunnen worden gerealiseerd. Bij het waardeoordeel kan een koper dan ook rekening houden met de bijzondere geschiktheid van deze strook grond voor toekomstige woningbouw. Ondergetekenden hebben echter geen markttransacties gevonden waaruit blijkt dat de markt bereid is om in dit plangebied deze voorstroken hoger te waarderen. Derhalve is er geen hogere waarde aan de voorstroken toegekend.

4.7.6. Winkels

Voor de waardering van de winkelruimten heeft zowel onderzoek plaatsgevonden naar de transacties in het winkelcentrum in de afgelopen jaren, alsmede in de omgeving. Uit dit onderzoek is gebleken dat het aantal transacties in de omgeving beperkt was. Derhalve is aanvullend gekeken naar de transacties in de gemeente Tilburg, waartoe Berkel-Enschot behoort, alsmede de ontwikkeling van de huurprijzen in de afgelopen jaren. Uit voornoemde onderzoeken zijn de volgende gegevens naar voren gekomen:

op 1 oktober 2018 is nog een huurovereenkomst afgesloten voor een ruimte in het voormalige winkelcentrum (Eikenbosch 12). Dit betrof een ruimte van 200 m² die werd verhuurd voor € 12.000,00 per jaar. Dit komt neer op € 60,00 per m². Hierbij moet worden opgemerkt dat op dat moment de voorgenomen sloop reeds zeker was. Een huurder zou dan ook voor een korte termijn moeten investeren in de winkel, hetgeen de lage huurprijs verklaart.

In het nieuwe winkelcentrum is op 1 januari 2021 een huurovereenkomst gesloten voor € 28.000,00 per jaar voor een ruimte van 128 m². Dit komt neer op een huur van € 218,00 per m².

Indien in de omgeving wordt gekeken blijkt dat de Kreitenmolenstraat 66 in Udenhout in 2020 is verhuurd voor € 40.000,00 per jaar. Met een oppervlakte van 425 m² resulteert dit in een huurwaarde van € 94,11 per m².

In Oisterwijk is de locatie Burgemeester Verwielstraat 11 met een oppervlakte van 135 m² verhuurd voor € 150,66 per m².

De Stationsstraat 28 in Oisterwijk is in 2020 verhuurd voor € 166,00 per m².

Indien naar deze referenties wordt gekeken blijkt dat er een redelijke bandbreedte is. Deze bandbreedte is afhankelijk van de grootte van de winkel, de ligging, puibreedte etc. Bij de waardering van de winkels is door de deskundigen rekening gehouden dat het voormalige winkelcentrum Eikenbosch gedateerd was en reeds voor de sloop last had van leegstand. Indien de uitvoering van het bestemmingsplan Koningsoord 2017 zou worden weggedacht, zou het winkelcentrum op dit moment vermoedelijk een nog hogere leegstand hebben. Op basis van deze factoren is voor de berekening uitgegaan van een gemiddelde huurwaarde van € 140,00 en een bar van circa 8%. Na gelang de oppervlakte van de winkelruimte en het al dan niet hebben van een verdieping heeft hierin een staffel plaatsgevonden. Gelet op de neerwaardse spiraal waarin het winkelcentrum verkeerde heeft het verschil in peildatum dan ook geen significant effect gehad op de inbrengwaarde.

Volledigheidshalve hebben de deskundigen de geraamde inbrengwaarde tevens getoetst aan de feitelijke koopsommen zoals in het kadaster staan. Hieruit is geconcludeerd dat deze op objectniveau kunnen afwijken, maar gemiddeld genomen in dezelfde orde van grootte liggen. Hierbij wordt door de deskundigen wel opgemerkt dat de koopsom niet één op één kan worden vergeleken, omdat kan worden aangenomen dat bij de winkels ook mogelijk deels een schadeloosstelling is betaald. Voor de winkeliers is dan totale deal van belang geweest. Deze is in de akte niet terug te lezen.

4.8. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde de afgelopen 3 jaar niet geraamd. Derhalve hoeft er geen back-testing plaats te vinden.

