TAXATIERAPPORT

Jan Tinbergenstraat 1
Sint-Oedenrode



Opdrachtgever	:	Gemeente Meierijstad
Datum rapportage	:	1 maart 2023
Waardepeildatum	:	1 januari 2023
Taxateur	:	Pascal van Boxtel MSRE MRICS RRV RT
Versie	:	RSP v1.2023

INHOUDSOPGAVE

1 OPDRACHT ..... 3.

2 TAXATIE ..... 7.

3 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN ..... 11.

4 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN ..... 12.

5 MILIEUASPECTEN ..... 13.

6 INDELING EN OMSCHRIJVING ..... 14.

7 SITUERING EN OMGEVINGSFACTOREN ..... 17.

8 GEBRUIKSSITUATIE ..... 18.

9 MARKTSITUATIE ..... 19.

10 COURANTHEID ..... 25.

11 RISICO-ANALYSE ..... 27.

12 BIJLAGEN ..... 28.

- Bijlage 1 - Geraadpleegde informatie ..... 29.
- Bijlage 2 - Plausibiliteitsverklaring ..... 31.
- Bijlage 3 - Rekenmodel ..... 33.
- Bijlage 4 - Foto's ..... 36.
- Bijlage 5 - Kadastrale gegevens ..... 48.
- Bijlage 6 - Eigendomsakte(n) ..... 53.
- Bijlage 7 - Bestemmingsplan(nen) ..... 62.
- Bijlage 8 - Milieu-onderzoek ..... 72.
- Bijlage 9 - Stratenplan ..... 75.
- Bijlage 10 - Algemene uitgangspunten ..... 77.
- Bijlage 11 - Definities ..... 82.

SAMENVATTING

Algemeen

Opdrachtgever	:	Gemeente Meierijstad
Doel van de taxatie	:	aankoopdoeleinden
Type taxatie	:	volledige taxatie
Waardepeildatum	:	1 januari 2023
Te taxeren belang	:	vol eigendom

Object

Type object	:	kantoor - kantoorgebouw
Adres	:	Jan Tinbergenstraat 1
Postcode	:	5491 DC
Plaats	:	Sint-Oedenrode
Verhuurbare oppervlakte	:	2.661 m²
Bruto vloeroppervlakte	:	3.060 m²
Aantal parkeerplaatsen	:	100
Bouwjaar	:	2011

Gebruik

Gebruikssituatie	:	geheel leegstand

Taxatie

Marktwaarde	:	**€ 2.700.000,00 kosten koper**
Markthuur	:	**€ 255.000,00 per jaar**





1 OPDRACHT

1.1 Opdrachtgever

Opdrachtgever	:	Gemeente Meierijstad
Vertegenwoordigd door	:	de heer E. Koopmans
Adres	:	Stadhuisplein 1
Postcode en plaats	:	5461 KN Veghel

1.2 Taxatiebedrijf

Naam	:	RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V.
Adres	:	Koningsweg 66
Postcode en plaats	:	5211 BN 's-Hertogenbosch
Telefoonnummer	:	073-6488750
Website	:	www.rsptaxaties.nl
E-mail	:	info@rsptaxaties.nl
RICS Company Registration Number	:	64896110
NVM vestigingsnummer	:	11256

1.3 Taxateur

Naam	:	Pascal van Boxtel MSRE MRICS RRV RT Taxateur van onroerende zaken
E-mailadres	:	p.v.boxtel@rsptaxaties.nl
RICS	:	Professional member of the Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS Registered Valuer
Nummer	:	5609095
NRVT	:	Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed Kamer WOZ
Nummer	:	RT204742847

De taxateur verklaart:
- niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever en geen financiële belangen te hebben met de opdrachtgever;
- dat de totale honoraria die door opdrachtgever of een aan haar gelieerde vennootschap op jaarbasis aan de taxateur worden betaald qua omvang niet zodanig zijn dat er enige vorm van afhankelijkheid ontstaat;
- dat het honorarium van de taxateur een vaste vergoeding is en dit niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie;

- dat RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V. onafhankelijk werkt van RSP Makelaars 's-Hertogenbosch C.V. Er is sprake van gescheiden netwerksystemen zodat de makelaars geen inzage kunnen krijgen in vertrouwelijke informatie. De taxateur maakt wel gebruik van de kennis van de makelaars om actuele marktinformatie te verkrijgen. Daarnaast hebben alle taxateurs toegang tot een database met referentiegegevens, waarin zowel gebruiks- als beleggingstransacties worden bijgehouden;
- de scheiding tussen taxateur/object en taxateur/opdrachtgever geborgd te hebben en in termen van onafhankelijkheid de handen vrij te hebben voor deze taxatieopdracht;
- niet eerder betrokken te zijn geweest bij de taxatie van onderhavig object;
- ingeschreven te zijn in bovengenoemde taxateursregisters en zich te conformeren aan de betreffende opleidingseisen en de daaraan gekoppelde Permanente Educatie;
- dat deze taxatie uitgevoerd is in een deelmarkt waarin de taxateur gespecialiseerd is, hij over specifieke lokale, regionale, nationale en sector-/objectkennis beschikt, en deze kennis in stand houdt.

1.4 Aansprakelijkheid

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever en voor het doel waarvoor het is opgesteld. Dit rapport is vertrouwelijk en mag niet verstrekt worden aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V.. Geen verantwoordelijkheid wordt aanvaard bij gebruik door derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de taxateur. Dientengevolge aanvaardt de taxateur ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en slechts bij gebruik van het doel waarvoor het is opgemaakt.

1.5 Informatiebronnen

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is aangeleverd door de opdrachtgever en op basis van informatie die wij verkrijgen uit door ons betrouwbaar geachte bronnen.
Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. In bijlage 1 van het taxatierapport is een overzicht opgenomen van de ontvangen en geraadpleegde informatie, inclusief een toelichting op de verificatie van de informatie.

Indien blijkt dat de informatie of uitgangspunten op basis waarvan wij onze taxaties uitvoeren niet of niet geheel van toepassing zijn, kan de berekende waarde van een object onjuist zijn en zal het object opnieuw beoordeeld moeten worden.

Informatie die door RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V. wordt ontvangen na de rapportdatum van het definitieve taxatierapport is niet verwerkt in deze taxatie.

1.6 Opdrachtbevestiging, soort taxatie en doel

De taxatieopdracht is gebaseerd op de werkzaamheden zoals omschreven in de opdrachtbrief.

Datum opdrachtbrief	:	8 februari 2023.
Wijze van opdrachtbevestiging	:	per e-mail.
Datum opdrachtverstrekking	:	20 februari 2023.

Na de schriftelijke opdracht zijn de aard en de omvang van de taxatieopdracht niet aangepast.

Doel van de taxatie	:	aankoopdoeleinden.
Soort taxatie	:	volledige taxaties, in overeenstemming met artikel 9.1 en bijlage 1 van de Praktijkhandleiding Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT (van toepassing per 1 januari 2022)

1.7 Taxatierichtlijnen

De volledige taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:
- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, van toepassing vanaf 1 januari 2020;
- het Reglement Kamers NRVT, van toepassing vanaf 1 januari 2022;
- het Reglement Definities NRVT, van toepassing vanaf 1 juli 2021;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, van toepassing vanaf 21 juni 2018;
- RICS-taxatiestandaarden (The 'Red Book') van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), van toepassing vanaf 31 januari 2022;
- International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC), van toepassing vanaf 31 januari 2022.

De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

1.8 Getaxeerde onroerende zaak

De onroerende zaak, bestaande uit een kantoorgebouw (voormalige Rabobank) thans in gebruik voor de huisvesting van vluchtelingen, alsmede ondergrond, erf, parkeerterrein en alle onroerende aanhorigheden, staande en gelegen te

Adres	:	Jan Tinbergenstraat 1
Postcode	:	5491 DC
Plaats	:	Sint-Oedenrode
Type object	:	kantoor - kantoorgebouw.
Gebruik van het object	:	geheel leegstand.

1.9 Te taxeren belang

Het getaxeerde belang omvat het vol eigendom van het object.

1.10 Gevoeligheidsanalyse

Deze taxatie is gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen in de toekomst. Elke aanname heeft in meer of mindere mate effect op de uitkomst van de taxatie.
In dit rapport is een kwalitatieve gevoeligheidsanalyse (SWOT-analyse) opgenomen.

1.11 Back-testing

Als onderdeel van de taxatieprocedure worden de verschillen tussen de huidige taxaties en de voorgaande taxaties van RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V. geanalyseerd. Indien er een verschil van meer dan 5% wordt geconstateerd, zal hier een verklaring voor worden opgenomen in het rapport. Back-testing vindt plaats indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd.

Door RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V. is niet eerder een taxatie uitgevoerd van het onderhavige het object.

2 TAXATIE

2.1 Waardepeildatum

Als waardepeildatum is gehanteerd 1 januari 2023.

2.2 Datum inspectie

De extern en interne inspectie is verricht door Pascal van Boxtel op 21 december 2022. Het object is volledig opgenomen.

2.3 Gebeurtenissen na inspectiedatum

Voor zover bekend bij de taxateur hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in taxateur, in de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum en de waardepeildatum, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.

2.4 Gebeurtenissen na waardepeildatum

Voor zover bekend bij de taxateur hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, in de huursituatie of in de markt tussen de waardepeildatum en de datum van de rapportage, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde.

2.5 Highest and Best Use (HaBU)

De marktwaarde van het getaxeerde is, tenzij hierna anders vermeld, een weerspiegeling van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik. Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het getaxeerde wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het getaxeerde, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd.

Afwijking marktwaarde op de HaBU-richtlijn is niet van toepassing.

2.6 Gehanteerde waardebegrippen

Marktwaarde
Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Markthuur
Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

2.7 Gehanteerde taxatiemethoden

De navolgende methoden liggen aan deze taxatie ten grondslag:
- Comparatieve methode
- BAR/NAR-methode

Comparatieve methode
Deze methode kenmerkt zich door de onroerende zaak die getaxeerd dient te worden, te vergelijken met één of meerdere soortgelijke objecten aan de hand van gerealiseerde verhuur- en/of verkooptransacties. Hierbij wordt gebruik gemaakt van indicatoren, zoals privaat- en publiekrechtelijke aspecten, kwaliteit en voorzieningenniveau van de onroerende zaak, locatie en marktsituatie.

Huurwaardekapitalisatiemethode
Deze methode betreft een kapitalisatie van de markthuur aan de hand van een, onder de geldende marktomstandigheden reëel geacht, aanvangsrendement. Bij de BAR-methode wordt uitgegaan van de markthuur die aan de hand van de reciproque van het bruto aanvangsrendement wordt gekapitaliseerd. In geval van de NAR-methode wordt de markthuur verminderd met de onroerende zaak gebonden lasten om te komen tot de netto markthuur, die vervolgens wordt gerelateerd aan het netto aanvangsrendement. De uitkomst na kapitalisatie wordt gecorrigeerd voor diverse factoren. De markthuren en aanvangsrendementen worden aan de hand van de comparatieve methode bepaald.

