

Taxatierapport inbrengwaarde

Agro & Food Cluster WB

Opdrachtgever

Provincie Noord-Brabant

Kenmerk

1309.498-D1d1/fs/s

Taxateurs

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

T.A. (Bertold) te Winkel

Datum

11 oktober 2022

Status

Definitief



Titel	: Taxatierapport inbrengwaarde Agro & Food Cluster WB
Opdrachtgever	: Provincie Noord-Brabant
Kenmerk	: 1309.498-D1d1
Taxateurs	: ir. F.C.L.G. Schavemaker RT : ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT
Datum	: 11 oktober 2022
Status	: Definitief

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	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Opdrachtnemer	4
1.3.	Taxateurs	4
1.4.	Opdrachtverstrekking	4
1.5.	Onafhankelijkheid	5
1.6.	Doel van de raming	5
1.7.	Exploitatieplangebied	5
1.8.	Type advies	6
1.9.	Te waardenen belang	6
1.10.	Waarderingsgrondslag	6
1.11.	Stukken	6
1.12.	Opname	6
1.13.	Mate van inspectie	6
1.14.	Peildatum	7
1.15.	Reactie van opdrachtgever	7
1.16.	Versies	7
1.17.	Aansprakelijkheid	7
1.18.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	7
1.19.	Publicatie	7
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	7
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	8
2.1.	Algemene uitgangspunten	8
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	9
3.	Omschrijving plangebied	10
3.1.	Omschrijving per eigenaar	10
3.2.	Ligging van het plangebied	10
3.3.	Bestemming van de onroerende zaak	11
4.	Waardering	14
4.1.	Inleiding	14
4.2.	Wettelijk kader	14
4.3.	Complex	14
4.4.	Overwegingen bij de waardering	15
4.5.	Gebruikte methode	15
4.6.	Referentietransacties	17
4.7.	Verzoenende methode	18
4.8.	Bijzondere geschiktheid	18
4.9.	Back-testing	18
4.10.	Onzekerheden waardering	19
4.11.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	19
4.12.	Finale waardering	19
5.	Bijlagen	21

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Provincie Noord-Brabant
Contactpersoon	De heer ing. W. Kon MRICS KRMT RT
Adres	Postbus 90151
Postcode	5200 MC
Plaats	'S-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 681 28 12
E-mail	wkon@brabant.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. Taxateurs

Taxateurs	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)
	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur

De taxateurs verklaren over voldoende kennis en ervaring te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 24 maart 2022 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

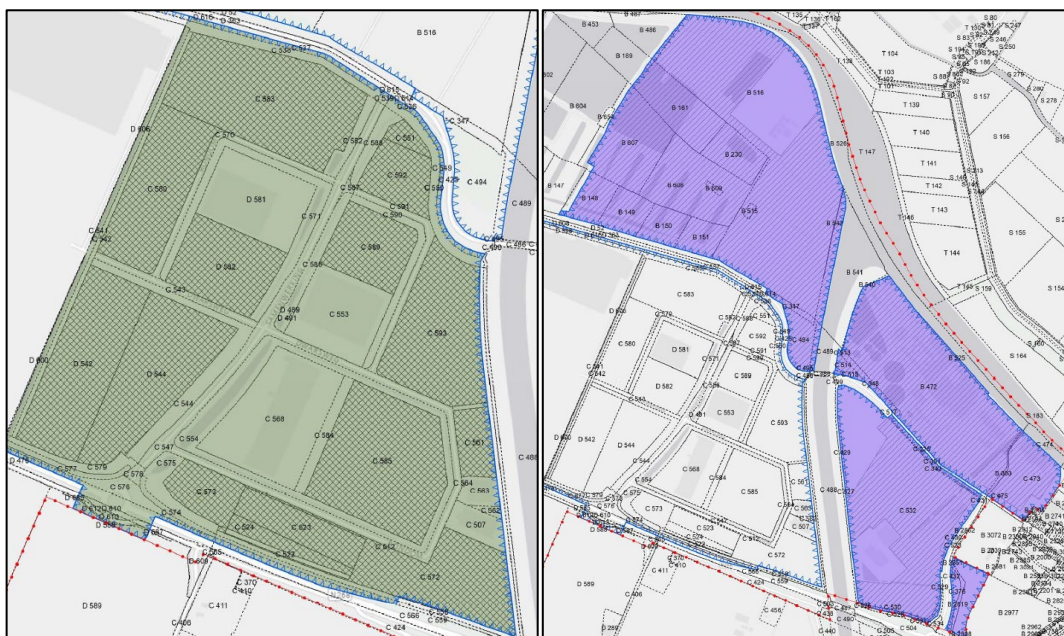
1.5. Onafhankelijkheid

- a. Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.
- b. Taxateurs 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. Taxateurs 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 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. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van de herziening van het exploitatieplan 'Agro & Food Cluster West-Brabant'.

1.7. Exploitatieplangebied



Uitsneden exploitatieplangebied (kaartnummer 30070341/01, d.d. 19 januari 2022)

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

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 taxateurs 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. exploitatieplangebied kaartnummer 30070341/01 (d.d. 19 januari 2022)
- e. grondprijzadvies Stec Groep (d.d. 3 juni 2022)

1.12. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 22 juni 2022 bezocht en opgenomen.

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 taxateurs hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De taxateurs 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 **22 juni 2022**.

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 3 augustus 2022 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 8 augustus 2022 heeft opdrachtgever per een reactie gegeven op het conceptadvies. Aangezien op dat moment het exploitatieplan nog niet definitief was, is vervolgens afgesproken totdat alle noodzakelijke wijzigingen in het exploitatieplan waren opgenomen. Op 7 oktober 2022 hebben de deskundigen de meest actuele grondexploitatie en versie van het exploitatieplan ontvangen. Bij het definitief maken van het rapport is uitgegaan van deze informatie. Deze gegevens hebben niet geleid tot een gewijzigde waardering. Wel zijn deze gegevens in het rapport verwerkt.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 2

Is de afwijking in totaal meer dan 5%: nee

Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

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 taxateurs 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 voor het doel waarvoor het rapport is opgesteld. 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 taxateurs is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateurs zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

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 het titelonderzoek zich beperkt tot de kadastrale berichten. 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 taxateurs 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 bagviewer. Gelet op de geformuleerde opdracht heeft geen inmeting plaatsgevonden conform de NEN 2580.

Asbest

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

Energielabels

Taxateurs 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.

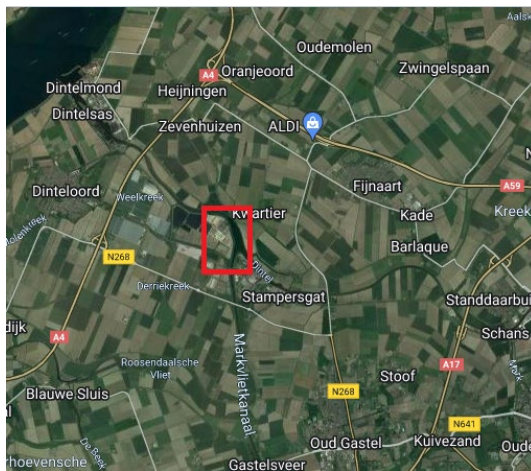
3. Omschrijving plangebied

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 ter oosten van Dinteloord en ten zuiden van de rivier Dintel. Een aftakking van de Dintel, beter bekend als Mark-Vlietkanaal, loopt door het te taxeren gebied heen. Het gebied betreft een bestaand bedrijventerrein. De totale te taxeren oppervlakte bedraagt 144.23.40 ha.



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



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

3.3. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het inpassingsplan “Inpassingsplan Agro & Food Cluster West-Brabant” van de provincie Noord-Brabant, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 9 juli 2010.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Bedrijventerreinen”. De gronden met de bestemming “bedrijventerrein” zijn bestemd voor bedrijven variërend in functieaanduiding van categorie 1 tot en met 5.2. Sommige percelen hebben als specifieke vorm bedrijventerrein-suikerfabriek.

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.9930.IPAFC2009-0002).



