

Hoogschaijksestraat 33
5374 EC Schaijk

Postbus 158
5374 ZK Schaijk

Landstein

Rentmeesters

Tel. 0486-460787
Fax 0486-464250
Mob. 06-22926439

landstein@12move.nl

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. 29 APR 2010	
Nr.	Afd.
Class.nr.	
R & W	
Raad	
Per. archief	

Taxatierapport

Rundveehouderij Brand 56 Zeeland

Op basis van de
gecorrigeerde vervangingswaarde methode.



Landstein Rentmeesters

Lid NVR: Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

Rabobank Schaijk nr.: 14.63.82.218 - Kv.K. Oost Brabant 171.293.66 - BTW. nr. 8094.25.270.B.01

TAXATIE

Opdrachtgever:

Naam : De heer Martinus Johannes Maria van Ras
Adres : Brand 56
Plaats : 5411 PC Zeeland

Taxateur opdrachtgever:

Naam kantoor : Landstein Rentmeesters
Adres : Hoogschaijksestraat 33
Plaats : 5374 EC Schaijk
Taxatie uitgevoerd door : W.J.M. Fransen
Als taxateur ingeschreven
in het Register : Stichting VastgoedCert te Rotterdam
Persoonlijke registratienummers : LV-01.20.501.5.0126
Als Rentmeester : Beëdigd door Stichting Rentmeesterskamer
Lid van : Nederlandse Vereniging voor rentmeester NVR,
Lidnr.336

Locatie onroerende zaak:

Brand 56
5411 PC Zeeland

Eigenaar onroerende zaak : De heer Martinus Johannes Maria van Ras

Doel taxatie:

- Het vaststellen van de waarde van te slopen agrarische bedrijfsgebouwen door middel van de gecorrigeerde vervangingswaarde-methode op basis van de Kwalitatieve Informatie Veehouderij (KWIN) 2009-2010.
- Het vaststellen van de oppervlakte van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen
- Het vaststellen van de oppervlakte van de te slopen erfverharding, voerplaten en sleufsilos

Toelichting doel taxatie:

De heer M. van Ras is momenteel in overleg met de gemeente Landerd inzake de sanering van het veehouderijbedrijf aan Brand 56 te Zeeland in ruil voor woningbouw ter plaatse. De sanering van het bedrijf omvat onder andere de intrekking van de vigerende milieuvergunning, de herbestemming van de huidige agrarische bestemming en de sloop van de aanwezige bedrijfsgebouwen. Dit taxatierapport geeft een waardering van de agrarische bedrijfsgebouwen op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde methode. Hierbij wordt door opdrachtgever aansluiting gevonden bij de taxatiemethode zoals door de provincie Noord Brabant wordt toegepast bij de provinciale regelingen "verplaatsing intensieve veehouderij bedrijven" (VIV) en "Beëindiging intensieve veehouderij bedrijven" (BIV).

Peildatum voor de taxatie:

Onderhavige object is opgenomen op 6 januari 2010.
De peildatum is opname datum.

Kadastrale gegevens ondergrond agrarische bedrijfsgebouwen

Bron: Kadaster Eindhoven

Gemeente	Straat	Sectie	Nummer	Ha.	Are	Ca.
Zeeland	Brand	H	3145	2	53	25
Zeeland	Brand	H	3148		48	00

Reconstructieplan / Bestemming

De onroerende zaak is gelegen in het reconstructiegebied "Peel en Maas" waarbij de locatie ten noorden van Brand is aangeduid als een "extensiveringsgebied overig" en ten zuiden van Brand is aangeduid als een "verwevingsgebied".

De onroerende zaak is in het bestemmingsplan Udenseweg / Brand van de gemeente Landerd aangeduid als agrarisch gebied met een agrarisch bouwblok ter grootte van c.a. 6.600 m².

Ligging bedrijfsgebouwen

De taxatie heeft betrekking op diverse bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen zijn genummerd. Deze nummering verwijst naar de bedrijfsgebouwen zoals deze zijn aangegeven in bijlage 2 'ligging bedrijfsgebouwen'.