Motivatie ten aanzien van de keuze methode(n):
- er is geen sprake van incourant vastgoed waarbij er vaak op basis van bouwkosten gerekend wordt; voor het toepassen van een residuele en/of vervangingswaardemethode is dan ook niet gekozen;
- er zijn geen sterk afwijkende cashflowmutaties of investeringen voorzien dan wel noodzakelijk; voor het toepassen van een DCF-methode is dan ook niet gekozen;
- de BAR/NAR-methode, in combinatie met de comparatieve methode, is in dit geval de meest voor de hand liggende methode omdat er kan worden beschikt over voldoende referenties.

2.8 Uitgangspunten

Een uitgangspunt betreft een realistische veronderstelling of aanname die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die de basis vormen voor de taxatie. Deze dienen vooraf kenbaar te worden gemaakt en expliciet met de opdrachtgever te worden overeengekomen.

De uitgangspunten van deze waardering:
- de getaxeerde waarde is vastgesteld op basis van 'kosten koper'. Dit betekent dat alle aankoopkosten, waaronder overdrachtsbelasting, notariskosten en eventuele andere lasten voor rekening van koper zijn;
- de in het rapport genoemde bedragen ten aanzien van de woningen zijn vrij van btw, dan wel inclusief btw;

- de in het rapport genoemde bedragen ten aanzien van de niet-woningen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld.
- als enige informatie of aannames waarop wij de taxatie hebben gebaseerd nadien incorrect blijken te zijn, kunnen de taxatiecijfers ook incorrect zijn en zouden deze heroverwogen moeten worden.

2.9 Bijzonder(e) uitgangspunt(en)

Een bijzonder uitgangspunt wordt opgenomen in het taxatierapport. Vooraf dient het bijzonder uitgangspunt expliciet te worden overeengekomen met de opdrachtgever. Tevens dient het taxatierapport duidelijkheid te verschaffen over de inhoud van het bijzonder uitgangspunt op de gerapporteerde waarde door eveneens de waarde te rapporteren zonder het gebruik van het bijzonder uitgangspunt. Deze betreffende passage uit de IVS stelt dat het bijzonder uitgangspunt realistisch is en niet misleidend mag zijn.

Op deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

2.10 Onzekerheid

Alle taxaties zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie.
Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Na de coronacrisis is er momenteel sprake van de volgende crisis, namelijk de oorlog in Oekraïne.
Begin 2022 viel Rusland Oekraïne binnen. Als gevolg hiervan zijn er door het westen vergaande sancties opgelegd aan Rusland. Deze sancties hebben inmiddels ook invloed op het dagelijks leven van de westerse landen. De energieprijzen zijn sinds de inval gestegen, met als gevolg dat de inflatie aanzienlijk hoger is dan de 2% doelstelling die het ECB stelt.
De negatieve marktontwikkelingen, waarvan sprake is sinds de inval, hebben tot veel onzekerheid in de financiële wereld geleid. Dit is onder mee terug te zien in de gestegen rentes.
Dit alles zorgt voor extra onzekerheid op de vastgoedmarkten. Het effect op de referentietransacties wordt steeds meer zichtbaar. Derhalve wordt vermeld in de taxatie dat er sprake is van een onzekerheid die mogelijk invloed zal hebben op de marktwaarde van de onroerende zaak.

2.11 Aantal versies/concepten

Versie	Datum	Concept	Reden
1	28 februari 2023	eerste concept	
2	1 maart 2023	definitief	Tekstuele aanpassing

2.12 Toelichting taxatie

Het object was tot enkele maanden geleden in gebruik door de Rabobank. Het gebouw was ook voor de Rabobank ontwikkeld. Na het vertrek van de Rabobank (maart 2022) heeft de gemeente Meierijstad het gebouw in gebruik genomen voor de huisvesting van vluchtelingen. Het gebouw is hiervoor aangepast. Hiertoe is een gebruiksovereenkomst tussen de Rabobank en de gemeente Meierijstad opgesteld. Deze overeenkomst eindigt in maart 2023. Voor het gebruik van het gebouw is geen vergoeding verschuldigd. De gemeente is voornemens het gebouw te verwerven. Voor de taxatie is de vigerende gebruiksovereenkomst buiten beschouwing gelaten en is het gebouw leeg en vrij van huur en gebruik getaxeerd (situatie einde gebruiksovereenkomst).

2.13 Getaxeerde waarden

Op basis van alle bekend zijnde factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde van het getaxeerde en ten tijde van deze taxatie bij de taxateur bekend zijn,zijn, rekening houdend met het doel van deze taxatie, de volgende waarden per peildatum bepaald:

Marktwaarde	**€ 2.700.000,00 kosten koper** (zegge: twee miljoen zeven honderd duizend euro)
Markthuur	**€ 255.000,00 per jaar** (zegge: twee honderd vijfenvijftig duizend euro)

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

's-Hertogenbosch, 1 maart 2023



Pascal van Boxtel MSRE MRICS RRV RT

3 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

3.1 Kadastrale kenmerken

Volgens opgave van de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers is het getaxeerde als volgt aangeduid:

Gemeente	Sectie	Nummer/ complexaanduiding	Appartement/ index/indices	Grootte
Sint-Oedenrode	S	1024		4.355 m²

De eigendomssituatie volgens het/de kadastrale uittreksel(s) luidt als volgt:

Naam	:	Coöperatieve Rabobank U.A.
Adres	:	Croeselaan 18
Postcode en plaats	:	3521 CB Utrecht

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Voor de overige kadastrale gegevens wordt verwezen naar het/de kadastrale uittreksel(s) en de plankaart(en), die zijn opgenomen in de bijlagen.

3.2 Akte van levering en bijzonderheden

In het kader van deze taxatie is er inzage geweest in de akte van levering ingeschreven bij het openbaar register op 6 oktober 2009.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen et cetera van toepassing (zullen) zijn, die een negatieve invloed op de waarde van het getaxeerde object hebben.

4 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

4.1 Bestemmingsinformatie

Wij hebben de website www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd en bestemmingsinformatie opgevraagd.

Volgens deze informatiebron valt het getaxeerde onder het bestemmingsplan "Sint-Oedenrode Oost", onherroepelijk geworden op 30 januari 2014. De geldende bestemming is "Bedrijventerrein - 1 met functieaanduiding kantoor", bestemd voor:

a. bedrijfsverzamelgebouwen waarbinnen tevens bedrijven van milieucategorie 1 zijn toegestaan uit de Lijst van bedrijven, met een maximale oppervlakte van 500 m² per bedrijf;
b. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in milieucategorie 2 en 3.1 van de Lijst van bedrijven;
c. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
d. perifere detailhandel die op moment van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan reeds aanwezig is;
e. bedrijfswoningen die op moment van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan reeds aanwezig zijn;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning op verdieping' is een bedrijfswoning op de verdieping toegestaan;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. terreinen;
j. groenvoorzieningen.

Wij zijn niet op de hoogte van enige kwesties die nadelige invloed op de waarde van het getaxeerde kunnen hebben. Wij zijn er bij deze taxatie van uitgegaan dat het huidige gebruik van het getaxeerde niet strijdig is met de geldende regels en voorschriften van het bestemmingsplan.

4.2 Gebruiksmogelijkheden

Mede gelet op de beschikbare informatie van het bestemmingsplan zijn wij er, bij deze taxatie, van uitgegaan dat een voortgezet gebruik, dan wel een soortgelijk gebruik (door derden) toegestaan is en het getaxeerde voldoet aan alle (wettelijke) voorschriften dienaangaande.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Milieuaspecten met betrekking tot de ondergrond

Ten behoeve van het uitvoeren van deze taxatie hebben wij navraag gedaan (voor zover dit noodzakelijk gevonden werd en door ons enigszins mogelijk was) om de potentiële aanwezigheid van vervuiling, voortkomend uit het vorige gebruik van het terrein en de omliggende terreinen, en de waarschijnlijkheid van andere milieufactoren vast te stellen.
Wij hebben onderzoek gedaan naar de bodemsituatie. Hieronder zijn de kenmerken weergegeven:

Bron	:	www.bodemloket.nl.
Datum onderzoek	:	22 februari 2023.
Samenvatting	:	bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

Mocht er meer duidelijkheid gewenst zijn omtrent de actuele situatie ten aanzien van de bodemgesteldheid, is het te adviseren een (verkennend) bodemonderzoek te laten uitvoeren conform de NEN 5740.

5.2 Milieuaspecten met betrekking tot de opstallen

Gelet op de ouderdom van het object is het niet aannemelijk dat er milieubelastende materialen verwerkt zijn in, aan of op de opstallen.

6 INDELING EN OMSCHRIJVING

6.1 Typering en kenmerken van het getaxeerde

Typering object	:	kantoor.
Bouwjaar	:	2011.
Gebouwd als	:	kantoorgebouw.
Functionaliteit	:	het betreft een functioneel gebouw voor kantoordoeleinden, welke aan de huidige eisen en wensen voldoet. Het object is goed geoutilleerd en beschikt over een ruime eigen parkeervoorziening. Het afgelopen jaar is het gebouw ingericht en aangepast om vluchtelingen te huisvesten. Hiertoe is een gebruiksovereenkomst opgesteld met de gemeente Meierijstad. De gemeente dient het gebouw in de oorspronkelijke staat op te leveren. Derhalve is aan deze gebruikssituatie voorbij gegaan in de taxatie.
Indelingsmogelijkheden	:	het object heeft een redelijk vaste indeling met een vaste kern, technische ruimten en kantine met keuken. De vloervelden bestaan verder uit flexibele scheidingswanden en zijn derhalve vrij indeelbaar.
Daglichttoetreding	:	voldoende via de gevels en een ruim atrium bij de entree.
Uitstraling	:	nette en moderne uitstraling, passend in de omgeving die bestaat uit vergelijkbare, moderne bedrijfsbebouwing.

6.2 Indeling en oppervlakten

Afzonderlijke ruimten	Globale indeling	VVO
Begane grond	entree, receptie, diverse spreekkamers, trappenhuizen, lift, kantine/bedrijfsrestaurant met keuken, verkeersruimten, kantoorkamers, sanitaire ruimten, technische ruimte	946 m²
Eerste verdieping	via trappenhuizen en lift te bereiken verdieping met kantoor- en vergaderkamers, verkeersruimten, sanitaire ruimten, pantry	870 m²
Tweede verdieping	via trappenhuizen en lift te bereiken verdieping met kantoor- en vergaderkamers, verkeersruimten, sanitaire ruimten, pantry en toegang tot dakterras	845 m²
Totaal		2.661 m²

Bovengenoemde verhuurbare oppervlakten zijn herleid aan de hand van de door opdrachtgever ter beschikking gestelde tekening(en).
Deze opgave mag niet worden beschouwd als een certificaat van opmeting conform NEN 2580.