Fragment verbeelding

Exploitatieplan

Uit de door Arcadis opgestelde grondexploitatie (input exploitatieopzet) blijken de hierna genoemde gegevens. Aangezien een exploitatieplan moet uitgaan van de feitelijke (provinciale) rente en daarin geen rekening wordt gehouden met winst en risico is de NCW niet berekening op basis van de feitelijke rente, maar is uitgegaan van een marktconforme disconteringsvoet van 6,5%².

Omschrijving	Bedrijventerrein	Suikerfabriek	Totaal
Kosten			
Onderzoekskosten	€ 354.424,00	€ 50.000,00	€ 404.424,00
Bodemsanering en grondwerken	€ 5.761.018,00	€ 4.994.077,00	€ 10.755.095,00
Nutsvoorzieningen	€ 880.333,00	€ 482.600,00	€ 1.362.933,00

² Bij het bepalen van deze disconteringsvoet is rekening gehouden met de risico's in de grondexploitatie waaronder veranderingen in de looptijd en onzekerheden met betrekking tot de kosten en opbrengstenraming. Deze disconteringsvoet wordt periodiek door de deskundigen getoetst aan grondtransacties waarvan zij ook beschikken over de grondexploitatie. Indien naar de grondtransacties in Tilburg wordt gekeken (Wijkevoort) en Helmond (Brandevoort) blijkt dat deze bij een disconteringsvoet van circa 6,5% sluitend zijn.

Riolering en toebehoren	€ 491.396,00	€ 526.800,00	€ 1.018.196,00
Openbare wegen	€ 5.580.677,00	€ 25.000,00	€ 6.205.677,00
Groenvoorzieningen	€ 199.070,00	€ 276.000,00	€ 475.070,00
Openbare verlichting en brandkranen	€ 25.000,00		€ 25.000,00
Milieu, archeologie en voorzieningen		€ 2.538.031,00	€ 2.538.031,00
Plankostenscan	€ 5.776.843,00	€ 2.800.630,00	€ 8.577.473,00
Tijdelijk beheer	€ 175.000,00		€ 175.000,00
Raming van de planschade	€ 248.999,00		€ 248.999,00
Bovenplanse kosten	€ 728.045,00		€ 728.045,00
Kostenstijging	€ 866.038,00	€ 916.028,00	€ 1.782.067,00
Totaal kosten			€ 34.296.166,00
Opbrengsten			
Opbrengsten inclusief opbrengstenstijging	€ 86.202.556,00	€ 41.791.241,00	€ 127.993.797,00
Opbrengsten minus kosten			€ 93.697.631,00
NCW (6,5%)			€ 75.942.905,00

Uit de taxatie uitvraag blijkt dat het aantal te taxeren meters 14.425.86 ha bedraagt. Dit resulteert in een gemiddelde grondwaarde van afgerond € 53,00 per m².

Voor de opbrengsten in het exploitatieplan is uitgegaan van het grondprijzadvies van de Stec Groep. Hierbij wordt door de taxateurs opgemerkt dat dit advies is gebaseerd op vraagprijzen (huur) en niet op transactieprijzen. Derhalve is er in de taxatie geen rekening mee gehouden dat de laatprijzen doorgaans lager liggen, dan wel dat er sprake is van incentives. De bouwkosten zijn gebaseerd op een prijspeil van 1 januari 2022, terwijl deze in de tussenliggende periode aanzienlijk zijn gestegen (en de gehanteerde bron bouwkostenkompas ook over actuelere gegevens beschikt. Voor de bijkomende kosten is gerekend met een marge van 20%. Vermoedelijk is daarbij geen rekening gehouden met aanvangsleegstand etc. Rekening houdende met de huidige marktomstandigheden zal de residuele grondwaarde die als belangrijkste methode in dit advies is gehanteerd dan ook per heden lager zijn. Subsidiair is in het advies nog gebruikt gemaakt van de comparatieve methode. De uitkomst van de residuele berekening ligt binnen deze bandbreedte en is daarom wel mogelijk. Op basis van voorgaande factoren dient bij de residuele berekening wel rekening gehouden te worden dat er een risico bestaat dat de feitelijk te realiseren grondprijzen eerder lager zullen zijn dan hoger. Hierdoor is er een risico dat de residuele waarde lager kan uitvallen. Indien wordt aangenomen dat de opbrengsten 10% lager uitvallen, dan zijn deze nominaal € 12.799.379,70 lager, hetgeen neerkomt op € 8,87 per m². Ervan uitgaande dat de bandbreedte minder dan 10% is, is de invloed hiervan op de berekening dan ook slechts enkele euro's per m² en behoort dit tot de "standaard" gevoeligheden van de residuele berekening.

Voor wat betreft de overige kosten in het exploitatieplan hebben de deskundigen kennis genomen van de toelichting in het exploitatieplan en de gemiddelde prijzen getoetst aan de bij hen bekende kengetallen. Op basis daarvan zien de taxateurs geen aanleiding om deze in twijfel te trekken.

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 voorsnog 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 Ontheingingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningbesluit is genomen of die op onteigeningbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheingingswet.

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 regels 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. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

Het Agro & Food Cluster West Brabant (hierna te noemen: AFCWB) is een ontwikkelingsconcept voor de clustering van de suikerfabriek, een nieuw bedrijventerrein en glastuinbouw. Het doel van dit ontwikkelingsconcept is het bereiken van symbiose en samenwerking tussen onderdelen op het AFCWB. Door deze symbiose en samenwerking dient het complex als één geheel worden gezien. Derhalve is uitgegaan van één complexwaarde.

4.4. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de taxateurs 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 taxateurs tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
Er mogen bedrijven tot bedrijfscategorie 5.2 vestigen.	- Locatie is logistiek gezien niet optimaal. - Er zijn strenge regels voor het type bedrijven wat zich mag vestigen op deze locatie. Door alleen de focus te leggen op agro en food bedrijven die in symbiose met elkaar moeten zijn, is er een zeer beperkte markt.
Opportunities	Threats
- Clustering biedt mogelijkheid tot duurzaam gebruik reststromen en/of opwekking van energie. - Het economisch belang van bedrijventerreinen in deze regio is groot.	- Beperkte uitgiftesnelheid. - Stijgende rente. - Stijgende energieprijzen, bouw- en grondstoffen. - Inflatie en afnemende consumentenvertrouwen.

4.5. 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 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 taxateurs gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele waardebepalingsmethode. Deze methoden zijn naar oordeel van de taxateurs het meest geschikt om de waarde te bepalen omdat de locatie grotendeels uit ruwe bouwgrond bestaat. De waarde van ruwe bouwgrond kan bepaald worden op basis van referenties, danwel residueel, waarbij de laatste methode zeer gevoelig is voor de imput.

³ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

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: $W - Po = WG$.

Bij het bepalen van de residuele waarde dient rekening gehouden te worden met de risico's en onzekerheden van deze methode. Zo heeft het Gerechtshof Den Haag in haar uitspraak van 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730) aangegeven dat zelfs indien de residuele grondwaarde berekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen. Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum. Voorstaande gevoeligheid wordt door de deskundigen onderschreven. Gelet hierop geven de taxateurs de voorkeur aan de comparatieve methode en wordt de residuele methode voornamelijk gebruikt ter toetsing.

4.6. Referentietransacties

Aangezien het aantal referenties voor ruwe bouwgrond voor bedrijventerreinen schaars is. Derhalve heeft een onderzoek plaatsgevonden naar transacties die de afgelopen periode in de provincie hebben plaatsgevonden. Daaruit is het volgende beeld naar voren gekomen.

