

taxatierapport

van een

PERCEEL LANDBOUWGROND
(Behorende bij een paardenhouderij)

plaatselijk bekend:

LEEUWERIK 8 TE BAVEL AC

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	
▶ Opdracht	1
▶ Makelaar/taxateur o.g.	1
▶ Beknopte omschrijving object	1
▶ Doel van taxatie en waarderingsgrondslag ...	1
2. Eigendom, zakelijke en persoonlijke rechten	
▶ Kadastrale gegevens	1
▶ Eigenaar	2
▶ Bijzonderheden	2
3. Publiekrechtelijke bepalingen	
▶ Bestemmingsplan	2
▶ Beschrijving project	3
4. Verdere onderbouwing passende financiële bijdrage	
▶ Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap	3
▶ Berekeningsmethodiek	4
5. Overige bijzonderheden	
▶ Ligging en belendingen	5
▶ Bodemtoestand	5
6. Waardering	
▶ Waardebepalende factoren	6
▶ Waardering	6
▶ Waardering	6
▶ Waardering	6
7. Bijlagen	
▶ Kadastrale gegevens	
▶ Kaart uitbreiding bestemmingsvlak	
▶ Foto sloop van boerderijwoning	

l

1. Inleiding

Opdracht Op 11 april 2012 heeft A.J.C. Schalk van Schalk Makelaardij, gevestigd en kantoorhoudende aan de St. Bavostraat 39a te 4891 CG Rijsbergen (telefoon 076-5937000) een taxatie uitgevoerd in opdracht van mevrouw P.S.M. le Sage, wonende aan de Brielsedreef 54 te 4841 KS Prinsenbeek. Telefoon: 06-51606105.

Makelaar/taxateur o.g. De taxatie is uitgevoerd door A.J.C. Schalk.
De heer A.J.C. Schalk is als makelaar o.g. taxateur o.g. beëdigd op 22 september 1999 bij de Arrondissement rechtbank te 's Hertogenbosch. Lid van de NVM (vakgroep wonen, BOG en AOG), lidnummer 19.217. Ingeschreven bij VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB met certificaatnummer RMT07.121.1195.

Registertaxateur (RT):

De heer A.J.C. Schalk heeft verder de titel registertaxateur (RT), met onder andere inschrijving in de kamer "Landelijk Vastgoed" onder nummer LV02.111.1172. RT-taxateurs zijn opgenomen in het register van de Stichting VastgoedCert, gevestigd aan de Kralingseweg 225 te 3062 CE Rotterdam. Telefoon: 010-2120780.

Beknopte omschrijving object Een perceel landbouwgrond welke in gebruik wordt genomen als spring-/uitloopbak.

Plaatselijk bekend: **Leeuwerik 8 te Bavel AC.**

Doel van taxatie Vaststellen van een passende financiële bijdrage in relatie tot o.a.:
- de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- de partiële herziening op het bestemmingsplan;
- de Verordening Ruimte vastgesteld door Provinciale Staten;
- een en ander zoals in dit taxatierapport verder is omschreven.
Peildatum taxatie: Per heden.

Waarderingsgrondslag Onderhandse verkoopwaarde, vrij te aanvaarden.

2. Eigendom, zakelijke en persoonlijke rechten

Kadastrale gegevens Gemeente Chaam, sectie G, nummer 1223, groot 3.36.69 ha.
Het getaxeerde betreft een gedeelte van bovengenoemd perceel, zijnde gedeeltelijk groot $\pm 0.32.01$ ha.

Datum: 23 juli 2012

Paraaf taxateur:

Kadastrale gegevens *Vervolg.*

Het eigendom is belast met het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht. De gerechtigde betreft Brabant Water N.V., gevestigd en kantoorhoudende aan de Magistratenlaan 200 te 5223 MA 's-Hertogenbosch.

Het eigendom is tevens belast met het opstalrecht nutsvoorzieningen. De gerechtigde betreft Brabant Water N.V., gevestigd en kantoorhoudende aan de Magistratenlaan 200 te 5223 MA 's-Hertogenbosch.

Bron: Kadaster te Breda, peildatum 24 mei 2012.

Eigenaar

Le Sage Holding b.v., gevestigd en kantoorhoudende aan de Brielse-dreef 54 te 4841 KS Prinsenbeek en rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Petra Sofia Margaretha Le Sage, geboren op 13 april 1962 te Dordrecht, gehuwd en verder wonende aan de Brielsedreef 54 te 4841 KS Prinsenbeek.

Bijzonderheden

Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 BW en blijkens en/of voortvloeiend uit de akte van levering of andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

3. Publiekrechtelijke bepalingen

Bestemmingsplan

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Alphen-Chaam en heeft hierin de bestemming agrarisch. Aan het naastgelegen perceel, eveneens in eigendom van opdrachtgever, is een bouwvlak toegekend met de bestemming agrarisch - agrarisch bedrijf alsmede een specifieke vorm van agrarisch (3), te weten verblijfsrecreatie.