6.3 Globale bouwkundige omschrijving

Constructie	:	betonnen constructie.
Fundering	:	paalfundering.
Gevels	:	metselwerk.
Vloeren	:	beton.
Vloerafwerking	:	tapijt, tegelwerk en natuursteen.
Daken	:	plat.
Dakconstructie	:	beton.
Dakafwerking	:	bitumen.
Wanden	:	metal stud, systeemwanden en kalkzandsteen.
Wandafwerking	:	stucwerk en tegelwerk.
Ramen, deuren en kozijnen	:	aluminium en dubbel glas.
Plafonds	:	systeemplafonds.

6.4 Globale omschrijving van de voorzieningen en installaties

Nutsvoorzieningen	:	gas, water, elektriciteit, telefonie, glasvezel en krachtstroom.
Verwarming	:	warmtepomp en vloerverwarming.
Luchtbehandeling	:	topkoeling.
Preventiemiddelen	:	alarminstallatie, toegangscontrole, bliksemafleiding, CO-detectie, brandmeldinstallatie, brandblussers, rookmelders en brandslanghaspels.
Trappen	:	beton.
Personenliften	:	één.
Zonwering	:	schermen.
Terreinvoorzieningen	:	klinkers, tuinaanleg en beplanting.

6.5 Staat van onderhoud

In de opdrachtbevestiging is geen melding gemaakt van gebreken in of aan de opstal en in of aan de gebouwgebonden installaties, bijbehorende bediening en software.

De taxateur heeft geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, geen installaties getest en/of onafhankelijke terreinonderzoeken gedaan. De taxateur heeft geen zichtbare, onzichtbare afgeschermde, ontoegankelijke en houten delen geïnspecteerd. De taxateur heeft geen onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of er schadelijke of gevaarlijke materialen of technieken zijn gebruikt of aanwezig zijn in het getaxeerde.

Wel heeft de taxateur rekening gehouden met de leeftijd en staat van het getaxeerde zoals door de taxateur tijdens de inspectie is waargenomen. Deze taxatie ziet niet toe op de staat van ongeïnspecteerde delen en deze taxatie dient niet te worden opgevat als een gesuggereerde voorstelling of verklaring van deze delen.

Het bouwkundige gedeelte van de opstallen, de afwerkingen en installaties verkeren in een overwegend goede staat van onderhoud.

6.6 Energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig het gebouw is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van het gebouw en naar de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting.

Hoe minder fossiele energie een gebouw gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. De hoeveelheid fossiele energie die een gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie -denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen- vermindert ook de fossiele energie die nodig is. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzaam gebouwde omgeving tot 2050. Indien er nog een aardgasaansluiting voor de verwarming aanwezig is, dan dient men zich voor te bereiden op deze overgang.

Het energielabel voor dit gebouw is A.
De registratiedatum van dit energielabel is 21 februari 2023. Vanaf 1 januari 2021 wordt het energielabel bepaald op basis van de NTA 8800. Het onderhavige energielabel is opgesteld op basis van de nieuwe regelgeving.

6.7 Duurzaamheid

Om het object verder te verduurzamen zouden de volgende maatregelen genomen kunnen worden:
- het na-isoleren van muren, daken en vloeren;
- het vervangen van de huidige verwarmingsinstallaties door duurzame modellen;
- het vervangen van de beglazing door HR ++;
- het vervangen van de verlichting door ledverlichting;
- het plaatsen van PV-panelen.

7 SITUERING EN OMGEVINGSFACTOREN

7.1 Stand en ligging

Het gebouw is gesitueerd aan de rand van het bedrijventerrein De Kampen en is gelegen in Sint-Oedenrode (onderdeel van de gemeente Meierijstad). Bedrijventerrein De Kampen is een van de twee bedrijventerreinen in het dorp en ontstaan omstreeks de eeuwwisseling.

Op het bedrijventerrein staan met name bedrijfsgebouwen. Het onderhavige gebouw is het enige kantoorpand. Ten oosten, zuiden en westen van het bedrijventerrein is woonbebouwing gelegen, zo ook tegenover het onderhavige object. Ten noorden van het bedrijventerrein is de Noordelijke Randweg gelegen, wat een belangrijke ontsluitingsweg is tussen de bebouwde kom en de A50.

Op het bedrijventerrein en in de directe omgeving zijn geen voorzieningen aanwezig. De dichtstbijzijnde voorzieningen zijn gelegen in het centrum van het dorp en de de wijk Kienehoef.

7.2 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid met het eigen vervoer is goed. Het bedrijventerrein is gelegen aan de Noordelijke Randweg die in verbinding staat met de A50 (Veghel-Eindhoven). De op- en afritten zijn op korte afstand gelegen.
De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is redelijk tot goed. Sint-Oedenrode is niet aangesloten op het spoornetwerk, maar heeft wel een aansluiting op een intensief busnetwerk met streekvervoer (onder meer naar het Centraal Station in Eindhoven). Bushaltes zijn gelegen op loopafstand.

7.3 Openbare parkeervoorzieningen

Op het bedrijventerrein zijn geen openbare parkeervoorzieningen aangelegd. Parkeren geschiedt met name op eigen terrein. In de aangrenzende woonwijk zijn wel openbare parkeervoorzieningen aangelegd.

7.4 Overige aspecten

Er zijn, voor zover bekend, geen plannen in de omgeving die van invloed (kunnen) zijn op de waarde.

8 GEBRUIKSSITUATIE

8.1 Gebruikssituatie

Het object staat geheel leeg.

8.2 Geschatte exploitatiekosten

Onderdeel	Waarde
Onderhoud	€ 31.060,00
Onroerende zaakbelasting	€ 4.230,00
Waterschapslasten	€ 400,00
Rioolbelasting	€ 760,00
Verzekeringen	€ 3.850,00
Beheer	€ 5.100,00
Totale geschatte exploitatiekosten	€ 45.400,00

8.3 Markthuur

Onderdeel	Metrage (vvo)	Aantal pp	Markthuur per m²	Markthuur per pp	Markthuur per jaar
Begane grond	946 m²	100	€ 95,00		€ 89.870,00
Eerste verdieping	870 m²		€ 95,00		€ 82.650,00
Tweede verdieping	845 m²		€ 95,00		€ 80.275,00
Totaal (afgerond)	2.661 m²	100			€ 255.000,00

De markthuur per m² van de kantoorruimten is inclusief parkeren.

9 MARKTSITUATIE

9.1 Marktbeeld

Ontwikkelingen commercieel vastgoed
Het vierde kwartaal van 2022 laat een opname zien die duidelijker lager is dan een jaar eerder. Er is wel een verbetering in vergelijking met het derde kwartaal van 2022. De ontwikkeling die zich in het derde kwartaal van 2022 liet zien, heeft doorgezet. De hard gestegen rente remde de gebruikersvraag naar de investeringsbereidheid voor commercieel vastgoed. Dit vertaalde zich, onder meer, in stijgende rendementseisen van de beleggers. Bovendien is de impact van de sterk gestegen energierekening groot. De rente en energiekosten beïnvloeden alle segmenten binnen het commercieel vastgoed; bedrijfsruimten, kantoren en winkels.

De bedrijfsruimtemarkt hield, door het krappe aanbod, het beste stand. Het krappe aanbod drukte de opname van bedrijfsruimten en zorgde voor hogere huur- en koopprijzen. Daarbij zijn de kwaliteit en de locatie van het object bepalend. De hoge inflatie, gestegen rentes, stijgende energie- en inkoopprijzen en de dalende koopkracht voeden de economische onzekerheid en werken door op de commercieel vastgoedmarkt.

Het beschikbare aanbod van alle soorten commercieel vastgoed neemt oe. Het energieverbruik van panden speelt een grote rol bij de keuzes van huurders. Het speelt meer in de kantoren- en winkelmarkt dan in de markt voor de bedrijfsruimten. De sterk gestegen inflatie leidt tot hoge huurindexeringen, wat voor beleggers positief is.

Kantorenmarkt
Volgens de NVM-Business makelaars zijn de (hoge) energiekosten de meeste belangrijke trend in de kantorenmarkt. Daarbij houdt het tekort aan kwalitatief goede kantoren aan. Duurzame (vanaf energielabel C) en moderne kantoren worden tegen hogere prijzen opgenomen. Grote kantoorgebruikers krimpen in omvang en bieden ongebruikte kantoorruimten aan voor onderverhuur. Grote transacties met metrages boven de 5.000 m² nemen af.

Winkelmarkt
De winkelmarkt doet het goed ten opzicht van het derde kwartaal 2022, maar daalt vergeleken met het vierde kwartaal van 2021. De gestegen (energie)kosten raken de positie van de huurders maar zijn nog niet zichtbaar in het beeld van de opname en het aanbod. Het aanbod kleine winkels stijgt ten opzichte van het derde kwartaal van 2022 en ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021, een plus van 4%).

Bedrijfsruimtemarkt
Het tekort aan bouwgrond en direct beschikbare bedrijfsruimten is nog altijd groot. De opname ligt daardoor 30% langer dan in dezelfde periode vorig jaar maar met veel kleinschalige transacties tot 1.000 m². De middelgrote metrages, tussen de 1.000 en 2.500 m², zijn gevraagd maar naar de bedrijfsruimten groter dan 2.500 m² is minder vraag.

Beleggingsmarkt
De stijgende rente drukt de vraag en waardering van het vastgoed. De aanvangsrendementen stijgen doordat de risico's hoger liggen. De beleggingsactiviteit daalt doordat transacties niet doorgaan. Verkopers voelen nog niet de druk om de prijzen te verlagen. Bedrijfsruimten (niet logistiek) en logistiek vastgoed blijven nog gewild als belegging maar het sentiment is duidelijk minder.
(bron: NVM)

Kantorenmarkt Vierde kwartaal 2022
De kantooropname kwam in Q4 2022 uit op 307.900 m². Hoewel vergeleken met Q3 sprake was van een forse stijging (+41%) lag het volume 14% lager dan in dezelfde periode in 2021. Het aantal geregistreerde opnames (329) lag 18% lager dan Q4 2021.
In de oppervlakteklasse tussen 2.000 m² en 5.000 m² werd opvallend veel kantoorruimte opgenomen. Transacties boven 5.000 m² blijven schaars. Veel grote organisaties krimpen eerder in, dan dat zij nieuwe kantoorvloeren in gebruik nemen.
In Q4 daalde het aanbod met 2% tot 4,37 miljoen m² vergeleken met Q3. Gemeten in aantallen nam het aanbod echter met 2% toe tot 2.316 objecten. Reden hiervoor is de afname van metrages boven 5.000 m², waar het aanbod met 210.000 m² kromp. Tegelijkertijd steeg het aanbod in de kleinere oppervlakten. Huurniveaus stijgen door de indexering met de hoge inflatie. Reëel is echter sprake van stabilisering tot daling in grote delen van de markt. Toename van huurniveaus vinden wel degelijk plaats op populaire vestigingslocaties als de Zuidas en centrum Rotterdam.
Meer vraag gaat uit naar moderne kantoren met een laag energieverbruik. De opname over geheel 2022, op provinciaal niveau, laat zien dat in Utrecht en Groningen fors meer is opgenomen dan in 2021. In Noord-Holland en Noord-Brabant was juist sprake van een daling. In Zuid-Holland stabiliseerde het niveau. (bron: NVM)

9.2 Huurreferenties

In de afgelopen periode hebben zich de onderstaande huurtransacties voorgedaan die onder meer als referentie voor de taxatie hebben gediend. Deze gegevens vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

De referenties zijn onder meer gecorrigeerd voor het type, de locatie en de ligging binnen het gebied, de oppervlakte, het afwerkingsniveau en eventuele verdiepingen/opslagruimten/secundaire ruimten/extra (verhard) terrein.