Omschrijving bedrijfsgebouwen:

Bedrijfsgebouw 1 Open veldschuur

- Vloeroppervlakte 20 m x 13 m = 260 m²
- Bouwjaar 1984
- Muren beton wand gedeelte damwandprofiel
- Spanten stalen
- Dakbedekking abc golfplaat voorzien van lichtplaten
- Vloer onverhard

Opmerking: De open veldschuur wordt gebruikt voor stalling van landbouwmachines t.b.v. de akkerbouwtak.

Bedrijfsgebouw 2 Schuur

- Vloeroppervlakte 25 m x 9 m = 225 m²
- Bouwjaar 1969
- Muren halfsteens muren
- Spanten houten
- Dakbedekking abc-golfplaat
- Vloer beton

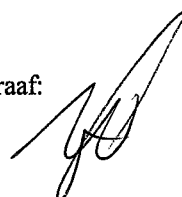
Opmerking : Dit is een voormalige varkensstal. De inrichting is verwijderd en de schuur wordt thans gebruikt voor opslag van diverse materialen.

Bedrijfsgebouw 3 Twee pluimveeschuren

- Vloeroppervlakte 2 schuren, elk 10 m x 6 m. Totaal 120 m²
- Bouwjaar 1969
- Muren steens muren gedeeltelijk hout
- Spanten houten spanten
- Dakbedekking abc golfplaat
- Vloer beton

Opmerking :

De wanden zijn deels voorzien van glasramen. Ten tijde van opname door de taxateur waren deze gebouwen in zeer slechte staat. Het dak en een groot deel van de wanden zijn ingevallen. De waarden van deze bedrijfsgebouwen dient gesteld te worden op nihil. De gebouwen behoren wel tot de te slopen bedrijfsgebouwen. Derhalve is het oppervlakte van deze bedrijfsgebouwen meegeteld in de vaststelling van de totale oppervlakte bedrijfsgebouwen waarvoor een sloopvergoeding wordt toegekend.



Bedrijfsgebouw 4 Open veldschuur

- Vloeroppervlakte 15 m x 10 m = 150 m²
- Bouwjaar 1969

- Muren deels van hout en voorzien van glasramen
- Spanten houten spant
- Dakbedekking abc golfplaat
- Vloer onverhard

Opmerking :

De wanden zijn deels voorzien van glasramen. Ten tijde van opname door de taxateur was dit gebouw in zeer slechte staat. Het dak en een groot deel van de wanden zijn ingevallen. De waarde van dit bedrijfsgebouw dient gesteld te worden op nihil. Het gebouw behoort wel tot de te slopen bedrijfsgebouwen. Derhalve is het oppervlakte van dit bedrijfsgebouw meegeteld in de vaststelling van de totale oppervlakte bedrijfsgebouwen waarvoor een sloopvergoeding wordt toegekend.

Bedrijfsgebouw 5 Ligboxenstal melkveehouderij

- Vloeroppervlakte 30 m x 10 m = 300 m²
- Bouwjaar 1983
- Capaciteit 55 ligboxen
- Muren deels steens, deels hout voorzien van glasramen
- Dakbedekking abc golfplaat

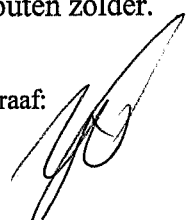
Opmerking: De stal is aan een zijde uitgevoerd met een voeder rek voorzien van een betonnen vloer. De stal heeft een dubbele rij ligboxen in het midden van de stal met aan weerszijde mestkelders. De mestkelders zijn voorzien van betonroosters en hebben een diepte van 2.10m. Bij de waardebepaling op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde is voor dit bedrijfsgebouw een correctiefactor voor functionele veroudering toegepast van 0,75

Bedrijfsgebouw 6 Ligboxenstal melkveehouderij

- Vloeroppervlakte 21.20 m x 15 m + 12.70 m x 25 m = 636 m²
- Bouwjaar 1973
- Muren spouwmuren
- Dakbedekking abc golfplaat
- Vloer deels voorzien van betonvloeren met ligboxen en deels betonrooster met onderliggende mestkelder. Diepte mestkelder is 1.80 m.