4.9. Onzekerheden waardering

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden. Op de peildatum is er sprake van een COVID-19 pandemie. Een crisis met een dergelijk grote omvang leidt veelal tot plotselinge vraaguitval, als gevolg waarvan er nauwelijks tot geen transacties plaatsvinden. De effecten zullen zich per sector op verschillende manieren manifesteren. Een marktwaarde vaststellen onder deze omstandigheden gaat met veel onzekerheden gepaard, omdat recente transacties van voor de COVID-19 pandemie veelal niet meer vergelijkbaar te maken zijn. Door deze buitengewone marktomstandigheden is er een aanzienlijke onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak⁴ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur⁵. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁶.

⁴ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁵ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongewoon.

⁶ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

Voor het onderhavige object wordt door de taxateurs opgemerkt dat dit een courant object betreft. Derhalve dient rekening gehouden te worden met de gangbare marge van 10% naar beneden en 10% naar boven.

4.10. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.11. Finale waardering

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

Gemeente	sectie	kadastraal nr.	app. nr.	opp. hectare	Inbreng waarde
		Complexwaarde		6.17.49	€ 5.557.410
		te handhaven opgebaar gebied		0.28.38	€ 1
		De Schalm		0.14.35	€ 786.750
Berkel	A	3755, 2085		0.51.75	€ 972.750
Berkel	A	3762		0.01.05	€ 199.238
Berkel	A	3371		0.05.25	€ 428.652
Berkel	A	3281	A1		€ 244.260
Berkel	A	3281	A2		€ 155.250
Berkel	A	3281	A3		€ 189.336
Berkel	A	3281	A4		€ 258.129
Berkel	A	3283	A1, A12		€ 1.592.520
Berkel	A	3283	A3		€ 126.324
Berkel	A	3282, 8283	A3, A4		€ 302.082
Berkel	A	3282	A2		€ 130.680
Berkel	A	3282	A9		€ 253.000
Berkel	A	3282	A10		€ 277.380
Berkel	A	3282	A11		€ 350.865
Berkel	A	3282	A13	0.49.70	€ 277.530
Berkel	A	3452	A1, A2		€ 316.116
Berkel	A	3452	A3		€ 93.150
Berkel	A	3452	A12		€ 153.384
Berkel	A	3452	A13		€ 177.744
Berkel	A	3452	A14		€ 177.744
Berkel	A	3452	A15, 16		€ 352.245
Berkel	A	3452	A17		€ 215.418
Berkel	A	3452	A19		€ 198.996
Berkel	A	3452	A20, 21		€ 390.264
Berkel	A	3452	A22, A23, A24		€ 617.274
Berkel	A	3452	A25, A26		€ 430.836
Berkel	A	3452	A27		€ 1.206.120
Berkel	B	4587	-	0.12.75	€ 1.676.070
Berkel	A	3417		0.11.24	€ 533.485
				7.91.96	€ 18.641.003

Afgerond € 18.641.000,00 (zegge: achttienmiljoen zeshonderdeenveertigduizend euro)

Nuland, 15 september 2021

De deskundigen,

F.C.L.G. Schavemaker

S. Nonnekens

5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	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
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 september 2021 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,

T.A. te Winkel 

6. Bijlagen

1. Toelichting per eigenaar

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

Sinds 2017 is de kadastrale situatie veranderd. In de toelichting is thans de splitsing gemaakt naar percelen die de hoogste waarde ontleen aan de complexprijs, alsmede de percelen die afwijkend zijn gewaardeerd.