Bovenstaande referenties geven een beeld van de gemiddelde huurprijzen van vergelijkbare ruimten in de omgeving en/of op vergelijkbare locaties en vallen binnen een bandbreedte van € 95,00 per m² per jaar tot en met € 175,00 per m² per jaar inclusief parkeren. De (gemiddelde) markthuur bedraagt € 95,00 per m² per jaar inclusief parkeren en valt daarmee binnen de bandbreedte van deze referenties.



Adres:	Sint-Oedenrode, Sluitappel 73
Datum:	1 juli 2022
Objecttype:	kantoorruimte
Oppervlakte:	202 m² vvo
Huurprijs:	€ 20.200,00
Huurprijs per m²:	€ 100,00

Toepasbaarheid
Dit betreft een kantoorgebouw daterend uit dezelfde bouwperiode gelegen op een betere locatie (zichtlocatie A50). In de nabijheid zijn openbare parkeervoorzieningen aangelegd. De markthuur per m² dient op een lager niveau te liggen.



Adres:	Sint-Oedenrode, Borchmolendijk 19aa
Datum:	1 mei 2022
Objecttype:	kantoorruimte
Oppervlakte:	118 m² vvo
Huurprijs:	€ 20.650,00
Huurprijs per m²:	€ 175,00

Toepasbaarheid
Dit betreft een zeer kleinschalige kantoorruimte gelegen in het centrum van het dorp. De ligging/locatie voor kantoren is aanzienlijk beter. De kwaliteit van het getaxeerde pand is beter. Het referentiepand is beter alternatief aanwendbaar. Mede ook vanwege de kleinschaligheid van het referentiepand, dient de markthuur per m² op een aanzienlijk lager niveau te liggen.



Adres:	Veghel, Mountbattenweg 1
Datum:	1 december 2022
Objecttype:	kantoorruimte
Oppervlakte:	145 m² vvo
Huurprijs:	€ 13.775,00
Huurprijs per m²:	€ 95,00

Toepasbaarheid
Dit betreft een kantoorgebouw is de naastgelegen plaats Veghel en is eveneens gesitueerd op een bedrijventerrein. De stand en ligging is goed vergelijkbaar. Veghel is echter wel een betere vestigingslocatie. Het object is iets ouder, waardoor het onderhavige object kwalitatief iets beter is. De huuropbrengst is inclusief parkeren. Al met al dient de markthuur per m² in dezelfde orde van grootte te liggen.



Adres:	Veghel, Doornhoek 3745
Datum:	1 maart 2022
Objecttype:	kantoorruimte
Oppervlakte:	341 m² vvo
Huurprijs:	€ 32.395,00
Huurprijs per m²:	€ 95,00

Toepasbaarheid
Dit betreft een kantoorgebouw is de naastgelegen plaats Veghel en is eveneens gesitueerd op een bedrijventerrein. De stand en ligging is goed vergelijkbaar. Veghel is echter wel een betere vestigingslocatie. Het object is iets ouder, waardoor het onderhavige object kwalitatief iets beter is. De huuropbrengst is inclusief parkeren. Al met al dient de markthuur per m² in dezelfde orde van grootte te liggen.

9.3 Koopreferenties

In de afgelopen jaren hebben zich de ondergenoemde kooptransacties voorgedaan die onder meer als referentie voor deze taxatie hebben gediend. Deze gegevens vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden.

Bovenstaande transacties geven een beeld van koopprijzen voor vergelijkbare objecten in de omgeving van het getaxeerde object en/of op vergelijkbare locaties. De gemiddelde koopprijzen variëren tussen de circa € 940,00 en € 1.500,00 per m² kosten koper.

De referenties zijn onder meer gecorrigeerd voor het type, de locatie en de ligging, de oppervlakte, het afwerkingsniveau en parkeermogelijkheden op eigen terrein. De marktwaarde van het onderhavige object bedraagt circa € 1.015,00 per m² kosten koper en ligt hiermee binnen de bandbreedte van deze referenties.



Adres:	Valkenswaard, Markt 36
Datum:	30 december 2022
Objecttype:	kantoorgebouw
Oppervlakte:	2.064 m²
Huurprijs:	n.v.t.
Koopprijs:	€ 1.975.000,00
Prijs per m²:	€ 957,00

Toepasbaarheid
Dit betreft een kantoorgebouw dat tot enkele maanden terug in gebruik was bij de Rabobank. Het object is leeg verkocht. De stand/ligging in het centrum van Valkenswaard is beter, omdat door de locatie de alternatieve aanwendbaarheid breder is. De kwaliteit van het getaxeerde gebouw is aanzienlijk beter, evenals de bijbehorende parkeervoorziening. Al met al dient de marktwaarde per m² op een hoger niveau te liggen.



Adres:	Veldhoven, De Run 4222
Datum:	18 augustus 2022
Objecttype:	kantoorgebouw
Oppervlakte:	1.047 m²
Huurprijs:	n.v.t.
Koopprijs:	€ 988.000,00
Prijs per m²:	€ 943,00

Toepasbaarheid
Dit betreft een kantoorgebouw dat eveneens gelegen is op een bedrijventerrein. Het object is leeg verkocht. De stand/ligging op bedrijventerrein De Run in Veldhoven is beter. De kwaliteit van het getaxeerde gebouw is beter. Al met al dient de marktwaarde per m² op een hoger niveau te liggen.



Adres:	Oss, Raadhuislaan 1K
Datum:	2 december 2022
Objecttype:	kantoorgebouw
Oppervlakte:	1.498 m²
Huurprijs:	n.v.t.
Koopprijs:	€ 2.220.000,00
Prijs per m²:	€ 1.482,00

Toepasbaarheid
Dit betreft een kantoorgebouw dat gelegen is aan de rand van het centrum van Oss. Het object is leeg verkocht. De stand/ligging is aanzienlijk beter, omdat door de locatie de alternatieve aanwendbaarheid breder is. Oss is een stad met een aanmerkelijk grotere omvang dan Sint-Oedenrode. De kwaliteit van het getaxeerde gebouw is wel beter, evenals de bijbehorende parkeervoorziening. Al met al dient de marktwaarde per m² op een lager niveau te liggen.



Adres:	Veghel, Hoofdstraat 23
Datum:	1 juli 2022
Objecttype:	kantoorgebouw
Oppervlakte:	804 m²
Huurprijs:	n.v.t.
Koopprijs:	€ 1.200.000,00
Prijs per m²:	€ 1.492,54

Toepasbaarheid
Dit betreft een kantoorgebouw dat tot enkele maanden terug in gebruik was bij de ING Bank. Het object is leeg verkocht. De stand/ligging in het centrum van Veghel is beter, omdat door de locatie de alternatieve aanwendbaarheid breder is. Het referentiepand heeft ook een kleinere omvang. De kwaliteit van het getaxeerde gebouw is beter, evenals de bijbehorende parkeervoorziening. Al met al dient de marktwaarde per m² op een lager niveau te liggen.



Adres:	Boxtel, Stationsstraat 32
Datum:	23 december 2021
Objecttype:	kantoorgebouw
Oppervlakte:	2.964 m²
Huurprijs:	n.v.t.
Koopprijs:	€ 3.700.000,00
Prijs per m²:	€ 1.248,00

Toepasbaarheid
Dit betreft een kantoorgebouw dat in het verleden in gebruik was bij de Rabobank. Het object is leeg verkocht. De stand/ligging in het centrum van Boxtel is beter, omdat door de locatie de alternatieve aanwendbaarheid breder is. Het referentiepand beschikt over voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein. De kwaliteit van het getaxeerde gebouw is beter, evenals de bijbehorende parkeervoorziening. Al met al dient de marktwaarde per m² op een lager niveau te liggen.

9.4 Toegepast rendement

Het netto aanvangsrendement is naast een opbouw vanuit een risicovrije rente met opslagen, mede gebaseerd op de in het rapport genoemde transacties. Waar objecten leeg zijn verkocht is middels een inschatting van de markthuur van het betreffende complex getracht een aanvangsrendement voor de transactie te bepalen.

10 COURANTHEID

10.1 Locatiebeoordeling

De Kampen is een lokaal georiënteerd bedrijventerrein met in hoofdzaak bedrijven uit Sint-Oedenrode. Voor bedrijfsdoeleinden een goede locatie, maar voor kantoren een hooguit redelijke locatie. In de gemeente Meierijstad zijn voldoende betere kantorenlocaties aanwezig. De bereikbaarheid is goed en het pand heeft enige attentiewaarde vanaf de Noordelijke Randweg. Al met al is sprake van een redelijke stand en ligging voor het onderhavige object.

10.2 Objectbeoordeling

Het betreft een net en modern ogend kantoorgebouw dat voldoet aan de hedendaagse eisen en wensen. Het gebouw is goed geoutilleerd en uitgerust met voldoende voorzieningen. Het gebouw beschikt over een ruim eigen parkeervoorziening. De staat van onderhoud (nadat het is teruggebracht in de oorspronkelijke staat) is goed. Al met al kan gesproken worden over een kwalitatief goed object.

10.3 Verhuurbaarheid

De verhuurbaarheid van het kantoorgebouw is hooguit als redelijk te kwalificeren. Het object is kwalitatief goed voor een zeer groot aantal gebruikers. De ligging/locatie is echter de beperkende factor. Sint-Oedenrode kent geen kantorenstand en de vraag is derhalve zeer beperkt. Daarnaast zijn er nog voldoende beter en alternatief aanbod in de gemeente Meierijstad (waar Sint- Oedenrode onderdeel van uitmaakt). Het betreft derhalve een omvangrijk gebouw voor de locatie.
Het aantal gebruikers is niet groot en beperkt zich tot de lokale markt (mogelijk hebben enkele regionale partijen interesse). Multi-tenant gebruik is het meest voor de hand liggend. Derhalve dient rekening gehouden te worden met een langere verhuurtermijn.