Datum	Kadastraal	Hyp. Akte	Koopsom	€/m2	Vigerende bestemming	Datum BP
30-6-2018	Waalwijk, K, 152, 167	Hyp4 73676/169	€ 2.708.800	€ 40,00	Agrarisch	9-12-2010
25-2-2019	Veldhoven, H, 846	Hyp4 75068/164	€ 281.435	€ 55,00	Bedrijventerrein	14-6-2016
27-3-2020	Oosterhout, G, 2562, 2692, 2693, 2694, 2726 en V 846	Hyp4 77721/91	€ 3.177.200	€ 40,00	Bedrijf - 2	21-5-2019
24-12-2020	Best, C, 1331, Woensel, A, 4721 en 4668	Hyp4 80115/179	€ 1.519.034	€ 26,31	Agrarisch	14-2-2019
15-7-2021	Helmond, T, 4381, 4543	Hyp 4 81738_156	€ 685.350	€ 49,23	Bedrijventerrein	9-4-2019
15-11-2021	Tilburg, AH, 1841	Hyp4 82573/138	€ 472.710	€ 35,00	Bedrijventerrein	15-11-2021
9-2-2022	Klundert, I, 267, 275, 510	Hyp 4 83612/194	€ 7.936.347	€ 47,50	Bedrijventerrein	15-7-2016
Gemiddeld				€ 41,86		

Op basis van bovenstaande referentietransacties⁴ is een bandbreedte zichtbaar voor ruwe bouwgrond tussen de € 26,00 en € 55,00 per m².

Alle transacties (behalve Waalwijk en Eindhoven (best)) betreffen transacties met een onherroepelijke (bedrijfs-)bestemming. Indien naar de transacties van onherroepelijke bestemming wordt gekeken hebben deze een gemiddelde transactieprijs van afgerond € 45,00 per m². De gemiddelde transactieprijs van alle transacties bedraagt afgerond € 42,00 m².

Indien de te taxeren onroerende zaak wordt vergeleken met deze referenties blijkt dat de te taxeren onroerende zaak een specifieke doelgroep heeft (agro en food) maar dat dit ook geldt voor Helmond (auto-motive) en Eindhoven (Brainport) en Klundert (logistiek). De transactie in Eindhoven ligt weliswaar lager, maar dit betreft grond die nog niet positief is bestemd. Voor het overige blijkt uit deze referenties niet dat de specifieke bestemming van invloed is op de grondwaarde. Voor de referentie uit Tilburg is bekend dat daar forse investeringen gedaan moeten worden voor het inpassen van het plan in de omgeving en specifieke eisen worden gesteld aan duurzaamheid, waardoor de lagere grondtransactie ook verklaarbaar is. Met de referentie in Klundert wordt opgemerkt dat deze de meest recente transactie is en dat deze het dichtst in de buurt ligt. Naar oordeel van de taxateurs is deze referentie echter wel gunstiger gelegen en is de bestemming (logistiek) gunstiger.

⁴ De kavels zijn deels in de overdrachtsbelasting verkregen waarbij de verkrijger was vrijgesteld. De overige percelen zijn verkregen in de btw. Aangezien deze btw kan worden doorgelegd, heeft hiervoor geen correctie plaatsgevonden.

4.7. Verzoenende methode

Uit het referentieonderzoek volgt een gemiddelde transactieprijs van € 45,00 per m² van gronden die positief zijn bestemd. Indien naar de residuele berekening wordt gekeken, komt deze op basis van de gegevens zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan op € 53,00 per m², waarbij er wel rekening mee moet worden gehouden dat:

- als gevolg van de fors gestegen (bouw) kosten de nodige risico's in deze berekening zitten.
- voor de fasering ervan uitgegaan is dat de laatste opbrengsten in 2028 worden verkregen. Deze termijn wordt niet onredelijk geacht, maar de lange looptijd van de huidige exploitatie laat wel zien dat de gronden niet zeer snel worden verkocht.
- de huidige berekening is gebaseerd op een lopende grondexploitatie. Voor het ramen van de inbrengwaarde dient uitgegaan te worden van de werkelijke waarde. Voor het bepalen van de werkelijke waarde dient te worden gekeken naar de waarde van de gronden ervan uitgaande dat het geheel in exploitatie wordt genomen. Bij een lopende grondexploitatie zijn een deel van de kosten en opbrengsten reeds gerealiseerd. Hierover wordt in de grondexploitatie de feitelijke rekentekosten gerekend. Daardoor wordt over dat deel in de berekening geen rekening gehouden met een marktconforme vergoeding voor winst en risico. Waardoor de residuele waarde bij lopende exploitaties rekenkundig hoger uitvalt.
- de markt lang niet altijd bereid is om de residuele grondwaarde te betalen voor bedrijventerreinen. Een goed voorbeeld daarvan is de recente transactie in Amersfoort (De Wieken) waarbij partijen na lang procederen een prijs zijn overeengekomen, die fors lager lag dan de residuele grondwaarde op basis van het kostenverhaal zoals was opgenomen in het exploitatieplan.

Op basis van de referenties, risico's en uitkomst van de residuele berekeningen komen de taxateurs verzoenend tot een waarde van € 45,00 per m².

4.8. Bijzondere geschiktheid

Tijdens de opname is gebleken dat er in het plangebied behoorlijke hoogteverschillen tussen de percelen zijn. Feitelijk is er sprake van terrassen met ieder z'n eigen peil. Taxateurs hebben van de opdrachtgever begrepen dat er geen noodzaak is voor het ophogen van deze terrassen. Hierbij is ook aangegeven dat bij de ontwikkelingen tot heden de tarragrond die vrijkomt in de vloeivelden binnen het plan daar waar nodig is hergebruikt. Doordat de ontwikkelingen op verschillende peilen kunnen plaatsvinden zal een redelijk handelend en denkend koper naar oordeel van de taxateurs geen rekening houden met een prijsdifferentiatie binnen het complex. Derhalve zijn alle gronden op € 45,00 per m² gewaardeerd behoudens daar waar in de bijlage ervan is afgeweken.

4.9. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde niet eerder geraamd. Derhalve heeft geen back-testing plaatsgevonden.

4.10. 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 als gevolg van o.a. de oorlog in de Oekraïne, de gestegen gasprijzen en de inflatie c.q. gestegen bouwkosten;
- 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 rechtspraak⁵ 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 literatuur⁶. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁷.

Voor het onderhavige object wordt door de taxateurs opgemerkt dat de schattingsonzekerheid als gevolg van de marktomstandigheden groter is dan 10%.

4.11. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.12. Finale waardering

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

⁵ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁶ 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.

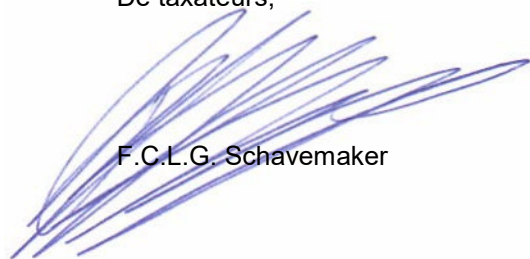
⁷ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en 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."

Eigenaar	Oppervlakte	Inbrengwaarde deelgebied "suikerfabriek"	Inbrengwaarde deelgebied "bedrijfsterrein"
Coöperatie Koninklijke Cosun U.A.	1.310.086 m ²	€ 15.614.325,00	€ 40.101.795,00
Word Enterprises Europe B.V.	5.000 m ²		€ 225.000,00
Grootscholte Group B.V.	20.876 m ²		€ 939.420,00
DC Dinteloord B.V.	87.960 m ²		€ 3.958.200,00
Waterschap Brabantse Delta	18.547 m ²	€ 834.615,00	
Enexis Netbeheer B.V.	117 m ²	€ 5.265,00	
Totaal	1.442.586	€ 16.454.205,00	€ 45.224.415,00
Inbrengwaarde totaal		€ 61.678.620,00	

€ 61.678.620,00 (zegge: éénenzestigmiljoen, zeshonderdachtenzeventigduizend zeshonderdtwintig euro)