1.1. Percelen die de hoogste waarde ontleen aan de complexprijs**1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	5455	0.99.15 ha	0.99.15 ha
Berkel	A	5458	0.09.76 ha	Ged.
Berkel	A	5457	0.09.76 ha	Ged.
Berkel	A	5555	0.09.69 ha	0.09.69 ha
Berkel	A	5810	1.60.13 ha	0.88.48 ha
Berkel	A	6270	0.17.15 ha	0.13.81 ha
Berkel	A	5801	0.29.17 ha	Ged.
Berkel	A	5814	0.06.94 ha	0.06.94 ha
Berkel	A	5822	0.06.56 ha	0.06.56 ha
Berkel	A	5794	0.00.74 ha	0.00.74 ha
Berkel	A	5578	0.06.55 ha	0.06.55 ha
Berkel	A	5816	0.00.68 ha	0.00.68 ha
Berkel	A	5817	0.04.97 ha	0.04.97 ha
Berkel	A	5818	0.01.31 ha	0.01.31 ha
Berkel	A	5812	0.00.12 ha	0.00.12 ha
Berkel	A	5811	0.08.02 ha	0.08.02 ha
Berkel	A	5819	0.00.70 ha	0.00.70 ha
Berkel	A	5820	0.00.62 ha	0.00.62 ha
Berkel	A	6230	0.84.63 ha	Ged.
Berkel	A	6231	0.00.09 ha	0.00.09 ha
Berkel	A	6233	0.16.14 ha	0.16.14 ha
Berkel	A	6232	0.01.02 ha	0.01.02 ha
Berkel	A	4937	0.03.62 ha	0.01.59 ha
Berkel	A	6236	0.30.56 ha	0.30.56 ha
Berkel	A	6242	0.17.79 ha	0.17.79 ha
Berkel	A	6243	0.20.43 ha	0.20.43 ha
Berkel	A	5231	0.00.48 ha	0.00.48 ha
Berkel	A	6153	0.02.13 ha	0.02.13 ha
Berkel	A	6154	0.03.05 ha	0.03.05 ha
Berkel	A	6155	0.05.96 ha	0.05.96 ha
Berkel	A	6156	0.04.14 ha	0.04.14 ha
Berkel	A	5700	0.07.55 ha	0.07.55 ha
Berkel	A	5701	0.06.75 ha	0.06.75 ha
Berkel	A	6235	0.34.79 ha	0.10.70 ha
Berkel	A	5125	7.66.91 ha	Ged.
Berkel	A	4729	0.05.40 ha	0.05.40 ha
Berkel	A	4258	1.72.39 ha	Ged.

Berkel	A	5684	0.30.02 ha	0.29.95 ha
Berkel	A	5611	0.00.37 ha	0.00.37 ha
Berkel	A	6268	2.17.37 ha	0.04.90 ha
Totaal				6.23.79 ha

1.3. **Ligging onroerende zaak**

De onroerende zaken betreffen diverse percelen die zijn gelegen binnen het exploitatiegebied Koningsoord.

1.4. **Omschrijving**

De onroerende zaken betreffen percelen die thans onbebouwd zijn.

1.5. **Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken**

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot". Dit bestemmingsplan is op 12 april 1999 vastgesteld door de raad en is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden.

1.6. **Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2017" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Centrum", "Groen" en "Woongebied".

1.7. **Toelichting waardebeoordeling**

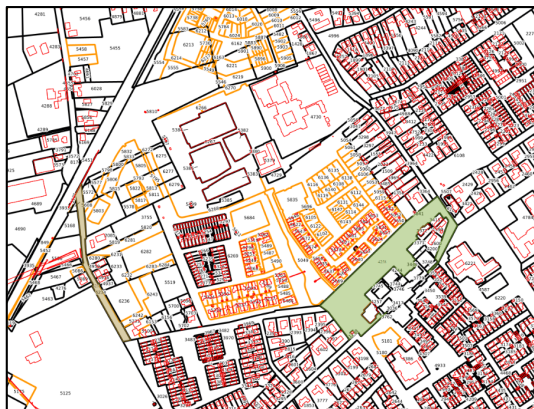
De gehele onroerende zaak is gewaardeerd op basis van de complexprijs. Voor het bepalen van de totale oppervlakte is uitgegaan van de totale oppervlakte zoals door de opdrachtgever is verstrekt. Daarop zijn de percelen in mindering gebracht die de hoogste waarde ontleen aan de (voormalige) bebouwing, alsmede de percelen die thans openbaar zijn en openbaar blijven.