10.4 Verhuurtermijn

De verhuurtermijn bedraagt 12-24 maanden.

10.5 Verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het object is redelijk. Het object wordt op de waardepeildatum middels een gebruiksovereenkomst gebruikt voor de (tijdelijke) huisvesting van vluchtelingen. In de taxatie is hieraan voorbij gegaan aangezien het doel is om het object leeg en vrij van huur en gebruik, in de oorspronkelijke staat, te verwerven.
Voor een leeg kantoorgebouw is in de huidige markt, ondanks de huidige marktomstandigheden, nog voldoende interesse. Hierbij opgemerkt dat het gebouw eventueel ook getransformeerd kan worden (fysiek althans). De bestemming dient hiertoe wel gewijzigd te worden. Kopers voor een dergelijk gebouw kunnen zijn (particuliere) beleggers en/of ontwikkelaars. De verkooptermijn wordt geschat op enkele maanden.

10.6 Verkooptermijn

De verkooptermijn bedraagt 6-12 maanden.

10.7 Conclusie

Gelet op de voormelde aspecten, in combinatie met de aspecten vermeld in de SWOT-analyse, wordt het object als overwegend redelijk courant beoordeeld.

11 RISICO-ANALYSE

11.1 SWOT-analyse

Onderstaand een analyse van de zaken die ook de meeste kopers waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die van invloed zijn bij de taxatie.

Sterkten	Zwakten
- goed bereikbaar; - eenvoudig te splitsen; - goed verhuurbaar vanwege klein vloeroppervlak; - goede staat van onderhoud; - hoog afwerkingsniveau; - parkeergelegenheid op eigen terrein; - goed indeelbare kantoorruimten; - gunstig energielabel; - zichtlocatie.	- geen uitbreidingsmogelijkheid; - gelegen op een lokaal bedrijventerrein; - huidige leegstand; - moeilijk verhuurbaar; - veel concurrerend aanbod (van andere en betere locaties).

Kansen	Bedreigingen
- herbestemming (mits bestemmingswijziging); - herontwikkeling (mits bestemmingswijziging); - splitsbaar in separate units; - leegstaande ruimte(n) verhuren; - transformatie tot woonruimte (mits bestemmingswijziging).	- kleine lokale markt; - kosten voor toekomstig onderhoud; - lage opname in omgeving; - leegstandsrisico; - veranderende wet- en regelgeving; - veel concurrerend aanbod in de nabije omgeving; - verminderde vraag; - situatie Oekraïne; - hoge inflatie; - hoge energieprijzen; - oplopende rente.

12 BIJLAGEN

1. Geraadpleegde informatie
2. Plausibiliteitsverklaring
3. Rekenmodel
4. Foto's
5. Kadastrale gegevens
6. Eigendomsakte(n)
7. Bestemmingsplan(nen)
8. Milieu-onderzoek
9. Stratenplan
10. Algemene uitgangspunten
11. Definities

Bijlage 1 - Geraadpleegde informatie

Soort informatie	Geraadpleegd	Bron	Opmerking
Kadastrale gegevens	Ja	Openbaar	Kadaster.nl
Koopovereenkomst(en)	Nee	Niet van toepassing	
Leveringsakte(n)	Ja	Opdrachtgever	Kadaster.nl
Splitsingsakte(n)	Nee	Niet van toepassing	
Erfpachtakte(n)	Nee	Niet van toepassing	
Erfpachtgegevens	Nee	Niet van toepassing	
Huuroverzicht(en)	Nee	Niet van toepassing	
Huurovereenkomst(en)	Nee	Niet van toepassing	
Allonge(s)	Nee	Niet van toepassing	
Plattegrondtekening(en)	Ja	Opdrachtgever	
Meetcertificaat NEN 2580	Nee	Niet van toepassing	
Bodemrapport(en)	Ja	Openbaar	Bodemloket.nl
Asbestinventarisatie(s)	Nee	Niet van toepassing	
Bouwkundige rapportage(s)	Nee	Niet van toepassing	
Onderhoudsrapportage(s)	Nee	Niet van toepassing	
Energielabel(s)	Ja	Openbaar	En-online
Bestemmingsplan(nen)	Ja	Openbaar	Ruimtelijkeplannen.nl
WOZ-beschikking(en)	Nee	Niet van toepassing	
VvE-stukken	Nee	Niet van toepassing	

Bijlage 2 - Plausibiliteitsverklaring

Naam	:	Vincent Luesink RT
E-mailadres	:	v.luesink@rsptaxaties.nl
Verbonden aan	:	RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V.
Adres	:	Koningsweg 66
Postcode en plaats	:	5211 BN 's-Hertogenbosch
Telefoonnummer	:	073-6488750

verklaart:

- het taxatierapport d.d. 1 januari 2023 met dossiernummer B103210 van een kantoorgebouw gelegen aan de Jan Tinbergenstraat 1, Sint-Oedenrode, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarden en de onderbouwing van de waarden;
- dat het getaxeerde kadastraal bekend is als:

Gemeente	Sectie	Nummer/ complexaanduiding	Appartement/ index/indices	Grootte
Sint-Oedenrode	S	1024		4.355 m²

- dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
- dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan;
- dat Pascal van Boxtel MSRE MRICS RRV RT verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
- zelf geen interne inspectie van het object te hebben gedaan;
- dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
- op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van € 2.700.000,00 kosten koper en de markthuur ten bedrage van € 255.000,00 per jaar in het taxatierapport plausibel zijn en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

's-Hertogenbosch, 1 maart 2023



Voor en namens RSP Taxaties & Vastgoedadvies B.V.
Vincent Luesink RT

Bijlage 3 - Rekenmodel

BASISGEGEVENS

soort object	Kantoorruimte
adres en plaats	Jan Tinbergenstraat 1 te Sint-Oedenrode
opdrachtgever	Gemeente Meierijstad
dossiernummer	B103210
taxateur(s)	Pascal van Boxtel MSRE MRICS RRV RT
datum inspectie	21 december 2022
waardepeildatum taxatie	1 januari 2023
waardepeildatum initiële taxatie taxatiebedrijf	1 januari 2023
aantal jaar taxatiedienst uitgevoerd door taxatiebedrijf	0,00
waardepeildatum initiële taxatie taxateur	1 januari 2023
aantal jaar taxatiedienst uitgevoerd door taxateur	0,00
getaxeerde waarde(n)	MARKTWAARDE

MARKTHUUR

omschrijving van de ruimte	oppervlakte	mh/m²	mh
Begane grond	946	95,0	89.870
Eerste verdieping	870	95,0	82.650
Tweede verdieping	845	95,0	80.275
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
-	0	0,0	0
Extra terrein	0	0,0	0
diversen	0	0,0	0
diversen	0	0,0	0
parkeerplaatsen buiten	100	0,0	0
parkeerplaatsen binnen	0	0,0	0
Totalen	**2.661,0 m²**		
Totale markthuur			**€ 255.000**

EXPLOITATIELASTEN

Jan Tinbergenstraat 1 te Sint-Oedenrode
21 december 2022 **B103210**

Indien niet geopteerd voor belaste verhuur, dan alle lasten belast met BTW	(nee, niet (gedeeltelijk) belast met BTW)		
- onroerende zaak belasting		4.230,00	*1,7%*
- waterschapslasten		400,00	*0,2%*
- rioollasten		760,00	*0,3%*
- verzekeringen		3.850,00	*1,5%*
- object beheer		5.100,00	*2,0%*
- onderhoudslasten		31.060,00	*12,2%*
- verhuurdersheffing		0,00	*0,0%*
- structurele leegstand		0,00	*0,0%*
- huurdersmutaties		0,00	*0,0%*
- oninbare huren		0,00	*0,0%*
- erfpachtcanon		0,00	*0,0%*
- kosten makelaar / marketing		0,00	*0,0%*
- overige lasten		0,00	*0,0%*
- overige lasten		0,00	*0,0%*
- overige lasten		0,00	*0,0%*
Exploitatielasten totaal	in procenten van de mh **17,80** %	**€ 45.400,00**	

KAPITALISATIE EN CORRECTIES

Totale markthuur				€	**255.000**
-/- Exploitatielasten totaal				€	**45.400**
Totale netto markthuur				€	**209.600**
Netto aanvangsrendement (NAR) op netto markthuur		**7,00** %			
Marktwaarde vóór tijdelijke correcties				€	**2.994.286** **v.o.n.**
Tijdelijke correcties					
- kosten achterstallig onderhoud			0,00		
- aanloopleegstand			0,00		
- mutatieleegstand			0,00		
- verhuurcourtage			0,00		
- incentives			0,00		
- huurkorting			0,00		
- overig			0,00		
- overig			0,00		
- gekapitaliseerde canon			0,00		
- contante waarde			0,00		
					0
Marktwaarde na tijdelijke correcties				€	**2.994.286** **v.o.n.**
Marktwaarde vóór structurele correcties	overdrachtsbelasting	10,40 %		€	**2.699.987** **k.k.**
	overige kosten	0,50 %			
Correcties					
- ongebonden grond k.k.			0,00		
- verhardingen / voorzieningen			0,00		
- aftrek gekapitaliseerde canon			0,00		
- diversen			0,00		
- diversen			0,00		
- diversen			0,00		
					0
Marktwaarde totaal				€	**2.699.987** **k.k.**

RSP v1.2022 - 21 juni 2022

VASTSTELLING WAARDE(N)

Vastgestelde MARKTWAARDE	€	**2.700.000** **k.k.**

RSP v1.2022 - 21 juni 2022

PARAMETERS

		basis MH	basis CH
Bruto aanvangsrendement v.o.n. (BAR v.o.n.)		8,53 %	- %
Bruto aanvangsrendement k.k. (BAR k.k.) - voor correcties		9,44 %	- %
Bruto kapitalisatiefactor k.k. - voor correcties		10,59	-
Bruto aanvangsrendement k.k. (BAR k.k.) - na correcties		9,44 %	- %
Bruto kapitalisatiefactor k.k. - na correcties		10,59	-
Marktwaarde (k.k.) per vierkante meter bruto oppervlakte (bvo)	€	882	
Marktwaarde (k.k.) per vierkante meter verhuurbare oppervlakte (vvo)	€	1.015	

RSP v1.2022 - 21 juni 2022

TOTAALOVERZICHT HUURDERS

Jan Tinbergenstraat 1 te Sint-Oedenrode
21 december 2022 **B103210**

peildatum taxatie	1 januari 2023	rekenrente	5,0 %	
huurder / aantal huurders			0	
looptijden gemiddeld (ongewogen)			0,00	jaar
resterende looptijden gemiddeld (ongewogen)			0,00	jaar
resterende looptijden gemiddeld (gewogen)			0,00	jaar
actuele huuropbrengst		€	0,00	per jaar
markthuur gehuurde		€	0,00	per jaar
markthuur leegstand / eigen gebruik		€	255.000,00	per jaar
totaal verschil		€	0,00	per jaar
totale contante waarde		€	0,00	
oppervlakte onbelast verhuurd			0,00	m²
oppervlakte totaal			2.661,00	m²
procentueel metrage onbelast			0,00	%
compensatie van BTW-nadeel, verdeeld over de onbelaste verhuurde oppervlakten, per m²		€	0,00	
			0,00	