Nuland, 11 oktober 2022

De taxateurs,



F.C.L.G. Schavemaker



T.A. te Winkel

5. Bijlagen

1. Toelichting per eigenaar

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaar 1

Coöperatie Koninklijke Cosun U.A.
Van de Reijtsstraat 15
4814 NE BREDA

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

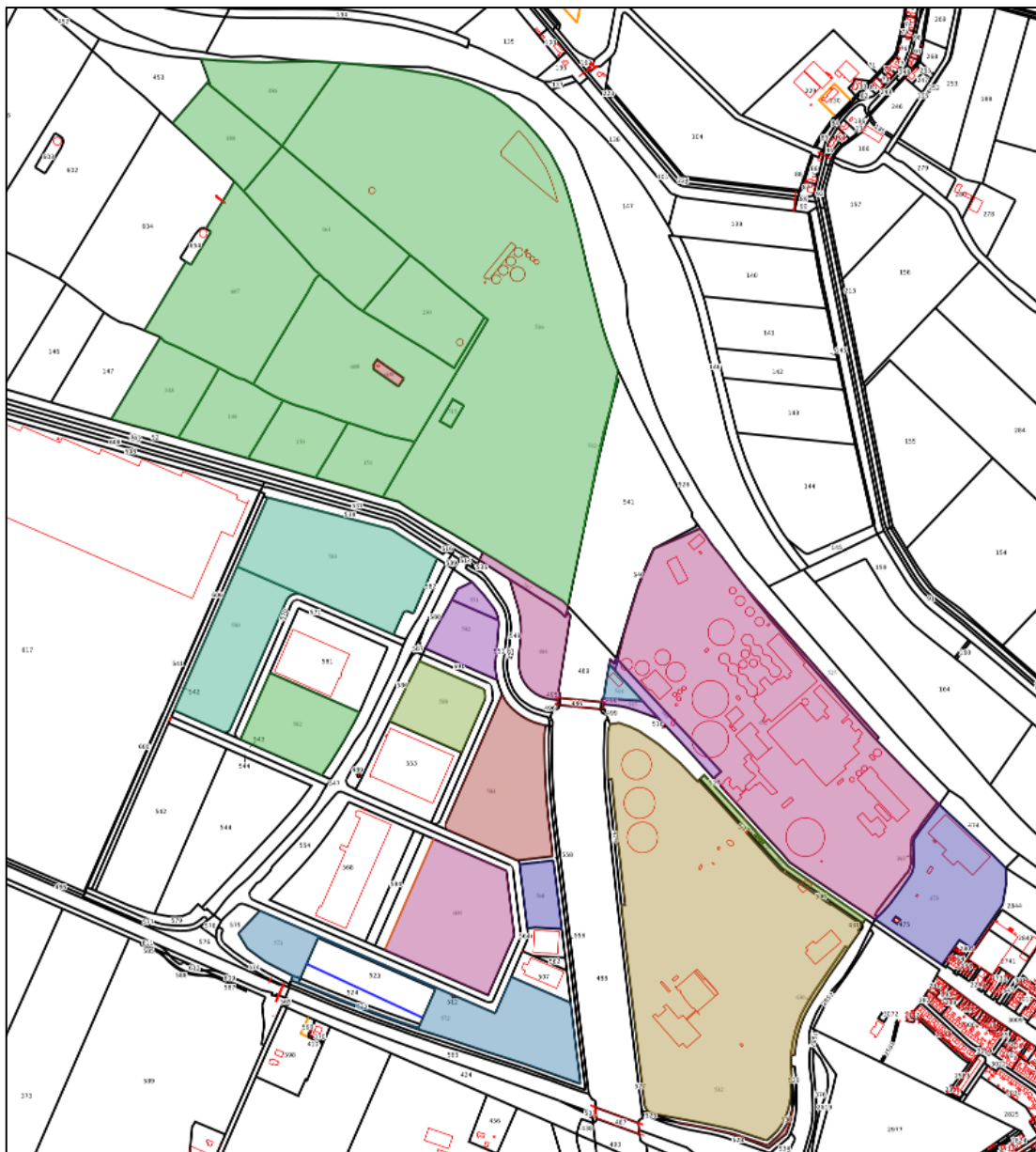
gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Dinteloord	C	583	05.96.05 ha	05.96.05 ha
Dinteloord	C	580	03.56.80 ha	03.56.80 ha
Dinteloord	D	582	02.65.05 ha	02.65.05 ha
Dinteloord	C	551	00.29.90 ha	00.29.90 ha
Dinteloord	C	592	01.36.15 ha	01.36.15 ha
Dinteloord	C	589	01.98.70 ha	01.98.70 ha
Dinteloord	C	593	04.26.45 ha	04.26.45 ha
Dinteloord	C	561	00.87.16 ha	00.87.16 ha
Dinteloord	C	601 ¹	04.91.77 ha	04.91.77 ha
Dinteloord	C	572	03.68.60 ha	03.68.60 ha
Dinteloord	C	573	01.16.60 ha	01.16.60 ha
Dinteloord	C	225	00.00.63 ha	00.00.63 ha
Dinteloord	C	226	00.00.63 ha	00.00.63 ha
Dinteloord	C	351	00.44.10 ha	00.41.10 ha
Dinteloord	C	430	00.17.40 ha	00.04.66 ha
Dinteloord	C	531	00.07.85 ha	00.07.85 ha
Dinteloord	C	532	23.13.85 ha	15.71.40 ha
Dinteloord	B	393	00.18.70 ha	00.17.69 ha
Dinteloord	B	525	00.20.20 ha	00.02.11 ha
Dinteloord	C	348	00.57.15 ha	00.57.15 ha
Dinteloord	C	473	04.43.23 ha	03.45.31 ha
Dinteloord	C	513	00.01.85 ha	00.01.85 ha
Dinteloord	C	514	00.26.10 ha	00.26.10 ha
Dinteloord	C	515	00.15.55 ha	00.15.55 ha

¹ Ontstaan uit perceel, kadastraal bekend als gemeente Dinteloord, sectie C nummer 585.

Dinteloord	B	148	02.25.70 ha	01.90.27 ha
Dinteloord	B	149	02.04.50 ha	02.04.50 ha
Dinteloord	B	150	01.73.50 ha	01.73.50 ha
Dinteloord	B	151	01.69.30 ha	01.69.30 ha
Dinteloord	B	161	04.46.00 ha	04.46.00 ha
Dinteloord	B	189	02.08.20 ha	00.09.16 ha
Dinteloord	B	230	02.64.10 ha	02.64.10 ha
Dinteloord	B	486	02.49.80 ha	00.15.14 ha
Dinteloord	B	515	00.12.50 ha	00.12.50 ha
Dinteloord	B	516	34.32.60 ha	28.13.02 ha
Dinteloord	B	607	07.03.45 ha	06.21.89 ha
Dinteloord	B	608	07.00.25 ha	07.00.25 ha
Dinteloord	B	609	00.12.35 ha	00.12.35 ha
Dinteloord	C	347	00.37.00 ha	00.37.00 ha
Dinteloord	C	494	01.65.25 ha	01.65.25 ha
Dinteloord	C	596	00.09.45 ha	0.09.45 ha ²
Dinteloord	B	472	20.94.50 ha	20.87.87 ha
Dinteloord	B	542	00.04.05 ha	00.04.05 ha
Totaal			151.52.97 ha	131.00.86 ha

De lichtblauwe percelen met een oppervlakte van 41.89.35 ha zijn gelegen in het plandeel “suikerfabriek”. De overige meters (89.11.51 ha) zijn gelegen in het plandeel “bedrijventerrein”.

² Recent verkregen door middel van verjaring. Derhalve is de verkrijging niet geschikt als referentietransactie.



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

1.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar omvat diverse bestemmingen zoals cultuurgrond en bedrijventerrein met diverse functieaanduidingen met bedrijf van categorie 3 tot 5.1 met deels specifieke vorm van bedrijventerrein-suikerfabriek. Het gaat om onbebouwde stukken grond en bebouwde stukken grond, delen hiervan zijn momenteel in gebruik voor de teelt van wintertarwe, suikerbiet en luzerne. Andere delen zijn momenteel in gebruik ten behoeve van Cosun Beet Company, een suikerfabriek.

1.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 551 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Coöperatieve vereniging glastuinbouw nieuw prinsenland ua, gevestigd aan de Willemspolderweg 2 te Dinteloord. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 72101/151.