Totale te taxeren oppervlakte	7.91.96 ha
Kadastrale percelen voormalig winkelcentrum	0.56.00 ha
Oppervlakte toe te rekenen aan voormalige De Schalm	0.14.35 ha
Oppervlakte toe te rekenen aan voormalige bibliotheek	0.11.24 ha
Oppervlakte voormalige supermarkt	0.12.75 ha
Overige bebouwde percelen	0.51.75 ha
Te handhaven openbaar gebied	0.28.38 ha
Totaal te waarderen op basis van de complexwaarde	6.17.49 ha

2.1. Te handhaven openbare gebieden

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	4258	1.72.39 ha	
Berkel	B	6235	0.34.97 ha	
Totaal				± 0.28.38 ha



Ligging onroerende zaken (gehele percelen)

2.3. Omschrijving

De percelen betreffen te handhaven openbare voorzieningen in het gebied.

2.4. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaken liggen verspreid over meerdere bestemmingsplannen en zijn voornamelijk bestemd als "Verkeer"

2.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De niet te handhaven wegen worden bestemd als "Groen", "Recreatie" en "Woongebied".

2.6. Toelichting waardebeoordeling

De te handhaven wegen zijn gewaardeerd op € 1,00 de massa. Dit omdat een redelijk handelend en denkend koper deze niet zal waarderen op basis van de complexprijs.

(Voormalige) bebouwde percelen

4.1. Eigenaren:



4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3755	0.32.25 ha	0.32.25 ha
Berkel	A	2085	0.19.50 ha	0.19.50 ha
Totaal				0.51.75 ha



Ligging onroerende zaak

4.3. Foto



4.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft de woning plaatselijk bekend als De Kraan 84, alsmede het achtergelegen agrarische perceel. De woning is gebouwd in 1961 en heeft een oppervlakte van 329 m².

4.5. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot". Dit bestemmingsplan is op 12 april 1999 vastgesteld door de raad en is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden. De gronden hebben de bestemming "Gemengde doeleinden (uit te werken door de gemeenteraad)". Een deel is aangeduid als 'Indicatie groenvoor-ziening'. Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is na uitwerking o.a. woningbouw, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening mogelijk.

4.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2017" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

4.7. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de woning en de achterliggende grond afzonderlijk van elkaar zijn te verkopen, waardoor deze geen economische eenheid vormen. De grond achter de woning is derhalve gewaardeerd op basis van de complexprijs. De woning, op een perceel van 1.950 m², is gewaardeerd op basis van voortgezet gebruik. In de raming van de inbrengwaarde is tevens een post opgenomen voor het vrijmaken van de gronden van gebruik.

Bij het ramen van de inbrengwaarde is rekening gehouden met de volgende referenties:

- Berkelseweg 8, te Berkel-Enschot, op 21-11-2020 verkocht voor € 715.000,00. Dit betreft een pannen gedekte langgevel boerderij van 177 m² gbo op een perceel van 744 m².
- Kerkstraat 17, te Berkel-Enschot. Dit betreft een woning met een woonoppervlakte van 277 m² gbo op een perceel van 562 m². Deze woning is verkocht voor € 645.000,00.
- De Waalwijkseweg 3 in Udenhout. Dit betreft een langgevelboerderij van 148 m² op een perceel van 4.740 m². Deze woning is verkocht voor € 650.000,00.