RSP v1.2022 - 21 juni 2022

Bijlage 4 - Foto's






Parkeren
Bezoekers
Opvanglocatie








Trition






Take
ME
OUT























Bijlage 5 - Kadastrale gegevens

kadaster

BETREFT
Sint Oedenrode S 1024

UW REFERENTIE
pkn

GELEVERD OP
16-12-2022 - 10:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11143211228

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-12-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-12-2022 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Sint Oedenrode S 1024 Kadastrale objectidentificatie: 043740102470000		
Locaties	M CURIESTR 1 ST OEDENRODE		
	Jan Tinbergenstraat 1 5491 DC Sint-Oedenrode BAG identificatie: 0846010000000300		
Kadastrale grootte	4.355 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	160645 - 398494		
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)		
	Wegen		
Herinrichtingsrente	€ 20,78	**Eindjaar**	2034
Ontstaan uit	Sint Oedenrode S 869		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 67770/130	**Ingeschreven op**	18-02-2016 om 09:00
	Hyp4 57280/182	**Ingeschreven op**	06-10-2009 om 09:00
Naam gerechtigde	Coöperatieve Rabobank U.A.		
Adres	Croeselaan 18 3521 CB UTRECHT		
Postadres	Postbus 221 5600 MA EINDHOVEN		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	30046259 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp3 79005/176 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-09-2020 om 11:40

	Hyp4 67770/130	**Ingeschreven op**	18-02-2016 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 7777/1 Amsterdam		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 6060/72 Leeuwarden		
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40415/66 Eindhoven	**Ingeschreven op**	10-11-2005 om 09:00
Aanvullende stukken	Hyp4 69295/150	**Ingeschreven op**	28-10-2016 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 40415/66 Eindhoven		
	Hyp4 69150/2	**Ingeschreven op**	03-10-2016 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 40415/66 Eindhoven		
	Hyp4 62229/185	**Ingeschreven op**	03-12-2012 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 40415/66 Eindhoven		
	Hyp4 61743/9	**Ingeschreven op**	13-07-2012 om 12:07
	Is aanvulling op Hyp4 40415/66 Eindhoven		
	Hyp4 59741/23	**Ingeschreven op**	29-03-2011 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 40415/66 Eindhoven		
	Hyp4 59069/55	**Ingeschreven op**	05-11-2010 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 40415/66 Eindhoven		
	Hyp4 56418/154	**Ingeschreven op**	26-03-2009 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 40415/66 Eindhoven		
	Hyp4 56230/124	**Ingeschreven op**	05-02-2009 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 40415/66 Eindhoven		
	Hyp4 56037/101	**Ingeschreven op**	24-12-2008 om 13:11
	Is aanvulling op Hyp4 40415/66 Eindhoven		
	Hyp4 55289/162	**Ingeschreven op**	22-08-2008 om 14:36
	Is aanvulling op Hyp4 40415/66 Eindhoven		
	Hyp4 54812/151	**Ingeschreven op**	06-06-2008 om 11:36
	Is aanvulling op Hyp4 40415/66 Eindhoven		
	Hyp4 53637/148	**Ingeschreven op**	07-12-2007 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 40415/66 Eindhoven		
	Hyp4 52826/88	**Ingeschreven op**	02-08-2007 om 14:07
	Is aanvulling op Hyp4 40415/66 Eindhoven		
	Hyp4 51544/165	**Ingeschreven op**	26-01-2007 om 12:20
	Is aanvulling op Hyp4 40415/66 Eindhoven		
Overige stukken	Hyp4 62273/40	**Ingeschreven op**	07-12-2012 om 10:57
	Hyp4 56076/42	**Ingeschreven op**	31-12-2008 om 10:05
Naam gerechtigde	Brabant Water N.V.		
Adres	Magistratenlaan 200		
	5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH		
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH		

kadaster

BETREFT
Sint Oedenrode S 1024

UW REFERENTIE
pkn

GELEVERD OP
16-12-2022 - 10:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11143211228

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-12-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-12-2022 - 14:59

KvK-nummer 16005077 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Sint Oedenrode
Sectie	S
Perceel	1024

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 december 2022
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.

Bijlage 6 - Eigendomsakte(n)

SINT-OEDENRODE
NOTARISKANTOOR GRIMBEL DU BOIS
Laan ten Bogaerde 15

EIGENDOMSBEWIJS

dossier: 9355/20091031/GDB/CP

AKTE VAN LEVERING

Heden, vijf oktober tweeduizend negen (05/10/2009), ----------
verschenen voor mij, MR ALBERT JAN GRIMBEL DU BOIS, notaris met plaats ------
van vestiging Sint-Oedenrode:----------

1. de heer Petrus Maria Maas, burgemeester van de gemeente Sint-Oedenrode,---
wonende te 5491 CH Sint-Oedenrode, Dreesstraat 1, geboren te Deurne op -----
achttien juli negentienhonderd drieënvijftig, gehuwd, identiteitskaart----------
IH00KJJ12, afgegeven in Sint-Oedenrode op drieëntwintig oktober----------
tweeduizend zes; ----------
ten deze handelend in zijn gemelde hoedanigheid en als zodanig de----------
publiekrechtelijke rechtspersoon **De Gemeente Sint-Oedenrode**, ----------
kantoorhoudende te 5492 GD Sint-Oedenrode, aan het Burgemeester ----------
Wernerplein 1, rechtsgeldig vertegenwoordigende en tevens handelende ter -----
uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders ----
van de gemeente, de dato acht juni tweeduizend negen,----------
de gemeente Sint-Oedenrode, hierna te noemen: "gemeente";----------
2. de heer Guillaume Hubertus Leonardus Marie Smeets, wonende te 6005 NZ ----
Weert, Coolenstraat 32, geboren te Roermond op zes november ----------
negentienhonderd negenenvijftig, gehuwd, rijbewijs 4999143003, afgegeven te -
Weert op vierentwintig november tweeduizend zes, ----------
ten deze handelend in zijn hoedanigheid van directeur-bestuurder en----------
gevolmachtigde van de coöperatie: **Coöperatieve Rabobank Sint-**----------
Oedenrode Schijndel U.A., gevestigd te Schijndel, kantoorhoudende te 5492 --
AA Sint-Oedenrode, Markt 19 (Postadres: Postbus 8, 5490 AA Sint- ----------
Oedenrode), ingeschreven het Handelsregister van de Kamer van Koophandel -
voor Brabant, onder dossiernummer 16013549 en als zodanig gemelde ----------
coöperatie overeenkomstig haar statuten vertegenwoordigende, ----------
gemelde coöperatie hierna ook te noemen: koper. ----------

De comparanten, die sub 1 en 2 handelend als gemeld, verklaarden het ----------
navolgende:----------

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK----------

De gemeente heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en --
verkoop aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens -------
voormelde overeenkomst van de gemeente heeft gekocht en bij deze aanvaardt: ----

een perceel bouwgrond, gelegen te Sint-Oedenrode, in het----------
bestemmingsplan "Heikant", kavelnummer 1.01, plaatselijk bekend Jan ----
Tinbergenstraat 2.a, uitmakende een ter plaatse kennelijk afgepaald en -----
aangeduid gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Sint-Oedenrode -
sectie S nummer 799, groot ongeveer eenenveertig aren negentig----------
centiaren (41.90 aren),----------

welk perceelsgedeelte schetsmatig gearceerd is aangegeven op de louter ter oriëntatie en niet ter inschrijving bestemde, aan deze akte gehechte situatietekening;
hierna ook te noemen het verkochte,
door koper te gebruiken als bouwterrein voor de bouw van een adviescentrum/kantoorgebouw, zulks in tegenstelling tot hetgeen is bepaald in artikel 3 lid 3 van de van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden verkoop industriegrond Sint-Oedenrode.
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft de gemeente meegedeeld, dat het de gemeente niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan en verklaart hierbij uitdrukkelijk voorzover nodig dit gebruik toe te staan.

KOOPSOM

De koopsom bedraagt **zeshonderd negenenveertigduizend vierhonderdvijftig euro (€ 649.450,00)**, waarover aan omzetbelasting verschuldigd is een bedrag van eenhonderd drieëntwintigduizend driehonderd vijfennegentig euro en vijftig eurocent (€ 123.395,50), alzo tezamen bedragende zevenhonderd tweeënzeventigduizend achthonderd vijfenveertig euro en vijftig eurocent (€ 772.845,50), welk totaal bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.
De gemeente verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopsom en de omzetbelasting, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehechte kwitantie.
Voormelde overeenkomst van koop en levering is aangegaan onder de voorwaarden en bepalingen zoals deze zijn omschreven in de koopovereenkomst en in de "Algemene Voorwaarden verkoop industriegrond Sint-Oedenrode", vastgesteld door de het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente bij haar besluit van vierentwintig april tweeduizend een (24-04-2001), behoudens afwijkingen daarvan hiervoor of hierna vermeld, van welke voorwaarden er hierna een aantal worden vermeld.
Niet vermelding van een voorwaarde betekent niet dat deze voorwaarde niet van toepassing is.
Voormelde overeenkomst van koop en levering is aangegaan onder de navolgende bepalingen en bedingen:

BEDINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
Wegens de overdracht van het verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. De gemeente is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;

d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens hierna vermeld; ----------
e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst. ----------

2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere----------
omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch de gemeente----
noch koper daaraan rechten. ----------
In afwijking van het in de laatste alinea bepaalde zal, indien na de kadastrale ---
uitmeting blijkt dat de vermelde grootte afwijkt van de dan uitgemeten grootte, --
het verschil worden verrekend tegen een bedrag van eenhonderd vijfenvijftig ---
euro (€ 155,00), exclusief omzetbelasting, per centiare verschil. ----------

3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde------
van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van-----
huur of pacht of ander gebruiksrecht.----------
Het voortgezet gebruik van de gemeente als zorgvuldig schuldenaar na het tot-
stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering --------
wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte. -

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico ----------

Artikel 3 ----------

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de-------
ondertekening van deze akte.----------
Vanaf heden komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening--
en draagt hij het risico van het verkochte. ----------
De onroerende zaakbelasting ten laste van de eigenaar en de waterschapslasten,---
zijn echter voor rekening van de koper vanaf een januari tweeduizend tien. ----------

Aanspraken ----------

Artikel 4 ----------

Alle aanspraken die de gemeente ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen -
doen gelden tegenover derden, gaan over op koper. ----------