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 580 en sectie C nummer 583 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van de percelen ten behoeve van:

- a. Enexis Netbeheer B.V., gevestigd aan de Magistratenlaan 116 te 's-Hertogenbosch. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 72101/150.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 351 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Brabant Water N.V., gevestigd aan de Magistratenlaan 200 te 's-Hertogenbosch. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 2702/71.
- b. Brabant Water N.V., gevestigd aan de Magistratenlaan 200 te 's-Hertogenbosch. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 5947/79.
- c. Gasunie Transport Services B.V., gevestigd aan de Concourslaan 17 te Groningen. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 72429/99 en Hyp4 2846/48.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 531 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Gasunie Transport Services B.V., gevestigd aan de Concourslaan 17 te Groningen. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 72429/99 en Hyp4 5703/72.
- b. Brabant Water N.V., gevestigd aan de Magistratenlaan 200 te 's-Hertogenbosch. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 5646/41.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 532 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Gasunie Transport Services B.V., gevestigd aan de Concourslaan 17 te Groningen. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 72429/99 en Hyp4 5703/72.
- b. Brabant Water N.V., gevestigd aan de Magistratenlaan 200 te 's-Hertogenbosch. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 5646/41.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 348 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van:

- a. Coöperatie Koninklijke Cosun U.A., gevestigd aan de Van de Reijtsstraat 15 te Breda. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 10310/9.
- b. Enexis Netbeheer B.V., gevestigd aan de Magistratenlaan 116 te 's-Hertogenbosch. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 63720/22 en Hyp4 62796/78.

En belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Coöperatieve vereniging glastuinbouw nieuw prinsenland ua, gevestigd aan de Willemspolderweg 2 te Dinteloord. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 62826/41.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 473 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Gasunie Transport Services B.V., gevestigd aan de Concourslaan 17 te Groningen. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 72429/99 en Hyp4 2846/48.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C, nummer 513 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Enexis Netbeheer B.V., gevestigd aan de Magistratenlaan 116 te 's-Hertogenbosch. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 63720/22 en Hyp4 62796/78.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 514 belast met een recht van opstal ten behoeve van:

- a. Coöperatieve vereniging glastuinbouw nieuw prinsenland ua, gevestigd aan de Willemspolderweg 2 te Dinteloord. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 62826/36.

En belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van:

- a. Enexis Netbeheer B.V., gevestigd aan de Magistratenlaan 116 te 's-Hertogenbosch. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 63720/22 en Hyp4 62796/78.

En belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Coöperatieve vereniging glastuinbouw nieuw prinsenland ua, gevestigd aan de Willemspolderweg 2 te Dinteloord. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 62826/41.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 515 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van:

- a. Enexis Netbeheer B.V., gevestigd aan de Magistratenlaan 116 te 's-Hertogenbosch. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 63720/22 en Hyp4 62796/78.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie B nummer 486 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Gasunie Transport Services B.V., gevestigd aan de Concourslaan 17 te Groningen. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 63933/137 en Hyp4 2846/48.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie B nummer 515 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Gasunie Transport Services B.V., gevestigd aan de Concourslaan 17 te Groningen. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 63933/167 en Hyp4 2846/48.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie B nummer 516 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van:

- a. Gasunie Transport Services B.V., gevestigd aan de Concourslaan 17 te Groningen. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 63933/167 en Hyp4 2846/48.

En belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Enexis Netbeheer B.V., gevestigd aan de Magistratenlaan 116 te 's-Hertogenbosch. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 63720/22 en Hyp4 62293/90.
- b. Coöperatieve vereniging glastuinbouw nieuw prinsenland ua, gevestigd aan de Willemspolderweg 2 te Dinteloord. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 62826/38.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie B nummer 609 belast met een recht van opstal ten behoeve van:

- a. WP Nieuw Prinsenland B.V., gevestigd aan de Hengelosestraat 569 te Enschede. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 65923/129

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 347 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van:

- a. Coöperatie Koninklijke Cosun U.A., gevestigd aan de Van de Reijtsstraat 15 te Breda. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 10310/9.

En belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Coöperatieve vereniging glastuinbouw nieuw prinsenland ua, gevestigd aan de Willemspolderweg 2 te Dinteloord. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 62826/38.
- b. Coöperatieve vereniging glastuinbouw nieuw prinsenland ua, gevestigd aan de Willemspolderweg 2 te Dinteloord. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 62826/41.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie B nummer 472 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Coöperatieve vereniging glastuinbouw nieuw prinsenland ua, gevestigd aan de Willemspolderweg 2 te Dinteloord. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 62826/38.
- b. Coöperatieve vereniging glastuinbouw nieuw prinsenland ua, gevestigd aan de Willemspolderweg 2 te Dinteloord. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 62826/41.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie B nummer 542 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. De Staat (Rijksvastgoedbedrijf), gevestigd aan de Korte Voorhout 7 te 's-Gravenhage. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 65061/152 en Hyp4 2110/20.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie B nummer 472 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Gasunie Transport Services B.V., gevestigd aan de Concourslaan 17 te Groningen. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 72429/99 en Hyp4 2846/48.

En belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van:

- a. Coöperatie Koninklijke Cosun U.A., gevestigd aan de Van de Reijstraat 15 te Breda. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 10310/9.

En belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Enexis Netbeheer B.V., gevestigd aan de Magistratenlaan 116 te 's-Hertogenbosch. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 63720/22 en Hyp4 62293/90.
- b. Coöperatieve vereniging glastuinbouw nieuw prinsenland ua., gevestigd aan de Willemspolderweg 2 te Dinteloord. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 62826/41.

1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie B nummer 472 belast met een erfgoedwet: afschrift van een inschrijving door minister OCW ten behoeve van:

- a. De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap). Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 82797/00181, Hyp4 82633/00191, Hyp4 82633/00170, Hyp4 82797/00153 en Hyp4 82634/00012.

1.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is bestemd als bedrijventerrein met een wisselende functieaanduiding voor bedrijf van categorie 3 tot en met 5.2. Sommige delen hebben als specifieke vorm van bedrijventerrein-suikerfabriek.

1.7. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen liggen ten zuiden van de rivier de Dintel en ten westen en oosten van de aftakking Markvlietkanaal. Ten zuiden van de percelen loopt een provinciale weg, de N268, hierdoor betreft het voor enkele percelen een zichtlocatie.

Objectbeoordeling

De objecten wijken niet af van andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gezien het huidige gebruik van de percelen, zou de grond in goede staat verpacht kunnen worden als landbouwgrond en/of als bedrijventerrein. Aangezien sommige percelen onbebouwd en nog niet bouwrijp zijn, speelt verhuurbaarheid voor die percelen geen rol.

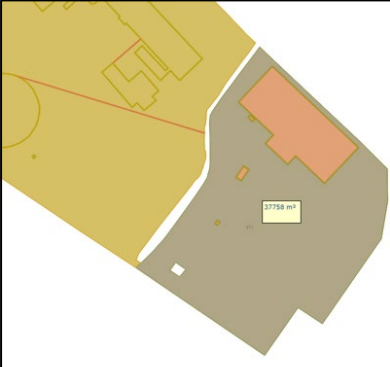
Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkavels en bedrijventerrein. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

1.8. Toelichting waardebeoordeling

Voor de waardering is een splitsing gemaakt tussen het deel dat van oudsher in gebruik is als fabrieksterrein, alsmede de overige gronden. Voor het deel dat van oudsher in gebruik is als fabrieksterrein is de volgende analyse gemaakt:

	Dinteloord, B 472, groot 209.450 m², onbebouwd 144.825 m², bebouwd 64.625 m².
	Dinteloord, C 514, groot 2.610 m², onbebouwd 2.291 m², bebouwd 319 m².
	Dinteloord, C 348, groot 5.715 m², onbebouwd 5.275 m², bebouwd 440 m².
	Dinteloord, C 515 groot 1.555 m², onbebouwd 1.555 m²,
	Dinteloord, C 513 groot 185 m², onbebouwd 185 m²,