Toelichting bedrijfsgebouw 6 :

De ligboxenstal bestaat uit 3 rijen ligboxen. In totaal heeft de stal een capaciteit van 100 melkkoeien. De dakbedekking van de ligboxenstal is deels door storm verwoest. Aan de voorzijde van de ligboxenstal bevindt zich een tanklokaal, een melkstal, een ziekenboeg en een afkalfruimte. De melkstal is voorzien van een voerinstallatie voor gedoseerd voeren, voerbakken, hekwerk en melkstellen. De melkstal is voorzien van een betegelde antislip tegelvloer en de wanden zijn voorzien van hardboard. Boven de melkstal is een houten zolder.



Het tanklokaal heeft een vloer met antislip tegel en de wanden zijn betegeld met gladde witte tegels. De tank is niet meer aanwezig. Wel aanwezig is de melkmachine en een kubus koeler. Bij de waardebeoordeling op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde is voor dit bedrijfsgebouw een correctiefactor toegepast van 0,60 vanwege functionele veroudering en vanwege het ontbreken van een gedeelte van de dakbedekking.

Bedrijfsgebouw 7 2 Sleufsilos

- Oppervlakte $40 \text{ m} \times 9 \text{ m} + 40 \text{ m} \times 8 \text{ m} = 680 \text{ m}^2$
- Bouwjaar 1983 + 1973
- Muren gemetselde muren
- Vloer beton vloer
- Oppervlakte van de wanden 2 sleufsilos x 2 wanden x 40 m is totaal 160 m lengte
Hoogte van de wand is 1 m.
Totaal wandoppervlakte 160 m^2

Bedrijfsgebouw 8 2 Mestkelders

- Oppervlakte $9 \times 2.20 \text{ m}$ met een diepte van 2.10 m +
 $8 \times 1.10 \text{ m}$ met een diepte van 1.80 m
Totaal oppervlakte : 29 m^2
 - Bouwjaar 1983 + 1973
- Beide mestkelders zijn uitgevoerd met een betonnen putvloer, gemetselde putwanden en de afdekking is van beton. Totale inhoud van beide mestkelders is 58 m^3

Bedrijfsgebouw 9 Erfverharding en voerplaten

In totaal is aanwezig aan erfverharding en voerplaten 924 m^2 , geheel uitgevoerd in beton.

7 Resumé

De totale gecorrigeerde vervangingswaarde van de bedrijfsgebouwen wordt door ondergetekende vastgesteld op:
(zie rekenbladen als bijlage)

	Bedrijfsgebouw	Oppervlak- te (in m²)	Oppervlak- te (in m2)	Gecorrigeerde Vervangingswaarde
1	Open veldschuur	260		7.735,-
2	Schuur	225		10.041,-
3	2 pluimveestallen	120		0,-
4	Open veldschuur	150		0,-
5	Ligboxenstal melkv.	300		46.633,-
6	Ligboxenstal melkv.	636		67.235,-
7	2 sleufsilos		680	11.472,-
8	2 Mestkelders		29	2.157,-
9	Erfverh. + voerplaten		924	0,-
	Totaal	1.691	1.633	€ 145.273,-

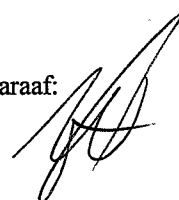
De gecorrigeerde vervangingswaarde van de bedrijfsgebouwen is:

€ 145.273,-

Zegge: **honderd vijf en veertig duizend twee honderd drie en zeventig euro.**

De oppervlakte van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen is : **1.691 m2**

De oppervlakte van de te slopen erfverharding, voerplaten en sleufsilos is : **1.633 m2**



Ondertekening

Taxateur verklaart dat:

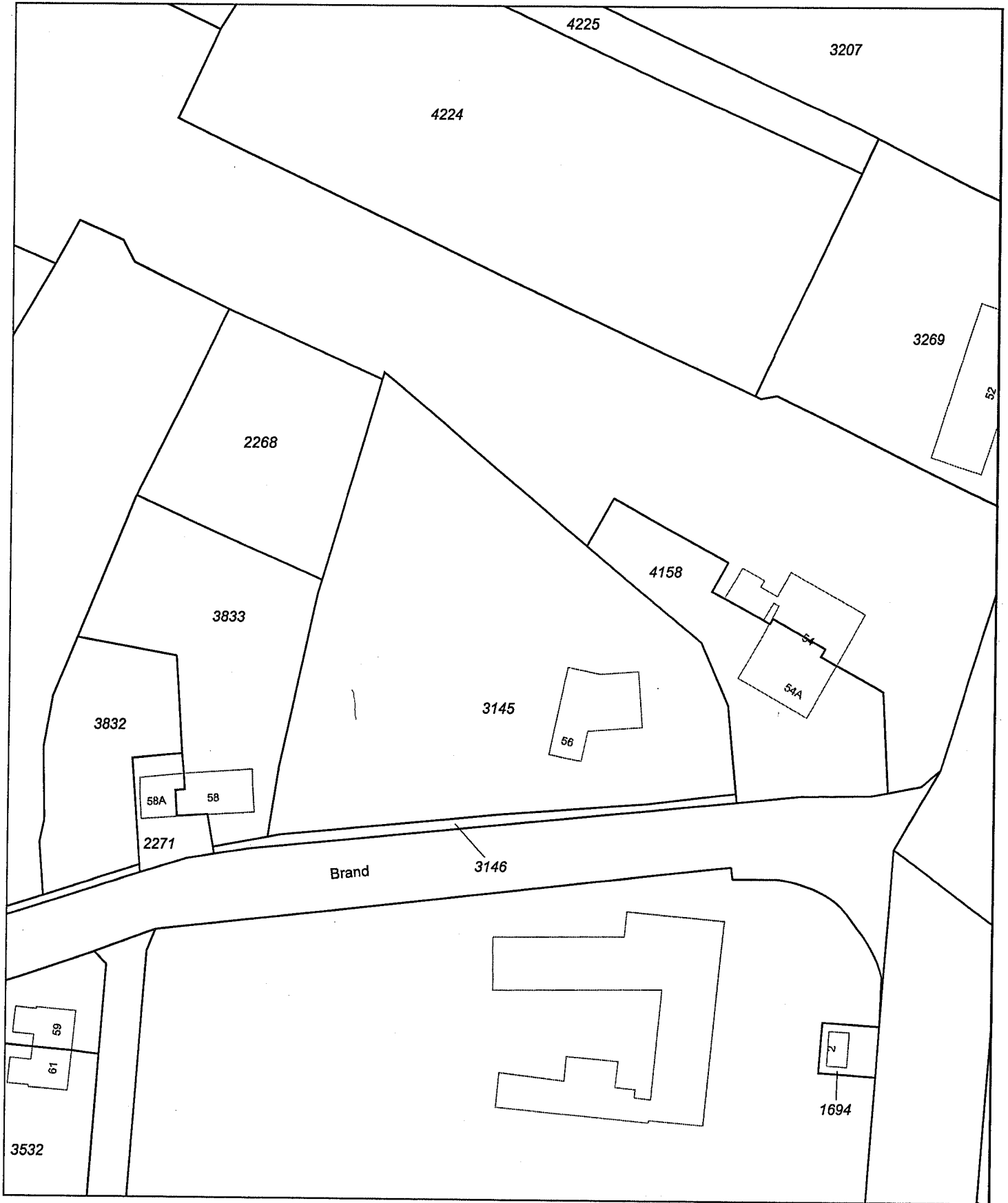
- Hij ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard;
- Hij geen zakelijke en/of privé-relatie met eigenaar van de onroerende zaken heeft;
- Dit rapport alleen gebruikt kan worden voor het doel waarvoor het is aangevraagd.

Aldus vastgesteld, naar beste weten en kunnen op 12 januari 2010,

.....