Garanties van de gemeente ----------

Artikel 5 ----------

De gemeente garandeert het navolgende: ----------

a. de gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;----------
b. het verkochte zal geheel vrij van huur moeten worden overgedragen, en is -------
thans geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg,---------
ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in -------
gebruik bij derden;----------
c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo----------
herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; ----------
d. voor de gemeente bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit ------
hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;----------
e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de----------
verschenen termijnen zijn voldaan. ----------

Bodemonderzoek/ondergrondse tanks ----------

Artikel 6 ----------

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of--
niet aanvaardbare stoffen in het verkochte perceel, is een verkennend ----------
bodemonderzoek verricht. ----------

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond is omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid of die anderszins, gelet op de bestemming van de grond, onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in het rapport.
De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

1. De koper is gehouden aan een door de gemeente te maken bouwplantoetsing in het kader van het Beeldkwaliteitsplan, zulks op verbeurte van een direct, zonder rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete van vijfenveertigduizend driehonderd achtenzeventig euro en twee eurocent (EUR 45.378,02).
2. (**Artikel 18** Algemene Voorwaarden)
   Door en op kosten van de gemeente zal ten behoeve van het verkochte een verharde inrit, breed zes meter, worden aangebracht.
3. (**Artikel 19** Algemene Voorwaarden)
   a. Met betrekking tot het afscheiden en het afgescheiden houden van het verkochte en/of ten aanzien van het opslaan van goederen en/of materialen kunnen, onverminderd de desbetreffende aan de krachtens de Wet Milieubeheer afgegeven vergunning reeds gestelde voorwaarden, door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente door hen te bepalen eisen worden gesteld, aan welke eisen binnen een door genoemd college te bepalen termijn zal moeten worden voldaan.
   b. Bij overtreding of niet-nakoming van deze voorwaarde is de koper, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van vierduizend vijfhonderd zevenendertig euro en tachtig eurocent (€ 4.537,80) voor elke overtreding of niet-nakoming en van vijfenveertig euro en achtendertig eurocent (€ 45,38) voor elke dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt.
4. (**Artikel 20** Algemene Voorwaarden)
   Op het verkochte en/of in de aldaar te stichten gebouwen mag zonder schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders geen rechtstreekse verkoop van goederen aan particulieren plaats vinden. Aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
   In geval van overtreding van dit verbod verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijfenveertigduizend driehonderd achtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02) vermeerderd met een bedrag van tweehonderd zesentwintig euro en negenentachtig eurocent (€ 226,89) voor elke dag dat de overtreding voortduurt.
5. (**Artikel 21** Algemene Voorwaarden)
   a. De koper is verplicht binnen één jaar na heden een aanvang te maken met de bouw op het verkochte van een bedrijfsruimte. Deze termijn kan op verzoek van de koper door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente worden verlengd.

b. Bij het niet-voldoen aan deze voorwaarde is de koper verplicht tot terugleverering (vrij op naam) van het verkochte aan de gemeente tegen dezelfde prijs als door de gemeente genoten; eventueel alsdan verschuldigde Belasting Toegevoegde Waarde komt ten laste van de huidige koper.

c. Het bouwplan voor de bedrijfsruimte moet binnen drie maanden na heden door koper bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente worden ingediend.

6. (**Artikel 22** Algemene Voorwaarden)
   a. De bedrijfsruimte dient binnen twee jaar na aanvang van de bouw voltooid te zijn. Deze termijn kan op verzoek van de koper door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente worden verlengd.
   b. Bij het niet-voldoen aan deze voorwaarde kan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente de koper, zonder rechterlijke tussenkomst, een direct opeisbare boete opleggen van negentig euro en zesenzeventig eurocent (eur 90,76), voor iedere dag waarmede die termijn wordt overschreden.
7. (**Artikel 23** Algemene Voorwaarden)
   De koper is verplicht binnen zes maanden nadat de bouw van de bedrijfsruimte gereed is voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen voor hemzelf, zijn personeel, bezoekers en overige personen op het verkochte aanwezig aan te leggen en in stand te houden, een en ander ten genoegen van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente, zulks op verbeurte van een direct, zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van tweeëntwintigduizend zeshonderd negenentachtig euro en een eurocent (EUR 22.689,01).
8. (**Artikel 25** Algemene Voorwaarden)
   De koper is verplicht bij een eventuele overdracht in eigendom of zakelijk genotsrecht van het verkochte, met de daarop eventueel gestichte gebouwen, de bepalingen hiervoor onder 1, 3, 4, en 7 omschreven en de onderhavige bepaling aan de opvolger in de eigendom of het zakelijk genotsrecht op te leggen en deze ten behoeve van de gemeente te bedingen of aan te nemen, zulks op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst ten behoeve van de gemeente direct opeisbare boete groot vijfenveertigduizend driehonderd achtenzeventig euro en twee eurocent (EUR 45.378,02), voor degene, die verzuimt op te leggen, te bedingen of te accepteren.

<u>AANVULLING/AFWIJKING ALGEMENE VOORWAARDEN</u>

- In aanvulling op het bepaalde onder punt 2 zal de gemeente de verharde inrit aanleggen uiterlijk een maand na voltooiing van de bouw als bedoeld in artikel 22 van de Algemene Voorwaarden. Koper zal de gemeente schriftelijk informeren over het feit dat de bouw is voltooid.
- Met het bepaalde onder punt 4 wordt bedoeld dat er geen detailhandel mag worden gedreven. Zakelijke dienstverlening valt niet onder het begrip detailhandel.
- Artikel 24 van de Algemene Voorwaarden is uitdrukkelijk niet van toepassing.

- Voor bedrijfsruimte in gemelde Algemene Voorwaarden mag in het kader van onderhavige verkoop en levering gelezen worden adviescentrum/kantoorgebouw;
- Voor wat betreft het bepaalde in artikel 21 sub c van de Algemene Voorwaarden verklaren partijen dat het bouwplan reeds is ingediend en door de gemeente akkoord is bevonden.

Intentie gemeente

De gemeente verklaart de intentie te hebben dat ingeval van wijziging/herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van het verkochte de huidige bestemming die de gemeente heeft vastgesteld voor kantoorruimte voor zakelijke dienstverlening, blijft gehandhaafd.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN - AFSTAND ONTBINDINGSRECHTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch de gemeente noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
Speciaal wordt afstand gedaan van de ontbindingsrechten welke eventueel kunnen voortvloeien uit de in de voormelde Algemene voorwaarden onder artikel 12 lid 1 opgenomen bepalingen, welke handelen over voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte.
Door partijen wordt afstand gedaan van de rechten om ontbinding van de overeenkomst te vorderen op grond van artikel 265 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

OPSTALRECHT

Tevens verklaarde de comparant sub 1, handelend als gemeld, dat voormeld perceel sectie S nummer 799 is bezwaard met een opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap Brabant Water N.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 200 (Postadres: Postbus 1068, 5200 BC 's-Hertogenbosch).

OVERDRACHTSBELASTING

Voor de berekening van de overdrachtsbelasting verklaarden de comparanten dat door de koper een beroep op vrijstelling wordt gedaan als bedoeld in de Wet Belastingen van Rechtsverkeer, op grond van:
artikel 15 lid 1 sub a van de wet aangezien ter zake van deze overdracht omzetbelasting verschuldigd is en de gemeente het geleverde registergoed niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt.

GOEDKEURING

Van de goedkeuring van Rabobank Nederland blijkt uit een aan deze akte gehechte brief de dato zesentwintig juni tweeduizend negen.
Van de goedkeuring van de Raad van Commissarissen van koper blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk.

VOLMACHT

De comparanten, voor zover van toepassing handelend als gemeld, verklaarden volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van notariskantoor Grimbel du

Bois te Sint-Oedenrode, om namens hem/haar die akten te doen opmaken, ----------
passeren en ondertekenen, die noodzakelijk of wenselijk mochten zijn ter ----------
verbetering van vermeldingen in deze akte, die niet in overeenstemming zijn met ----
de kennelijke bedoeling van partijen volgens deze akte of eerder getekende----------
onderhandse akten.----------

AANGEHECHTE STUKKEN ----------

Aan deze minuutakte zijn de navolgende stukken gehecht: ----------
- Algemene Voorwaarden verkoop industriegrond Sint-Oedenrode; ----------
- situatietekening;----------
- kopie brief de dato zesentwintig juni tweeduizend negen Rabobank Nederland; -----
- goedkeuring Raad van Commissarissen koper; ----------
- kopie getekende koopovereenkomst. ----------

SLOT ----------

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, blijft tussen ----------
partijen van toepassing hetgeen is overeengekomen bij de tussen partijen tot --------
stand gekomen koopovereenkomst. ----------
De comparanten zijn mij, notaris, bekend.----------

WAARVAN AKTE, ----------

in minuut is verleden te Sint-Oedenrode op de datum in het hoofd dezer akte----------
vermeld.----------
Na zakelijke opgave van en het geven van een toelichting op de inhoud van deze ---
akte aan de comparanten, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van------
deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen-------
prijs te stellen. ----------
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, ---------
notaris, ondertekend om twaalf uur zeven minuten.----------
Volgt handtekeningen. ----------