	Dinteloord, C 473 te taxeren 34.531 m ² , bebouwd 6.566 m ² , onbebouwd 27.965 m ² .
	Dinteloord, B 525, te taxeren 211 m ² onbebouwd
	Dinteloord, B 393 te taxeren 1.769 m ² onbebouwd
Totaal te taxeren fabriekscomplex	256.026 m ²
Aanwezige bebouwing	71.950 m ²
Onbebouwd	184.076 m ²
Feitelijke bebouwingsdichtheid	28,1%
Maximaal te taxeren bij bebouwingspercentage 50%	128.013 m ²
Maximale bebouwing bij huidig percentage 70%	179.218 m ²
Nog maximaal te realiseren bebouwing	107.268 m ²
Te behalen bebouwingspercentage op onbebouwde grond	58,3%

Bij de waardering is rekening gehouden met de uitspraak 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1. d.d. 1 juni 2011. Deze uitspraak heeft betrekking op een extra horizontale bouwmogelijkheid, waarbij de waarde van de bestaande opstallen niet in de waardering waren betrokken omdat sloop niet aan de orde is. In onderhavig geval betreft het extra verticale bouwmogelijkheden. De bestaande opstallen dienen naar oordeel van de taxateurs hierbij eveneens niet in de waardering worden betrokken omdat sloop niet aan de orde is. Nu de bestaande opstallen geen onderdeel vormen van de taxatie, vormt de grond onder deze opstallen eveneens geen onderdeel van de taxatie. Op allen onbebouwde grond kunnen theoretisch wel nieuwe opstallen worden gerealiseerd. Derhalve is in de taxatie enkel gekeken naar deze grond. Bij de waardering is rekening gehouden met de volgende overwegingen:

- Indien naar de ouderdom van de opstallen wordt gekeken blijkt dat er de afgelopen jaren geen nieuwe opstallen zijn gebouwd. Wel is het kantoor recent gerenoveerd en kan worden aangenomen dat is geïnvesteerd in de installaties.
- De opstallen staan verspreid over het terrein. Daarnaast is een deel van het terrein ingericht als waterberging, zodat ondanks het lage bebouwingspercentage een feitelijke ontwikkeling wordt bemoeilijkt. Op basis van de opname is ook gebleken dat de meeste delen van het terrein wel in gebruik zijn voor transport etc.
- Het terrein is voorzien van de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein – suikerfabriek, zodat een alternatieve invulling op basis van de vigerende bestemming ook niet mogelijk is.
- Indien naar de consumptie van suiker wordt gekeken, daalt deze in Europa en America fors. Mondiaal blijft de vraag wel groeien met circa 1% per jaar. De verwachting is dat de komende jaren het areaal aan suikerbieten in Europa gaat dalen. Dit komt door de hoge teeltkosten alsmede doordat de teelt van graan aantrekkelijker is geworden. De te taxeren locatie is echter een van de weinige locaties die is overgebleven.

- Wel worden er nieuwe producten ontwikkeld zoals papier uit bietenpulp en eiwit uit bietenblad. Daarnaast is het productieproces gewijzigd zodat deze niet alleen tijdens het seizoen hoeft plaats te vinden.
- Op basis van bovenstaande marktomstandigheden valt de onroerende zaak, mede door de grootte van het terrein, de inrichting en de bestemming niet te vergelijken met een reguliere bedrijfsmatige bestemming. Derhalve zal een redelijk handelend en denkend koper bij de waardering van de onbebouwde grond rekening houden dat deze onderdeel vormt van de economische eenheid van de suikerfabriek. Nu een uitbreiding van de fabriek op basis van de huidige marktomstandigheden niet voor de hand lijkt te liggen, zal een redelijk handelend en denkend koper die de gehele economische eenheid zal willen aankopen, deze in beginsel willen waarderen vanuit de bedrijfsexploitatie. De onbebouwde grond (die deels wel in gebruik is als ondersteunde voorziening zoals parkeren, verharding etc.) levert daar geen directe bijdrage aan. Anderzijds zal een koper er rekening mee houden dat deze gronden wel een aanzienlijke oppervlakte hebben en ooit tot ontwikkeling zullen komen. Op het moment dat deze tot ontwikkeling kunnen komen zullen hiervoor ook kosten gemaakt moeten worden (de aanwezige voorzieningen op het terrein beperken zich tot de aanwezige opstallen, waardoor de onbebouwde gronden feitelijk gekwalificeerd kunnen worden als ruwe bouwgrond. Op basis van bovenstaande uitgangspunten is voor de waardering van deze gronden dan ook aangesloten bij de waarde van ruwe bouwgrond.

Bij een inbrengwaarde van € 45,00 per m², resulteert dit voor 184.076 m² onbebouwde grond in een waarde van € 8.283.420,00. De bebouwde gedeelten (71.950 m²) kennen geen (nieuwe) bouw mogelijkheden. Derhalve is voor het ramen van de inbrengwaarde aan deze delen geen waarde toegekend. Het totale exploitatiegebied van dit fabrieksterrein betreft 256.026 m², zodat de totale inbrengwaarde voor dit deel is geraamd op € 8.283.420,00.

Voor de overige gronden die in eigendom zijn van deze eigenaar (**131.00.86 ha – 25.60.26 ha**) is bij de raming van de inbrengwaarde rekening gehouden dat de werkzaamheden en werken die zijn aangelegd in het kader van het exploitatieplan voor het ramen van de inbrengwaarde dienen te worden geëlimineerd. Derhalve is voor deze gronden uitgegaan van de fictie van ruwe bouwgrond³. De overige grond heeft een oppervlakte van 105.40.60 ha zodat dit resulteert in een waarde van € 47.432.700,00.

De totale waarde van de percelen bedraagt derhalve € 8.283.420,00 + € 47.432.700,00 maakt **€ 55.716.120,00**.

Voor de verdeling is hiervan 891.151 m² * € 45,00 = € 40.101.795,00 aan het plandeel “bedrijventerrein” toegekend. De inbrengwaarde van het plandeel “Suikerfabriek” bedraagt derhalve € 15.614.325,00.

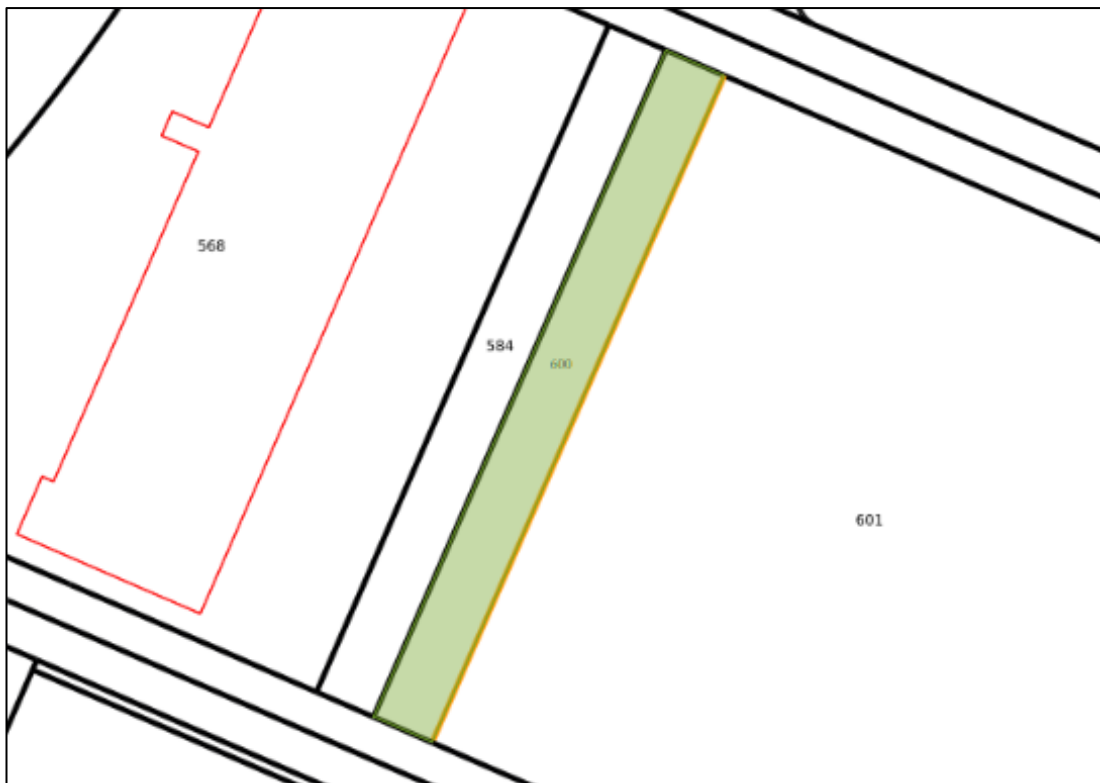
³ Dit is geen bijzonder uitgangspunt, nu dit onderdeel vormt van de uitgangspunten van de wettelijke taxatie.