De opdrachtgever van deze taxatie heeft de wens om onder andere middels een partiële herziening op het bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam 2010, naast het agrarisch bouwvlak, **een bestemmingsvlak toe te kennen ten behoeve van een spring-/uitloopbak.**

De procedure hiertoe wordt doorlopen middels een partiële herziening van het bestemmingsplan krachtens artikel 3.1 Wro.

Datum: 23 juli 2012

Paraaf taxateur:

Beschrijving project

Het toekennen van een bestemmingsvlak, aansluitend op het bestaande bouwvlak ten behoeve van de uitloop-/springbak. In 2008 heeft initiatiefnemer voor het perceel ten noordoosten van het bedrijf een aanlegvergunning aangevraagd voor het gedeeltelijk afgraven en egaliseren van de ondergrond, het aanleggen van drainage en het opvullen van de ontgraving met gebroken puin. Bovenop het puin wordt een dunne laag van lavastenen aangebracht. De toplaag bestaat uit gemengd leemzand met kunststofvezels.

De aanlegvergunning is in januari 2009 door de gemeente Alphen-Chaam verleend. Daar in het vastgestelde bestemmingsplan het gebruik van het perceel voor een uitloop-/springbak niet is meegenomen, dient middels deze herziening het beoogde gebruik gelegaliseerd te worden.

De uitbreiding van het bestemmingsvlak kent een totale oppervlakte van 3.201 m².

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

4. Verdere onderbouwing passende financiële bijdrage

Omschrijving

Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte het principe van “kwaliteitsverbetering van het landschap” geïntroduceerd. Daarbij hebben zij een handreiking opgesteld welke handleiding informatie biedt aan gemeenten om invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling. Rood-met-groen vraagt een basisinspanning voor landschapsversterking ten behoeve van ruimtelijk kwaliteitsbeleid. In de handreiking wordt een minimale basisinspanning vernoemd bij uitbreiding van de bestemming van 20 % van de waardevermeerdering van de grond.

In de Verordening Ruimte is in artikel 2.2 een onderwerp opgenomen omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Hierin is onder andere het navolgende bepaald:

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat een verantwoording van de wijze waarop *financieel*, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Datum: 23 juli 2012

Paraaf taxateur:

In lid 4 van dit artikel is omschreven dat indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien *een passende financiële bijdrage* in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

Deze taxatie beperkt zich enkel en alleen tot het bepalen van een passende financiële bijdrage in relatie tot artikel 2.2, lid 3, van de verordening ruimte.

Voor het bepalen van een passende financiële bijdrage is aansluiting gezocht in een omschrijving zoals in een eerdere tekst van de Verordening Ruimte was weergegeven. Hierin was het navolgende bepaald omtrent de vergroting van een bouwblok:

- De waardevermeerdering, als bedoeld in het tweede lid, onder b, wordt bepaald op grond van de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken zoals geregeld in en op grond van de Wet waardering onroerende zaken.
- Bij de waardering van dit onderhavig perceel is aansluiting gezocht bij de taxatiewijzer en kengetallen deel 20, zoals te zien op www.wozinformatie.nl
- De waardepeildatum van bovenstaande taxatiewijzer betreft 1 januari 2011.
- De gemeente Alphen-Chaam is in relatie tot bovenstaande taxatiewijzer gelegen in landbouwgebied 13.
- De grootte van het huidige bouwblok bedraagt circa 11.342 m².
- Middels de partiële herziening wordt het bouwblok niet vergroot, doch enkel het bestemmingsvlak.
- De waardetoeename van de vergroting van een bestemmingsvlak wordt door ondergetekende lager geacht dan de waardetoeename bij vergroting van het bouwblok. De waardetoeename door vergroting van het bestemmingsvlak wordt door ondergetekende ingeschaald op 50 % van de waardetoeename door vergroting van het bouwblok.

5. Overige bijzonderheden

Ligging en belendingen

Het object is gelegen buiten de bebouwde kom aan een openbare verharde weg. De belendingen betreffen landbouwgronden, een aantal voormalig agrarische bedrijven en aan aantal particuliere woningen.

Bodemtoestand

Op grond van visuele waarnemingen ter plaatse is geen bodem- en/of grondwaterverontreiniging geconstateerd, terwijl op basis van het huidige gebruik niet valt aan te nemen dat verontreinigde stoffen in de bodem of het grondwater zijn aan te treffen. In het kader van deze taxatie is geen opdracht verstrekt tot het doen van een (uitgebreid) bodem- en/of grondwateronderzoek, zodat exacte gegevens hieromtrent niet voorhanden zijn.