W.J.M. Fransen
Beëdigd rentmeester
Register taxateur

Uittreksel Kadastrale Kaart




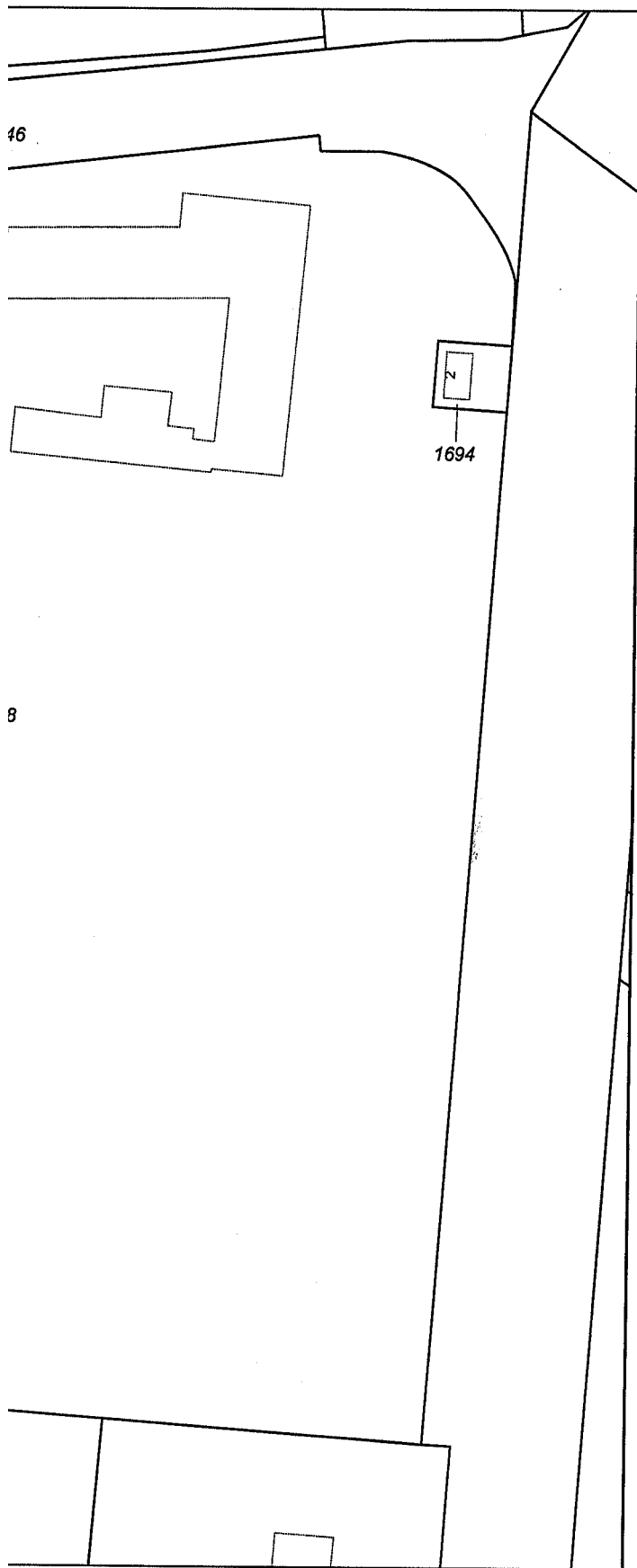
0 m 10 m 50 m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:1000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	ZEELAND
25	Huisnummer	Sectie	H
—	Kadastrale grens	Perceel	3145
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Voor een eensluitend uittreksel, EINDHOVEN, 21 april 2010
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten
hypotheek en beslagen

Betreft: ZEELAND H 3148
Brand ZEELAND
Toestandsdatum: 20-4-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:
Grootte:
Coördinaten:
Omschrijving kadastraal object:
Locatie:

Ontstaan op:

Ontstaan uit:

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de geïndexeerde
registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Martinus Johannes Maria van Ras
Brand 56
5411 PC ZEELAND
Geboren op:
Geboren te:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:
Eerst genoemde object in bronndocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Oda Foolen
Broekmorgen 15
5401 PJ UDEN
Geboren op:
Geboren te:
Overleden op:
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers aanvaardt
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente
naam
code

ZEELAND
H
3148



Dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: ZEELAND H 3145 21-4-2010
Brand 56 5411 PC ZEELAND 15:49:32
Toestandsdatum: 20-4-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ZEELAND H 3145
Grootte: 48 a
Coördinaten: 174651-410956
Omschrijving kadastraal object: WONEN TERREIN (TEELT - KWEEK)
Locatie: Brand 56
5411 PC ZEELAND
Ontstaan op: 10-11-1995
Ontstaan uit: ZEELAND H 2269 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Martinus Johannes Maria van Ras
Brand 56
5411 PC ZEELAND
Geboren op: 13-04-1944
Geboren te: ZEELAND
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 EINDHOVEN 15292/19 d.d. 20-10-2000
Eerst genoemde object in brondocument: ZEELAND H 3145

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:
Mevrouw Oda Foolen
Broekmorgen 15
5401 PJ UDEN

Geboren op: 17-04-1948
Geboren te: SINT-OEDENRODE
Overleden op: 14-07-1998
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 504/29002 EHV d.d. 25-4-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

15 ylage 2

plavegrond bedrijfsgebouwen

Brand 56 Zeeland.