2.1. Eigenaar:

Word Enterprises Europe B.V.
Rondom 10
4671 TZ DINTELOORD

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Dinteloord	C	600	00.50.00 ha	00.50.00 ha
Totaal			00.50.00 ha	00.50.00 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

2.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar omvat cultuurgrond. Het perceel is momenteel in gebruik voor de teelt van suikerbiet.

2.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen.

2.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

2.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is bestemd als bedrijventerrein met een functieaanduiding voor bedrijf van categorie 3 en 4.

2.7. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Perceel is goed ontsloten, maar door de oppervlakte alleen te ontwikkelen samen met de naastgelegen grond.

Objectbeoordeling

Het object wijkt niet af van de andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gezien het huidige gebruik van de percelen, zou de grond in goede staat verpacht kunnen worden als landbouwgrond. Aangezien de percelen onbebouwd zijn, speelt verhuurbaarheid geen rol.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkvavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

2.8. Toelichting waardebepaling

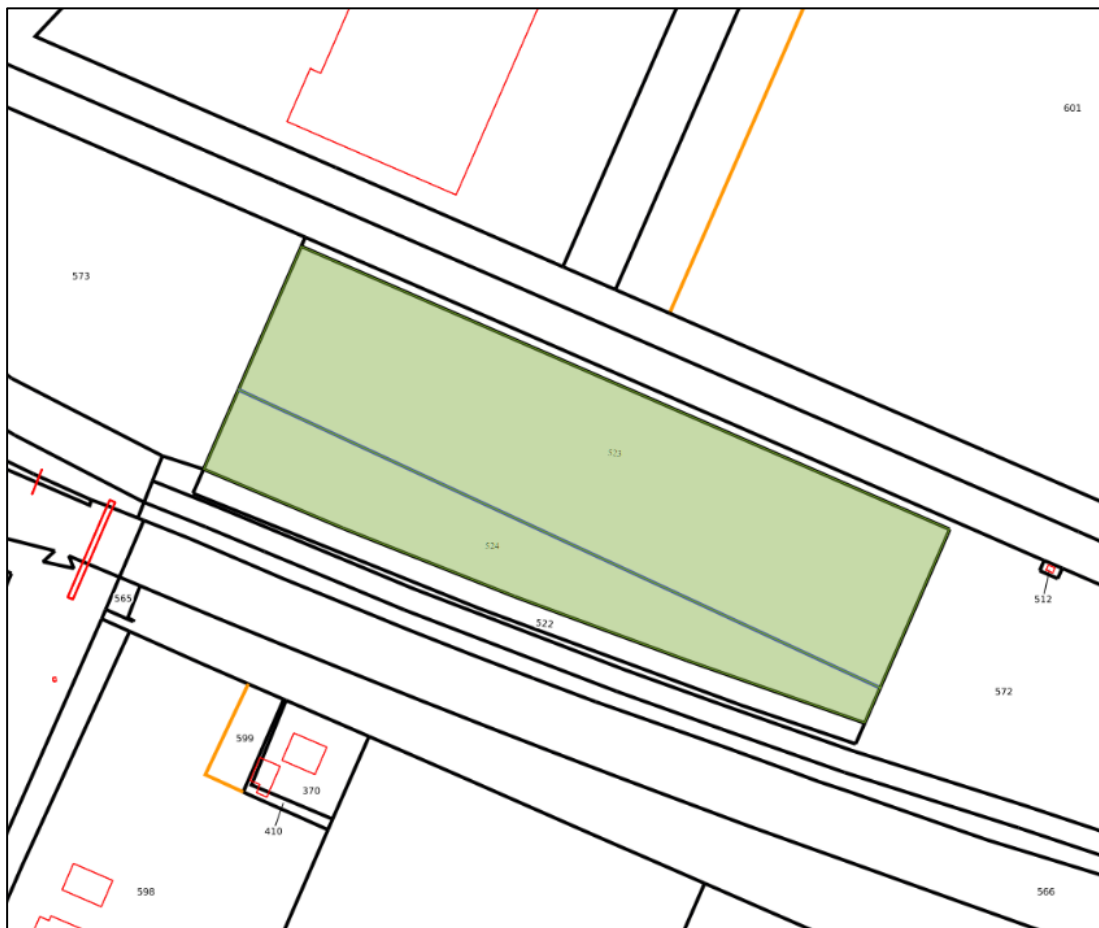
Recentelijk (januari 2022) is het perceel aangekocht ten behoeve van het naastgelegen bedrijfspervceel Rndom 10, in verband met uitbreiding van het bedrijfsvkavel. Opgemerkt wordt dat in het kader van het kostenverhaal niet wordt gekeken naar de uitgifteprijs als bouwrijpe grond, maar naar de inbrengwaarde als ruwe bouwgrond. Deze is bepaald op € 45,00 per m², zodat de gehele inbrengwaarde is geraamd op **€ 225.000,00**.

3.1. Eigenaar:

Grootscholte Group B.V.
Zoekweg 20
4651 PS STEENBERGEN NB

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Dinteloord	C	523	01.48.78 ha	01.48.78 ha
Dinteloord	C	524	00.59.98 ha	00.59.98 ha
Totaal			02.08.76 ha	02.08.76 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

3.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar omvat cultuurgrond. Het gaat om onbebouwde stukken grond.

3.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen.

3.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is bestemd als bedrijventerrein met een functieaanduiding voor bedrijf van categorie 3.

3.7. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen liggen tussen de provinciale weg N268 en tussen de weg lokaal bekend als Rondom. Hierdoor is 1 van de percelen een zichtlocatie voor de N268.

Objectbeoordeling

Het object wijkt niet af van de andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Aangezien de percelen onbebouwd zijn, speelt verhuurbaarheid geen rol.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkvavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

3.8. Toelichting waardebepaling

De ondergrond ontleent haar hoogste waarde aan de complexwaarde. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 45,00 per m², voor 02.08.76 ha uitmakende een bedrag van **€ 939.420,00**.

4.1. Eigenaar:

DC Dinteloord B.V.
Prof Cobbenhagenlaan 105
5037 DB TILBURG

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Dinteloord	D	542	04.45.55 ha	04.45.55 ha
Dinteloord	D	544	04.34.05 ha	04.34.05 ha
Totaal			08.79.60 ha	08.79.60 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

4.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voorgenoemde eigenaar omvat groen. Het gaat om onbebouwde stukken grond.

4.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen.

4.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

4.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is bestemd als bedrijventerrein met een functieaanduiding voor bedrijf van categorie 3.

4.7. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen liggen tussen de provinciale weg N268 en tussen de weg lokaal bekend als Dwarsweg die overgaat in Samenwerking. Hierdoor zijn beide percelen een zichtlocatie voor de N268.