Op de locatie aan De Leeuwerik te Bavel is door van de Goorbergh Geotechniek BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek naar de kwaliteit van de bodem uitgevoerd. Het bodemonderzoek is destijds uitgevoerd in verband met de aankoop van het perceel.

Datum: 23 juli 2012

Paraaf taxateur:

7. Waardering

Waardebepalende
factoren

Bij de taxatie is rekening gehouden met alle waardebepalende factoren.

Aldus is de waarde per **23 juli 2012** als volgt vastgesteld:
(volgens de taxatiewijzer en kengetallen deel 20, zoals te zien op www.wozinformatie.nl)

Huidige situatie:

Waardering

GROND

Agrarisch bouwblok, thans groot	1.13.42 ha	€.	235.215,00
Aangrenzend toekomstige spring-/uitloopbak	0.32.01 ha	€.	14.692,91
Totaal		€.	249.907,91
			=====

Uitgangspunt vergroting als bouwblok:

Waardering

GROND

Agrarisch bouwblok, thans groot	1.13.42 ha	€.	235.215,00
Aangrenzend toekomstige spring-/uitloopbak	0.32.01 ha	€.	24.007,50
Totaal		€.	259.222,50

Uitgangspunt vergroting als bestemmingsvlak:

Waardering

GROND

Agrarisch bouwblok, thans groot	1.13.42 ha	€.	235.215,00
Aangrenzend toekomstige spring-/uitloopbak	0.32.01 ha	€.	19.350,20
Totaal		€.	254.565,20
			=====

Conclusie omtrent de waardetoeename:

Nieuwe situatie:	€.	254.565,20
Oude situatie:	€.	249.907,91 -
Waardetoeename	€.	4.657,29
		=====

Conclusie omtrent een passende financiële bijdrage:

- 20 % van de waardevermeerdering;
 - 20 % x €. 4.657,29 = **€. 931,46**
- =====

Datum: 23 juli 2012

Paraaf taxateur:

Opmerking

In de verordening ruimte zijn in artikel 2.2, lid 3, de alternatieven vernoemd, buiten het betalen van een passende financiële bijdrage, in relatie tot de kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder punt e. wordt hierbij het slopen van bebouwing vernoemd. Ondergetekende heeft waargenomen dat de voormalige boerderijwoning recentelijk is gesloopt. Deze boerderijwoning verkeerde in een dusdanige slechte staat van onderhoud dat besloten is om tot sloop over te gaan.

De sloopkosten van deze voormalige boerderijwoning overstijgen ruimschoots het berekende bedrag als passende financiële bijdrage. (groot € 931,46)

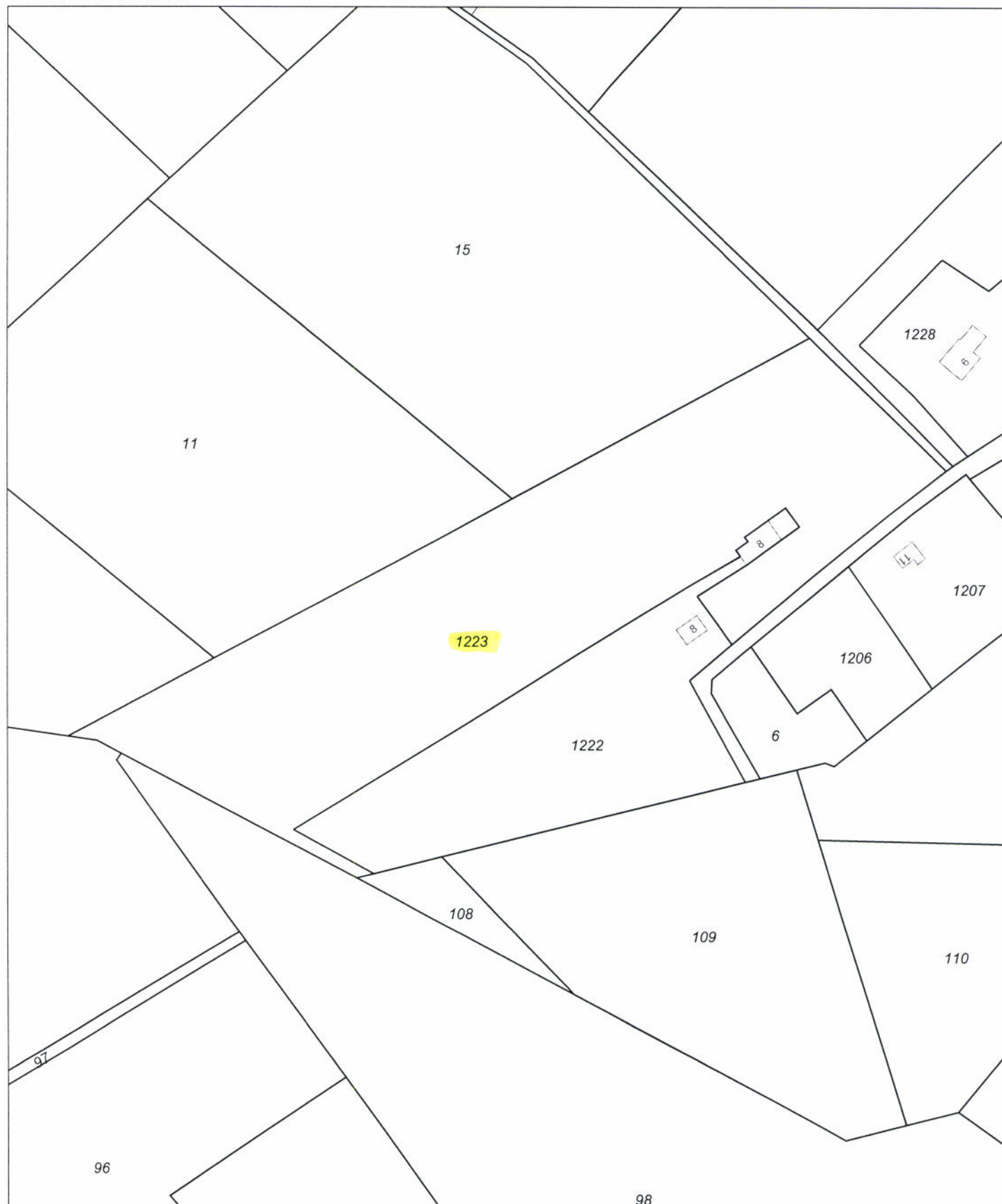
Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. Dit rapport kan alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is aangevraagd.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Rijsbergen/Bavel (AC), 23 juli 2012,

