

## **TAXATIERAPPORT**

*Landschapsinvesteringsregeling voor de locatie aan de Provincialeweg 5-7  
te Westerhoven*

### Opdrachtgever

De heer W.H.G. van Beek  
Provincialeweg 7  
5563 AG WESTERHOVEN  
T 040 – 202 14 46

### **ZLTO Vastgoed**

Ing. J.M.J.M. van den Heuvel, RMT / RT  
Register Makelaar - Taxateur o.z. / Register – Taxateur o.z.  
Onteigeningsdeskundige / Beëdigd Rentmeester NVR

Kantoor 's-Hertogenbosch  
Onderwijsboulevard 225  
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH  
Postbus 100  
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH  
T 073 – 217 35 80  
M 06 – 53 39 76 30

## OPDRACHTGEVER

De heer W.H.G. van Beek, wonende te Westerhoven aan de Provincialeweg 7 (5563 AG).

## OPNAMEDATUM

De opnamedatum voor de waardebeoordeling is december 2015.

## PEILDATUM

De peildatum voor de waardebeoordeling is december 2015.

## REDEN VAN DE TAXATIE

De reden van de taxatie is het vaststellen van de landschapsinvesteringsbijdrage voor het wijzigen van de bestemming Provincialeweg 5 en 7 te Westerhoven naar "wonen" en "Bedrijfswoning met schuur en naar een ruimte voor ruimte kavel.

## ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

- A) Huidige situatie: Provincialeweg 5 en 7 zijn agrarische bedrijfswoningen gelegen op een agrarisch bouwblok van 01.47.00 ha met een jongveestal van 360 m<sup>2</sup> en een werktuigenberging/akkerbouwloods van circa 450 m<sup>2</sup>.
- B) Huidige situatie van het perceel waar de ruimte voor ruimte woning bestemd gaat worden: gelegen in het agrarische bouwblok. Perceel landbouwgrond is gelegen in het buitengebied van Westerhoven.
- C) Huidige situatie waar de landbouwgrond wordt bestemd tot natuur: agrarische gebied met waarde.

## BESTEMMING

Zie de bijlage van de huidige situatie en de toekomstige situatie.

## KADASTRALE GEGEVENS

| Gemeente    | Sectie | Nummer | Omschrijving         | Oppervlakte  |    |
|-------------|--------|--------|----------------------|--------------|----|
| Westerhoven | D      | 648    | Bij Provincialeweg 7 | gedeeltelijk | ha |
| Westerhoven | D      | 493    | Bij Provincialeweg 7 | gedeeltelijk | ha |
| Westerhoven | D      | 487    | Provincialeweg 5     | geheel       | ha |
| Totaal      |        |        |                      |              |    |

(Bron: kadaster Eindhoven, d.d. 05 juni 2013).

## EIGENDOM

Het object is eigendom van de heer Wilhelmus Henricus Gerardus van Beek, geboren op 10 oktober 1939, gehuwd met mevrouw Francisca Allegonda Maria Kuijlaars, geboren op 23 juli 1941, beiden wonende aan de Provincialeweg 7 te Westerhoven.

Het object bedrijfswoning met ondergrond en tuin op perceel 487 is eigendom van A.C.J. van Beek Provincialeweg 5 te Westerhoven.

## WAARDERINGSGRONDSLAGEN

- Conform de notitie Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Bergeijk.

## BESCHRIJVING VAN DE ONDERDELEN

### **Werktuigenloods:**

- bouwjaar 2002 / 2003.
- oppervlakte circa 450 m<sup>2</sup>.
- opgetrokken in geïsoleerde damwand profiel wanden met stenen voet.
- dak gedekt met geïsoleerde damwand profielplaten en ligt op stalen spanten.
- voorzien van een betontegelvloer.
- eigen waterbron met ontijzering.
- inpandige werkplaats met zolder.
- 1 overheaddeur en 1 loopdeur.

### **Jongveestal (wordt gesloopt):**

- bouwjaar circa 1989.
- oppervlakte circa 360 m<sup>2</sup>.
- opgetrokken in spouwmuren.
- dak gedekt met asbesthoudende golfplaten.
- geheel onder keldert 750 m<sup>3</sup> van gestorte beton en roostervloer.
- Kuilplaten circa 380 m<sup>2</sup> slopen.