Objectbeoordeling

Het object wijkt niet af van de andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Aangezien de percelen onbebouwd zijn, speelt verhuurbaarheid geen rol.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouw kavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

4.8. Toelichting waardebepaling

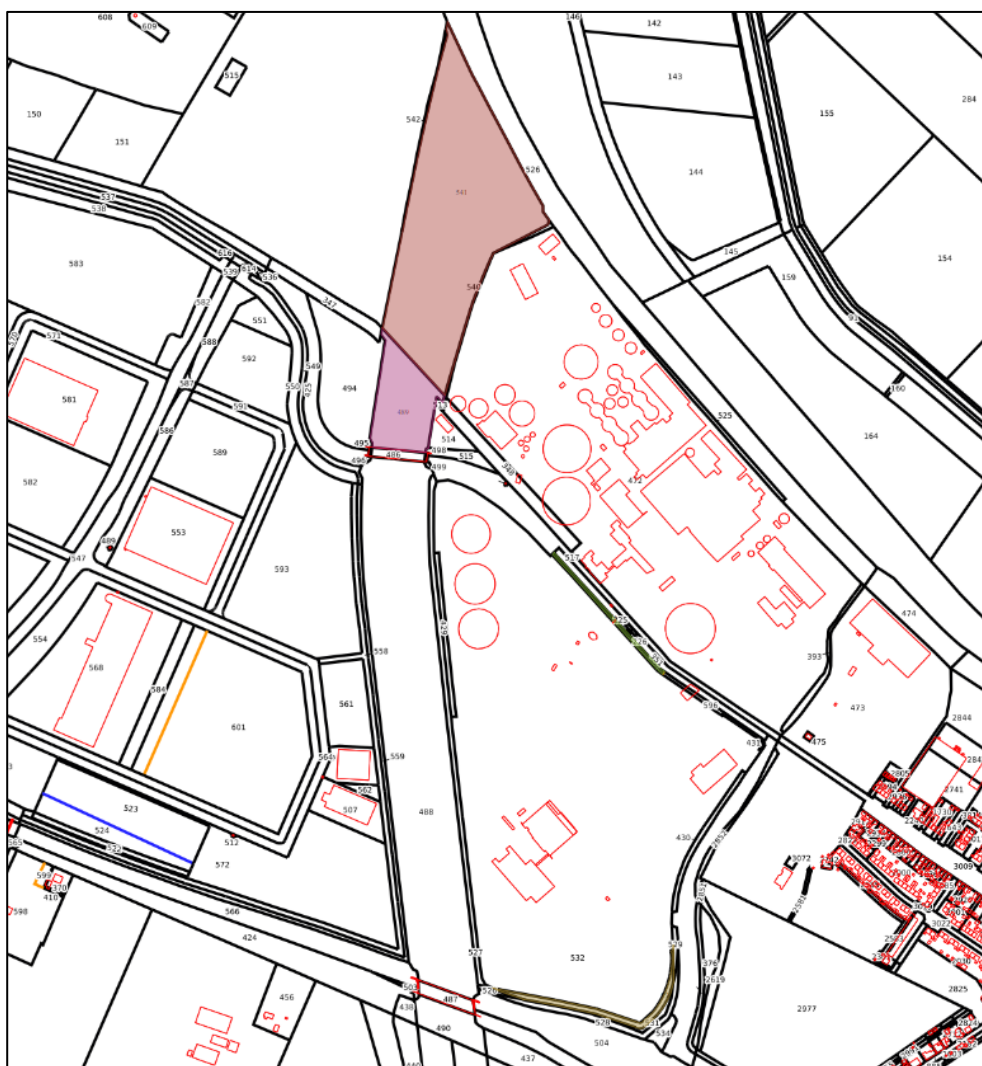
De ondergrond ontleent haar hoogste waarde aan de complexwaarde. In het deskundigenadvies inbrengwaarde is de prijs voor ruwe bouwgrond op basis van referenties vastgesteld op € 45,00 per m², voor 08.79.60 ha uitmakende een bedrag van **€ 3.958.200,00**.

5.1. Eigenaar:

Waterschap Brabantse Delta
Bouvignelaan 5
4836 AA BREDA

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Dinteloord	C	597	00.11.39 ha	0.11.39 ha
Dinteloord	C	530	00.26.00 ha	00.26.00 ha
Dinteloord	B	541	06.29.55 ha	01.18.41 ha
Dinteloord	C	489	01.24.77 ha	00.29.67 ha
Totaal			07.91.71 ha	1.85.47 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)

5.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voorgenoemde eigenaar omvat water en cultuurgrond nabij water. Het gaat om onbebouwde stukken grond.

5.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 530 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Gasunie Transport Services B.V., gevestigd aan de Concourslaan 17 te Groningen. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 72429/99 en Hyp4 5703/72.
- b. Brabant Water N.V., gevestigd aan de Magistratenlaan 200 te 's-Hertogenbosch. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 5646/41.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie B nummer 541 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. De Staat (Rijksvastgoedbedrijf), gevestigd aan de Korte Voorhout 7 te 's-Gravenhage. Het recht is afkomstig uit de stukken Hyp4 65061/152.

En belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Coöperatie Koninklijke Cosun U.A., gevestigd aan de Van de Reijtsstraat 15 te Breda. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 66069/164.
- b. Cooperatieve vereniging glastuinbouw nieuw prinsenland ua., gevestigd aan de Willemspolderweg 2 te Dinteloord. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 62826/40.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel kadastraal bekend gemeente Dinteloord, sectie C nummer 489 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

- a. Coöperatieve vereniging glastuinbouw nieuw prinsenland ua., gevestigd aan de Willemspolderweg 2 te Dinteloord. Het recht is afkomstig uit stuk Hyp4 62826/40.

5.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

5.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is bestemd als bedrijventerrein met een functieaanduiding voor bedrijf van categorie 3, 4 en 5 en als specifieke vorm van bedrijventerrein – suikerfabriek.

5.7. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen liggen middenin het Markvlietkanaal of ten oosten van het Markvlietkanaal. Percelen liggen in het water of er net omheen in verband met de waterhuishouding.

Objectbeoordeling

Het object wijkt niet af van de andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Aangezien de percelen onbebouwd zijn en grotendeels in het water liggen, speelt verhuurbaarheid geen rol.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op het feitelijk gebruik, is de mate van verkoopbaarheid beperkt. Nu de gronden echter nodig zijn voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein, heeft het feitelijk gebruik minder invloed op de verkoopbaarheid.

5.8. Toelichting waardebeoordeling

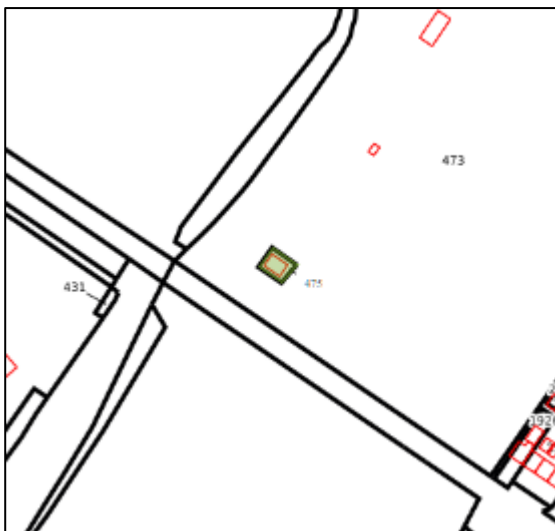
Bij de waardering is rekening gehouden dat de taxatie betrekking heeft op delen van de percelen die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Deze delen zijn geraamd op de complexwaarde voor € 45,00 per m² voor 1.85.47 ha uitmakende een bedrag van **€ 834.615,00**. Deze percelen zijn allen gelegen in het deelgebied "suikerfabriek".

6.1. Eigenaar:

Enexis Netbeheer B.V.
Magistratenlaan 116
5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Dinteloord	C	475	00.01.17 ha	00.01.17 ha
Totaal			00.01.17 ha	00.01.17 ha



6.7. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het perceel ligt ten noorden van de Noorzeedijk.

Objectbeoordeling

Het object wijkt niet af van de andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Aangezien het perceel in gebruik is als nutsvoorziening, speelt verhuurbaarheid geen rol.

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

6.8. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak betreft een nutsvoorziening in het plangebied. Aangenomen is dat deze nutsvoorziening is aangelegd in het kader van de realisatie van het plan. Derhalve is de inbrengwaarde geraamd op basis van de complexwaarde, voor 117 m² uitmakende een bedrag van **€ 5.265,00**. Dit deel is gelegen in het deelgebied "Suikerfabriek".