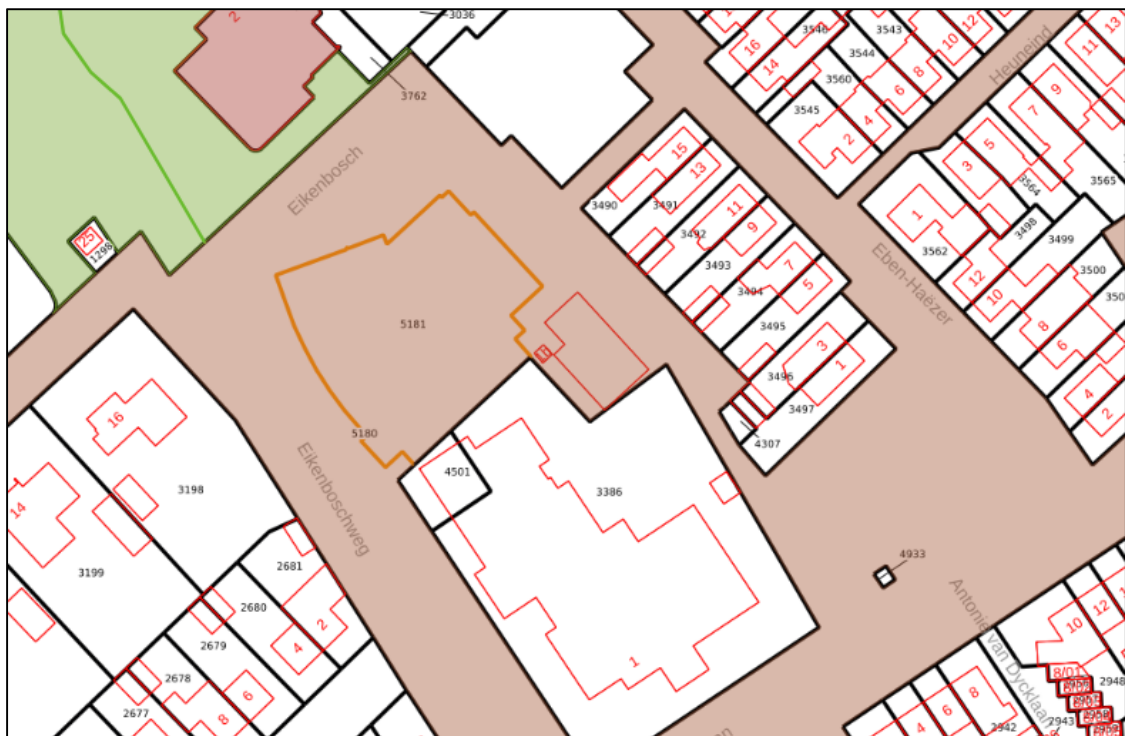
Op basis van deze referenties is de woning geraamd op **€ 650.000,00**, exclusief de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Deze zijn geraamd op 5% van de waarde. Bij de raming is

rekening gehouden met de oppervlakte (gbo van de woning). De overige 3.225 m² grond is gewaardeerd op basis van de complexwaarde.

5.1. De Schalm

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	5181	0.16.84 ha	-
Berkel	A	5180	2.9464 ha	-
Totaal				0.14.35 ha



Ligging onroerende zaak

5.3. Omschrijving

De percelen stonden oorspronkelijk kadastraal bekend als gemeente Berkel sectie A, nummer 3505. Hierop was het Cultureel Centrum De Schalm gelegen. De bebouwde oppervlakte bedraagt 1.435 m². Op het gebouw zit een verdieping van circa 390 m² bvo.

5.4. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot". Dit bestemmingsplan is op 12 april 1999 vastgesteld door de raad en is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden.

5.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2017" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

5.6. Toelichting waardebepaling

De locatie van De Schalm ontleende de hoogste waarde aan de gebruiksmogelijkheden van de opstallen. In het kader van de raming per heden is rekening gehouden dat de opstallen – de sloop weggedacht – verder zouden zijn verouderd. Gelet op het feitelijk gebruik en inrichting is deze locatie gewaardeerd op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Hierbij is rekening gehouden dat de bouwkosten sinds de vorige taxatie fors zijn gestegen. Anderzijds is rekening gehouden dat de opstallen per heden ouder zouden zijn, waardoor de restwaarde (procentueel) lager ligt. Uitgegaan is van een gecorrigeerde vervangingswaarde van € 1650,00 per m², met een restwaarde van 20%. De bebouwde grond is gewaardeerd op € 125,00 per m². De totale inbrengwaarde komt daarmee neer op **€ 786.750,00**.