A.J.C. Schalk
Makelaar/Beëdigd taxateur/Ontheffingsdeskundige

KADASTRALE GEGEVENS



0 m 25 m 125 m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	CHAAM	
25	Huisnummer	Sectie	G	
		Perceel	1223	

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 11 juni 2012
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 Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering
van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Kadaster

Betreft: CHAAM G 1223
De Leeuwerik BAVEL AC
Toestandsdatum: 8-6-2012

11-6-
2012
16:01:40

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **CHAAM G 1223**
Grootte: **3 ha 36 a 69 ca**
Coördinaten: 117430-395585
Omschrijving kadastraal
object: BEDRIJVVIGHEID (AGRARISCH) TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: De Leeuwerik
BAVEL AC
Koopsom: € 975.000 Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 24,03 Eindjaar: 2018
Ontstaan op: 5-3-2003
Ontstaan uit: **CHAAM G 5 gedeeltelijk**

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

OSR 20076 d.d. 7-6-2012

Publiekrechtelijke beperkingen

Het kadastraal object is onbekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie. Er kan geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Alphen-Chaam worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Alphen-Chaam.

Gerechtigde

EIGENDOM

Le Sage Holding B.V.

Brielsedreef 54

4841 KS PRINSENBEEK

Zetel: PRINSENBEEK

Recht ontleend aan: **HYP4 54691/133** d.d. 23-5-2008

Eerst genoemde object CHAAM G 1223
in brondocument:

Gerechtigde

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT

Brabant Water N.V.

Magistratenlaan 200

5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres: Postbus: 1068

5200 BC 'S-HERTOGENBOSCH

Zetel: 'S-HERTOGENBOSCH

Recht ontleend aan: **HYP4 8393/40 reeks BREDA** d.d. 14-6-1991

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN****Brabant Water N.V.**

Magistratenlaan 200

5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres: Postbus: 1068

5200 BC 'S-HERTOGENBOSCH

Zetel: 'S-HERTOGENBOSCH

Recht ontleend aan: **HYP4 8591/45 reeks BREDA** d.d. 20-2-1992

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.

**KAART UITBREIDING
BESTEMMINGSVLAK**

Plannaam: Leeuwerik 8 te Bavel AC
 Planstatus: ontwerp
 Datum: 2011-08-02
 PlanIdn: NL.IMRO.1723.BPLeeuwerik8-OP01
 Plantype: bestemmingsplan
 Bronhouder: gemeente Alphen-Chaam



Copyright © 2009
 Dienst voor het kadaster en openbare registers, Apeldoorn

0 60 m

Deze afdruk is afkomstig van ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontfen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.

Legenda

Best./inp.plan e.d.
 bestem.plangeb.
 Best.hoofdgroepen
 agrarisch
 Bouwvlakken
 bouwvlak
 Functieaanduidingen
 functieaanduiding

**FOTO'S SLOOP VAN
BOERDERIJWONING**



te slopen boerderijwoning



te slopen boerderijwoning