Niet op school

4

3

3

7
8

6

5

8 7

Brand Zeeland

woonhuis
nr 56

2

garage

1

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

Gegevens aanvrager

naam Fam. van Ras Zeeland
aanvraagnummer 0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer 1 open veldschuur
oppervlakte 260 m2
aantal dieren 0
NGE-berekening
peildatum 2010

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde		
			per eenheid	aantal eenh.	
stro/hoolopslag	75-110	per m2	€ -	0	€ -
werktuigberging open	90-130	per m2	€ 100	260	€ 26.000
werktuigberging gesloten	110-150	per m2	€ -	0	€ -
werkplaats	170-252	per m2	€ -	0	€ -
Overige gebouwen					
overig 1			€ -	0	€ -
overig 2			€ -	0	€ -
overig 3			€ -	0	€ -
overig 4			€ -	0	€ -
sleufsilo					
vloer	25-40	per m2	€ -	0	€ -
wanden	90-135	per m2 wand	€ -	0	€ -
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0	€ -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0	€ -
Totaal					€ 26.000

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	26.000
restwaarde 25%	€	6.500 -
vervangingswaarde-restwaarde	€	19.500

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving		waarde na afschrijving
					procent	bedrag	
stro/hoolopslag	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ 19.500	1984	26	100%	€ 19.500	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
overig 1		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 2		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 3		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 4		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
sleufsilo							
vloer	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
wanden	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
perssapput 2 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
perssapgoot	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
		€ 19.500			€ 19.500	€ -	€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	-
correctiefactor functionele veroudering	€	1,00
functionele afschrijving	€	-
bedrag na afschrijving	€	-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	-
restwaarde	€	6.500 +
	€	6.500
BTW 19%	€	1.235
Totaal inclusief BTW	€	7.735

gecorrigeerde vervangingswaarde € 7.735

Rekenblad GWW werkplaats, opslag, overige

Gegevens aanvrager

naam Fam. van Ras Zeeland
aanvraagnummer 0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer 2 schuur
oppervlakte 225 m2
aantal dieren 0
NGE-berekening
peildatum 2008

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv. waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging open	90-130	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging gesloten	110-150	per m2	€ -	0 € -
werkplaats	170-252	per m2	€ -	0 € -
Overige gebouwen				
Schuur			€ 150	225 € 33.750
overig 2			€ -	0 € -
overig 3			€ -	0 € -
overig 4			€ -	0 € -
sleufsilos			€ -	0 € -
vloer	25-40	per m2	€ -	0 € -
wanden	90-135	per m2 wand	€ -	0 € -
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0 € -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0 € -
Totaal			€	33.750

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 33.750
restwaarde 25% € 8.438 -
vervangingswaarde-restwaarde € 25.313

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv. waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving		waarde na afschrijving
					procent	bedrag	
stro/hooiopslag	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
Schuur	5,0%	€ 25.313	1999	39	100%	€ 25.313	€ -
overig 2		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 3		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 4		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
sleufsilos							
vloer	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
wanden	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
perssapput 2 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
perssapgoot	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Totaal		€ 25.313				€ 25.313	€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € -
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele afschrijving € -
bedrag na afschrijving € -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € -
restwaarde € 8.438 +
BTW 19% € 1.603
Totaal inclusief BTW € 10.041

gecorrigeerde vervangingswaarde € 10.041

Rekenblad GWW werkplaats, opslag, overige

Gegevens aanvrager

naam Fam. van Ras Zeeland
aanvraagnummer 0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer 7 sleufsilo's
oppervlakte 680 m2
aantal dieren 0
NGE-berekening
peildatum 2010