7.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3762	0.01.05 ha	0.01.05 ha



Ligging onroerende zaak

7.2. Foto



7.3. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bloemenwinkel plaatselijk bekend als Eikenbosch 3 te Berkel-Enschot. Indien wordt aangenomen dat het gehele perceel is bebouwd, heeft de winkel een bvo van circa 100 m².

7.4. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan Enschoot 2008 dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

7.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

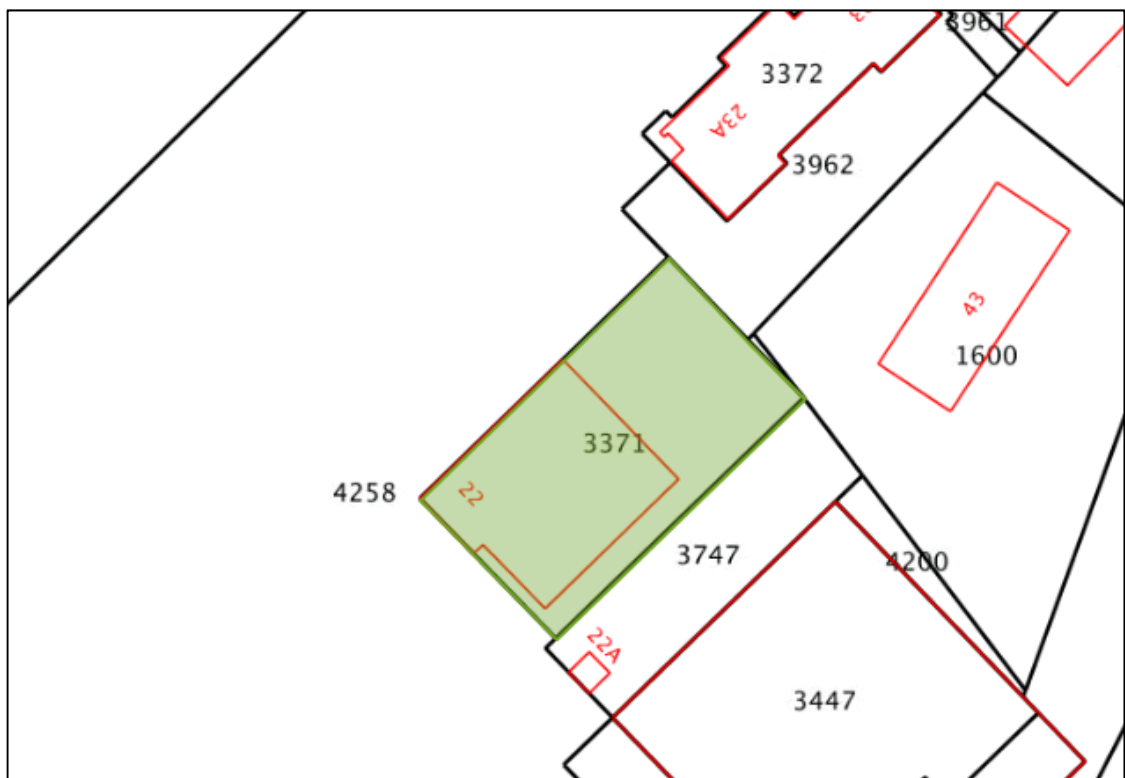
In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2017" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

7.6. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn waarde aan de voormalige opstallen. Bij het bepalen van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar het hoofdrapport.

9.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3371	0.05.25 ha	0.05.25 ha



Ligging onroerende zaak

9.2. Omschrijving

Het betreft een winkelruimte (voormalige postkantoor), gelegen naast het winkelcentrum "Eikenbosch" met een bruto vloeroppervlakte van $\pm 245 \text{ m}^2$. De onroerende zaak lijkt op dit moment te worden gebruikt als opslagruimte voor oude meubels.