## WAARDERING

De gemeente is in principe akkoord met het wijzigen van de bestemming voor de Provincialeweg 5 en 7 te Westerhoven naar:

- "Wonen" voor de vrijstaande woning nr 7 met 1.610 m2 ondergrond.
- Bedrijfsbestemming met bedrijfswoning met behoudt van de schuur van 450 m2 met in totaal 2.627 m2 ondergrond.
- Daarnaast 1 ruimte voor ruimte woning op een perceel van 1.333 m2.
- Achter het bedrijf tegen de Keersop natuurontwikkeling 2.782 m2.

### Huidige waarde:

Agrarische bouwblok 00.55.70 ha met 2 bedrijfswoningen:  
5.570 m2 x € 25,00/m2 + € 50.000 voor de 2<sup>e</sup> bedrijfswoning en  
Landbouwgrond: 9.130m2 x € 25,00/m2 € 417.500

### Nieuwe situatie:

-Woonhuis met bestemming "Wonen" nr 7:  
1.000 m2 x € 270/m2 + 610 m2 x € 60/m2= € 306.600  
-Bedrijfswoning met schuur en 2.812 m2 ondergrond:  
2.812 m2 x € 80/m2= € 224.960  
-Landbouwgrond: 8.945m2 x € 5,00/m2 € 44.725  
  
-Ruimte voor ruimte woning met 1.333 m2 is geen bijdrage verschuldigd: € nihil  
Totaal € 576.285

Het verschil in waarde is € 576.285 - € 417.500= € 158.785 stijging in waarde.

Hiervan moet 20% x € 158.785 geïnvesteerd worden = € 31.757

Er blijft 450 m2 staan ipv 400 m2 ofwel 50 m2 extra x € 31,00= € 1550

**Totaal te investeren € 31.757 + € 1550= € 33.307**

De familie van Beek, gaat hiervoor de jongveestal met volledig kelder slopen, dit is een bijdrage van € 25/m2 x 360 m2= € 9.000,00.

Daarnaast sloopt de familie van Beek de verharding van de kuilplaten 380 m2 x € 5,00/m2= € 1.900,00.

De familie van Beek gaat een strook landbouwgrond van circa 3.448 m2 omzetten naar natuur, hierdoor ontstaat er een investering van € 5,00/m2- € 0,50/m2= € 4,50 x **3.448 m2**= € 15.516 en daarnaast wordt door hun in overleg met de gemeente de natuur aangelegd, aanlegkosten € 2,00/m2 x 3.448 m2= € 6.896.

Totale investering door de familie van Beek is totaal € 33.312, 00 de gevraagde kwaliteitsverbeteringsbijdrage is € 33.307,00

**Conclusie: de familie van Beek zal een bijdrage leveren van € 33.312 en gevraagd - € 33.307 = € 5 te veel geïnvesteerd. Hierdoor voldoen ze aan de eis van kwaliteitsverbetering.**

**Precies volgens de letterlijke LIR van de Kempen.**

## ALGEMEEN

- De bouwkundige staat van de opstallen is slechts visueel beoordeeld. Een uitgebreide bouwkundige opname is niet verricht.
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de grond niet verontreinigd is en voor landbouwdoeleinden kan worden gebruikt.
- Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar gemaakt zijn in 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.
- Ondergetekende aanvaardt aangaande de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.
- Dit rapport kan alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor het is opgesteld.

Aldus gedaan naar beste weten en kunnen op 8 december 2015 te Westerhoven / 's-Hertogenbosch,

de taxateur,

Ing. J.M.J.M. van den Heuvel, RMT / RT  
Register Makelaar - Taxateur o.z. / Register – Taxateur o.z.  
Onteigeningsdeskundige / Beëdigd Rentmeester NVR  
*Ingeschreven en gecertificeerd bij de Stichting VastgoedCert.  
te Rotterdam, kamer Wonen / MKB onder de nummers  
en RMT06. 609.1938, landelijk vastgoed LV02.111.1237*