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde		
			per eenheid	aantal eenh.	
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ -	0	€ -
werktuigberging open	90-130	per m2	€ -	0	€ -
werktuigberging gesloten	110-150	per m2	€ -	0	€ -
werkplaats	170-252	per m2	€ -	0	€ -
Overige gebouwen					
overig 1			€ -	0	€ -
overig 2			€ -	0	€ -
overig 3			€ -	0	€ -
overig 4			€ -	0	€ -
sleufsilo					
vloer	25-40	per m2	€ 32	680	€ 21.760
wanden	90-135	per m2 wand	€ 105	160	€ 16.800
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0	€ -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0	€ -
Totaal					€ 38.560

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 38.560
restwaarde 25% € 9.640 -
vervangingswaarde-restwaarde € 28.920

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving		waarde na afschrijving
					procent	bedrag	
stro/hooiopslag	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
overig 1		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 2		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 3		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 4		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
sleufsilo							
vloer	5,0%	€ 16.320	1973	37	100%	€ 16.320	€ -
wanden	5,0%	€ 12.600	1973	37	100%	€ 12.600	€ -
perssapput 2 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
perssapgoot	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Totaal		€ 28.920				€ 28.920	€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € -
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele afschrijving € -
bedrag na afschrijving € -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € -
restwaarde € 9.640 +
BTW 19% € 1.832
Totaal inclusief BTW € 11.472

gecorrigeerde vervangingswaarde € 11.472

Rekenblad GVW Mestopslag

Gegevens aanvrager

naam Fam. van Ras Zeeland
aanvraagnummer 0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer 8 mestkelders
oppervlakte 29 m2
aantal dieren 0
NGE-berekening
peildatum 2010

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
kelder				
kelder 200 m3	120-130	per m3	€ 125	58 € 7.250
kelder 500 m3	105-120	per m3	€ 0	€ -
kelder met hefondering 200 m3	140-155	per m3	€ 0	€ -
kelder met hefondering 500 m3	135-150	per m3	€ 0	€ -
mestlo				
mestlo 500 m3	45-85	per m3	€ 0	€ -
mestlo 1000 m3	35-50	per m3	€ 0	€ -
mestlo 2000 m3	35-40	per m3	€ 0	€ -
mestlo met hefondering 500 m3	70-90	per m3	€ 0	€ -
mestlo met hefondering 1000 m3	60-75	per m3	€ 0	€ -
mestlo met hefondering 2000 m3	45-66	per m3	€ 0	€ -
mestlo (folie in stalen frame) 500 m3	35-45	per m3	€ 0	€ -
mestlo (folie in stalen frame) 1000 m3	30-35	per m3	€ 0	€ -
foliebassin				
foliebassin 500m3	30-40	per m3	€ 0	€ -
foliebassin 1000 m3	25-35	per m3	€ 0	€ -
foliebassin 2000 m3	20-30	per m3	€ 0	€ -
Mestzak				
Mestzak 300 m3	65-70	per m3	€ 0	€ -
Mestzak 500 m3	45-65	per m3	€ 0	€ -
Mestzak 1000 m3	35-55	per m3	€ 0	€ -
Afdekking (in gld. Per m doorsnede)				
Spankap of Spanfolie	690-830	per m doorsnede	€ 0	€ -
Drijvende afdekking	350-600	per m doorsnede	€ 0	€ -
Polyester afdekking	850-1100	per m doorsnede	€ 0	€ -
Beton, hout of golfplaten	850-1100	per m doorsnede	€ 0	€ -
Totaal				€ 7.250

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 7.250
restwaarde 25% € 1.813 -
vervangingswaarde-restwaarde € 5.438

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving							
onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde	min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	afschrijving procent	waarde na afschrijving bedrag
mestkelder							
kelder 200 m3	5,0%	€ 5.438	1983	27	100%	€ 5.438	€ -
kelder 500 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
kelder met hefondering 200 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
kelder met hefondering 500 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestlo							
mestlo 500 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestlo 1000 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestlo 2000 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestlo met hefondering 500 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestlo met hefondering 1000 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestlo met hefondering 2000 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestlo (folie in stalen frame) 500 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestlo (folie in stalen frame) 1000 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
foliebassin							
foliebassin 500m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
foliebassin 1000 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
foliebassin 2000 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Mestzak							
Mestzak 300 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Mestzak 500 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Mestzak 1000 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Afdekking (in gld. Per m doorsnede)							
Spankap of Spanfolie	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Drijvende afdekking	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Polyester afdekking	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Beton, hout of golfplaten	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Totaal		€ 5.438					€ -