9.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

9.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2017" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

9.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de waardering is rekening gehouden met het feit dat er meerdere panden in het winkelcentrum leegstonden doordat het winkelcentrum gedateerd was. De onroerende zaak was gunstig gelegen ten opzichte van de parkeerplaats, waardoor binnen de habu ook een maatschappelijke invulling als praktijkruimte mogelijk zou zijn. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

10.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3281 A1	--	--



Ligging onroerende zaken

10.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een winkel, plaatselijk bekend als Eikenbosch 3a.

10.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan “Enschot 2008” dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming “Centrum”.

10.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

10.5. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

11.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3281 A2	--	--



Ligging onroerende zaken

11.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een winkel, plaatselijk bekend als Eikenbosch 3b (VakantieXperts Berkel-Enschot).

11.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan “Enschot 2008” dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming “Centrum”.

11.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

11.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

12.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3281 A3	--	--



Ligging onroerende zaken

12.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een winkel, plaatselijk bekend als Eikenbosch 4.

12.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan “Enschot 2008” dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming “Centrum”.

12.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

12.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

13.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3281 A4	--	--



Ligging onroerende zaken

13.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een winkel van circa 129 m², plaatselijk bekend als Eikenbosch 6 (Brood en Banket Leo Geerts).

13.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan “Enschoot 2008” dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming “Centrum”.

13.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

13.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

14.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3283 A1	--	--
Berkel	A	3282 A12		



Ligging onroerende zaken

14.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een supermarkt (Jumbo), alsmede een cafetaria (Eikenbosch). De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 17, 18, 19.

14.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

14.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

14.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

15.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3283 A3	--	--



Ligging onroerende zaken

15.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een kapperszaak met een oppervlakte van circa 66 m² (kapper&co). De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 21.

15.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

15.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

15.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

16.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3283 A4	--	--
Berkel	A	3282 A3		



Ligging onroerende zaken

16.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een winkel van (circa 103 m²) plaatselijk bekend als Eikenbosch 20 en een winkelruimte van circa 53 m² (Juwelier Weijtmans) plaatselijk bekend als Eikenbosch 10.

16.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan “Enschoot 2008” dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming “Centrum”.

16.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

16.5. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

17.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3282 A2	--	--



Ligging onroerende zaken

17.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een delicatesseszaak met een vloeroppervlak van circa 66 m². De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 9.

17.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan “Enschot 2008” dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming “Centrum”.

17.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

17.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

18.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3282 A9	--	--



Ligging onroerende zaken

18.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een voormalig bankfiliaal, thans makelaarskantoor, met een oppervlakte van circa 182 m² voorzien van pinautomaat. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 8.

18.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

18.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

18.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

19.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3282 A10	--	--



Ligging onroerende zaken

19.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een schoenenwinkel met een oppervlakte van circa 142 m² (begane grond) met 47 m² op de verdieping. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 11.

19.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

19.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

19.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

20.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3282 A11	--	--



Ligging onroerende zaken

20.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een drogist met een oppervlakte van circa 181 m² op de begane grond en circa 56 m² op de verdieping. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 12.

20.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

20.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

20.5. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

21.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3282 A13	--	--



Ligging onroerende zaken

21.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een cafetaria met een oppervlakte van circa 145 m². De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 19.

21.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

21.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

21.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

22.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3452 A1	--	--
Berkel	A	3452 A2		



Ligging onroerende zaken

22.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een (voormalig) Chinees restaurant / pizzeria met een oppervlakte van circa 152 m² dat plaatselijk bekend staat als Eikenbosch 32 /33.

22.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

22.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

22.5. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

23.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3452 A3	--	--



Ligging onroerende zaken

23.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een kapperszaak met een oppervlakte van circa 45 m². De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 34.

23.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

23.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

23.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

24.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3452 A12	--	--



Ligging onroerende zaken

24.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een slijterij (Gall&Gall) met een oppervlakte van circa 83 m². De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 24.

24.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

24.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

24.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage..

25.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3452 A13	--	--



Ligging onroerende zaken

25.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een voormalige groentezaak met een oppervlakte van circa 92 m². De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 25. Tijdens de opname stond deze winkelruimte leeg.

25.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

25.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

25.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage..

26.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3452 A14	--	--



Ligging onroerende zaken

26.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een winkelruimte (Primera) met een oppervlakte van circa 92 m². De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 26.

26.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

26.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

26.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

27.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3452 A15	--	--
Berkel	A	3452 A16		



Ligging onroerende zaken

27.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een winkelruimte met een oppervlakte van circa 175 m² op de begane grond en circa 38 m² op de verdieping. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 27-28.

27.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan “Enschot 2008” dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming “Centrum”.

27.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

27.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

28.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3452 A17	--	--



Ligging onroerende zaken

28.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een kledingzaak met een oppervlakte van circa 94 m² op de begane grond en circa 49 m² op de verdieping. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 29.

28.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

28.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

28.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

29.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3452 A19	--	--



Ligging onroerende zaken

29.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een winkelruimte met een oppervlakte van circa 103 m². De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 35.

29.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

29.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

29.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

30.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3452 A20	--	--
Berkel	A	3452 A21		



Ligging onroerende zaken

30.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een kledingzaak (Jola) met een oppervlakte van circa 202 m². De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 36, 37.

30.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

30.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

30.5. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage..

31.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3452 A22	--	--
Berkel	A	3452 A23	--	--
Berkel	A	3452 A24	--	--



Ligging onroerende zaken

31.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een drogisterij met een oppervlakte van circa 308 m² op de begane grond en 63 m² op de verdieping. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 38, 39, 40.

31.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

31.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

31.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

32.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3452 A25	--	--
Berkel	A	3452 A26	--	--



Ligging onroerende zaken

32.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een boekwinkel (Plantage) met een oppervlakte van circa 223 m². De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 41, 42.

32.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

32.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

32.5. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

33.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3452 A27	--	--



Ligging onroerende zaken

33.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een HEMA en zelfstandige slagerij met in totaal een oppervlakte van circa 874 m². De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 30.

33.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

33.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2017” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

33.5. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende zijn hoogste waarde aan de voormalige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik. Voor de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de hoofdrapportage.

34.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	B	4587	0.12.75 ha	0.12.75 ha



Ligging onroerende zaken

34.2. Foto



34.3. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een Albert Heijn-supermarkt gelegen aan het Heuneind te Berkel-Enschot. De supermarkt is opgetrokken uit baksteen en deels voorzien van lessenaar-daken. Aan een zijde is het pand voorzien van een verdieping, waar vermoedelijk de personeelsruimten zijn gesitueerd. Volgens opgave van BAGviewer is de onroerende zaak in

1991 gebouwd en heeft deze een bebouwde oppervlakte van 1.065 m².

34.4. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

Aangenomen is dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de vigerende bestemming.

34.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Het bestemmingsplan Koningsoord Berkel-Enschot 2017 voorziet in (een wijzigingsbevoegdheid voor) grondgebonden woningbouw.

34.6. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleende haar hoogste waarde aan het voormalige gebruik. Bij de waardering is rekening gehouden met het feit dat het een relatief kleine supermarkt betreft, waarbij de uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

35.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	A	3417	0.11.24 ha	0.11.24 ha



Ligging onroerende zaak

35.2. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een openbare bibliotheek die omstreeks 1980 is gebouwd. De bebouwde oppervlakte bedraagt 980 m². De opstal bestaat uit één bouwlaag en is op traditionele wijze opgetrokken.



35.3. Voorafgaande bestemming van de onroerende zaken

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Maatschappelijk".

35.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2017" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

35.5. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Deze waarde is bepaald aan de hand van de gecorrigeerde vervangingswaarde, rekening houdende met een restwaarde van 20%. De gecorrigeerde vervangingswaarde is bepaald op € 1.650,00 per m². De kosten voor het vrijmaken zijn geraamd op 15% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De totale inbrengwaarde is geraamd op € 533.485,00.