Functionele afschrijving
bedrag na technische afschrijving € -
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele afschrijving € -
bedrag na afschrijving € -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € -
restwaarde € 1.813 +
BTW 19% € 344
Totaal inclusief BTW € 2.157

gecorrigeerde vervangingswaarde € 2.157

Aanvulling ruimtelijke onderbouwing Brand 56 te Zeeland

Vooroverleg ex artikel 5.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het wettelijk vooroverleg is een reactie ontvangen van Waterschap Aa en Maas (11 mei 2010) en van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (6 oktober 2010).

Waterschap

Inhoud reactie

De hoeveelheid verhard oppervlak neemt af en dit is hydrologisch gezien positief. Rekening moet worden gehouden met:

1. aangeven in de ruimtelijke onderbouwing de maat van het toekomstig verharde oppervlak;
2. garanderen dat geen water vanaf het verhard oppervlak via de leggerwaterloop wordt afgevoerd;
3. een bergingscapaciteit van 24m³ hemelwater dient op eigen te worden gerealiseerd.

Aanvulling ruimtelijke onderbouwing

1. In totaal wordt op de locatie gesloopt:
 - bedrijfsbebouwing met een totale oppervlakte van 1.691 m² en
 - oppervlakteverhardingen (sleufsilos, erfverharding en voederplaten) van 1.633 m².

Gebouwd wordt:

- woningen en bijgebouwen met een totale oppervlakte van ongeveer 400 m²;
- verhardingen met een totale oppervlakte van ongeveer 300 m²..

2. en 3. Op eigen terrein worden voorzieningen getroffen om het regenwater op te vangen en om in de nodige bergingscapaciteit te voorzien. Een desbetreffende voorwaarde wordt in het besluit opgenomen.

Gedeputeerde Staten

Inhoud reactie

Het plan moet voldoen aan paragraaf 1.2 van Verordening Ruimte (ruimtelijke kwaliteit, m.n. zorgvuldig ruimtegebruik).

De toelichting bij de verordening vermeldt dat bij elke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijke gebied moet worden aangegeven hoe deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt zeker gesteld.

Voor de bouw van de twee woningen wordt een bestemmingswinst van 140.000 euro berekend. Uit het projectbesluit blijkt echter niet op welke wijze deze ruimtelijke kwaliteitswinst wordt zekergesteld (zoals via sloop en sanering -incl. bestemmingswijziging- van de bedrijfslocaties en/of een overeenkomst met de initiatiefnemer).

Aanvulling ruimtelijke onderbouwing

Tijdens het overleg met de provincie op 12 april 2010 is een afspraak gemaakt over hoe de door BIO gevraagde ruimtelijke kwaliteitswinst financieel zou moeten worden vertaald. De volgende lijn is daaruit voortgekomen en uitgewerkt:

Bijdrage

Bouwperceel Brand 56, 1.000 m² x 140 = **€ 140.000,--**

Ontwikkelingskosten

Te slopen gebouwen totaal 1.691 m² en 1.633 m² verhardingen.

Gecorrigeerde vervangingswaarde volgens taxatierapport Landstein Rentmeesters:

€ 145.273,-- x 40% = **€ 58.109,20**

Sloopkosten 1.691 x 25 = **€ 42.275**

Afwaardering agrarisch bouwperceel:

6600 m² x 7,5 = **€ 49.500,--**

Buiten beeld blijft het bouwvlak aan de noordkant van de weg omdat daarvan niet gezegd kan worden dat het in waarde daalt (gelet op het toekomstig gebruik).

Totaal ontwikkelingskosten **€ 149.884.20**

Met aanvragers is een overeenkomst gesloten waarin de sloop van bebouwing en de bestemmingswijziging zijn vastgelegd.