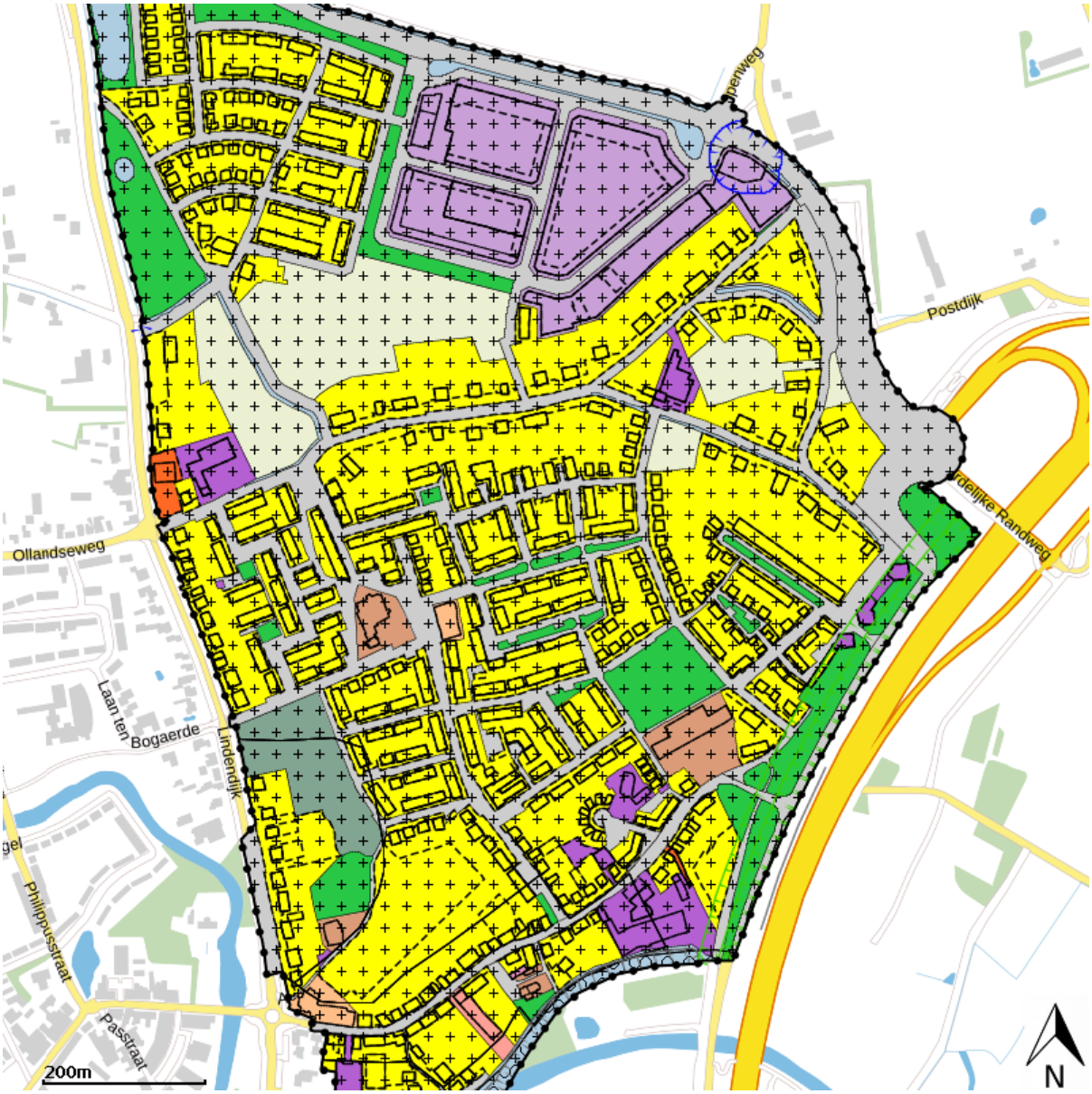
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

mr. A. J. GRIMBEL DU SOMS
NOTARIS te SINT-OEDENRODE

Bijlage 7 - Bestemmingsplan(nen)

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	**Sint-Oedenrode Oost**	Datum afdruk:	2023-02-23
Naam overheid:	gemeente Sint-Oedenrode	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2014-01-30
Planidn:	NL.IMRO.0846.BP2011SOO01OOST-vg02	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen

agrarisch
agrarisch met waarden
bedrijf
bedrijventerrein
bos
centrum
cultuur en ontspanning
detailhandel
dienstverlening
gemengd
groen
horeca
kantoor
maatschappelijk
natuur
overig
recreatie
sport
tuin
verkeer
water
wonen
woongebied

Dubbelbestemmingen

waterstaat
leiding
waarde

Bouwvlakken

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

geluidzone
luchtvaartverkeerzone
vrijwaringszone
milieuzone
veiligheidszone
wetgevingzone
reconstructiewetzone
overige zone

Aanduidingen

bouwaanduiding
functieaanduiding
lettertekenaanduiding
maatvoering

Figuren

as van de weg
dwarsprofiel
gevellijn
hartlijn leiding
relatie
figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

besluitgebied
besluitvlak
besluitsubvlak

Structuurvisies

plangebied

Gescande kaarten

plangebied

Overige besluiten

plangebied

Artikel 6 Bedrijventerrein - 1

- 6.1 Bestemmingsomschrijving
- 6.2 Bouwregels
- 6.3 Nadere eisen
- 6.4 Afwijken van de bouwregels
- 6.5 Specifieke gebruiksregels
- 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsverzamelgebouwen waarbinnen tevens bedrijven van milieucategorie 1 zijn toegestaan uit de Lijst van bedrijven, met een maximale oppervlakte van 500 m² per bedrijf;
b. het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in milieucategorie 2 en 3.1 van de Lijst van bedrijven;
c. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
d. perifere detailhandel die op moment van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan reeds aanwezig is;
e. bedrijfswoningen die op moment van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan reeds aanwezig zijn;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning op verdieping' is een bedrijfswoning op de verdieping toegestaan;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. terreinen;
j. groenvoorzieningen.

6.1.2 Parkeernormen

a. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij voldaan wordt aan de volgende parkeernormen:

Bedrijfsactiviteit
arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven (loodsen, opslag, en transportbedrijf)
arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijven (industrie, laboratorium, werkplaats)
arbeidsextensieve en bezoekersintensieve bedrijven

bedrijfsverzamelgebouw
perifere detailhandel
bouwmarkt, tuincentra, kringloopwinkel
showroom
kantoren (zonder baliefunctie)

b. Van het bepaalde in sub a kan worden afgeweken indien op andere wijze afdoende in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, gelden de volgende regels:

a. De maximale oppervlakte van een bedrijfskavel bedraagt 3500 m².
b. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.
c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
d. De minimale afstand van een gebouw tot een perceelsgrens bedraagt 4 meter.
e. De afstand tussen gebouwen onderling dient tenminste 4 meter te bedragen.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen en voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende regels:

a. Ten aanzien van de maximale bouwhoogte gelden de aanduidingen.
b. De afstand van een bedrijfsgebouw tot een vrijstaande bedrijfswoning bedraagt minimaal 3 meter.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. Het bijbehorend bouwwerk is uitsluitend toegestaan achter de voorgevellijn.
b. De bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 5 meter.
c. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 35 m².

6.2.4 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

a. Een bedrijfswoning is uitsluitend daar toegestaan waar op moment van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan reeds een bedrijfswoning aanwezig is en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning op verdieping'.
b. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter.
c. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

d. De maximale inhoud bedraagt 750 m³.
e. De afstand van de vrijstaande bedrijfswoning tot een bedrijfsgebouw bedraagt minimaal 3 meter.
f. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning op verdieping' gelden de regels zoals vervat in artikel 6.2.2.

6.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen de volgende regels:

a. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter.
b. De maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter.
c. De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 m².
d. De minimale afstand tot de voorgevellijn van de bedrijfswoning bedraagt 2 meter.

6.2.6 Voorzieningen van algemeen nut

Voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut bedraagt de maximale goothoogte 3 meter.

6.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter.
b. De maximale bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes bedraagt 8 meter.
c. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van verlichting bedraagt 12 meter.
d. De maximale bouwhoogte van informatiezuilen, huisvuilcontainers, glasbakken, geluidwerende voorzieningen, met uitzondering van reclame-objecten bedraagt 2 meter.
e. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt 6 meter en buiten het bouwvlak maximaal 2 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.
b. Ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.
c. Ter waarborging van de verkeersveiligheid.
d. Ter waarborging van de sociale veiligheid.
e. Ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Oppervlakte bedrijfskavel

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 sub a voor een bedrijfsbaten met een maximale oppervlakte van 5000 m², indien de afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of een efficiënt gebruik van het bouwperceel, en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

6.4.2 Afwijkende goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 sub a voor de verhoging van de goot- en bouwhoogte van de gronden:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' te verhogen naar maximaal 12 meter; en
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 2' te verhogen naar maximaal 9 meter;

met dien verstande dat:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat en bebouwingsbeeld;

Rekening dient te worden gehouden met een verantwoorde, samenhangende en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing ter waarborging van de stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit. Gelet wordt hierbij op:

- afstand tot gebouwen in de omgeving;
- de samenhang tussen bebouwing.

1. de gebruiksmogelijkheden;

b. de vergunning mag alleen worden verleend:
    1. uitsluitend binnen het aanduidingsvlak van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 1' en 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent 2';
    2. indien de verhoging maximaal 3 meter bedraagt ten opzichte van de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' en deze qua maatvoering ondergeschikt is in het totaalbeeld van de voorgevel;
    3. als daardoor de architectonische uitstraling van het gebouw in zijn omgeving en in relatie tot de beledende percelen verbetert.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. zelfstandige kantoren;
c. wonen, behoudens in een bedrijfswoning als bedoeld in artikel 6.1 sub e;
d. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in artikel 6.1 sub c en perifere detailhandel als bedoeld in 6.1 sub d;
e. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
f. prostitutie en/of seksinrichtingen;
g. opslag - of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen en/of materialen;
h. het opslaan van gerede of ongerede goederen;
i. voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen.

6.5.2 Buiten toepassing strijdig gebruik

Het bepaalde in 6.5.1 sub f, g en h is niet van toepassing voor zover het betreft:

a. Tijdelijke opslag van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangegeven bestemming.
b. Tijdelijke opslag van goederen ten behoeve van de 6.1 toegestane bedrijfsvoering.
c. Open opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. Artikel 6.1 sub b ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 2 en 3.1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 2 of 3.1, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd.
b. Artikel 6.1 sub b ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 2 of 3.1, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd.
c. Artikel 6.1 sub a ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 1 van de Lijst van bedrijven.
d. Artikel 6.1 sub a ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 1, niet in de Lijst van bedrijven wordt genoemd.
e. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de

verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

6.6.2 Perifere detailhandel

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.1 sub d en 6.5.1 sub c ten behoeve van een grootschalige of perifere detailhandelsvestiging, met dien verstande dat:

a. de detailhandelsstructuur niet duurzaam ontwricht wordt, waartoe burgemeester en wethouders in voorkomend geval kunnen verlangen dat terzake een distributie-planologisch onderzoek wordt verricht, alvorens deze vergunning te verlenen;
b. er geen aantasting van een normale afwikkeling van het verkeer mag ontstaan;
c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
d. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan branchering en/of assortimentering.

6.6.3 Opslag

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.1 sub f en g juncto 6.5.2 sub a en b, voor permanente opslag van goederen, materialen en werktuigen ten behoeve van een efficiënte bedrijfsvoering, met dien verstande dat:

a. de hoogte van de opslag maximaal 5 meter mag bedragen.
b. de opslag achter de voorgevellijn dient plaats te vinden.
c. de omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast, de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet, en hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.6.4 Zelfstandige kantoren

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.1 sub b, voor het toestaan van zelfstandige kantoren, onder de volgende voorwaarden:

a. Er is een aantoonbare behoefte voor een zelfstandig kantoor;
b. De brutovloeroppervlakte van het kantoor mag niet meer bedragen dan het aantal m² dat in de oprichtingsvergunning van het gebouw waar het kantoor onderdeel van uitmaakt expliciet als kantoorruimte is aangeduid;
c. Door middel van specifiek onderzoek dient te worden aangetoond, dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving;
d. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige beperking voor de reeds gevestigde bedrijven;
e. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij voldaan wordt aan de parkeernorm zoals opgenomen in 6.1.2;

f. De financiële haalbaarheid (waaronder eventuele planschadekosten) dient te zijn aangetoond.

Bijlage 8 - Milieu-onderzoek

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 22-2-2023



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

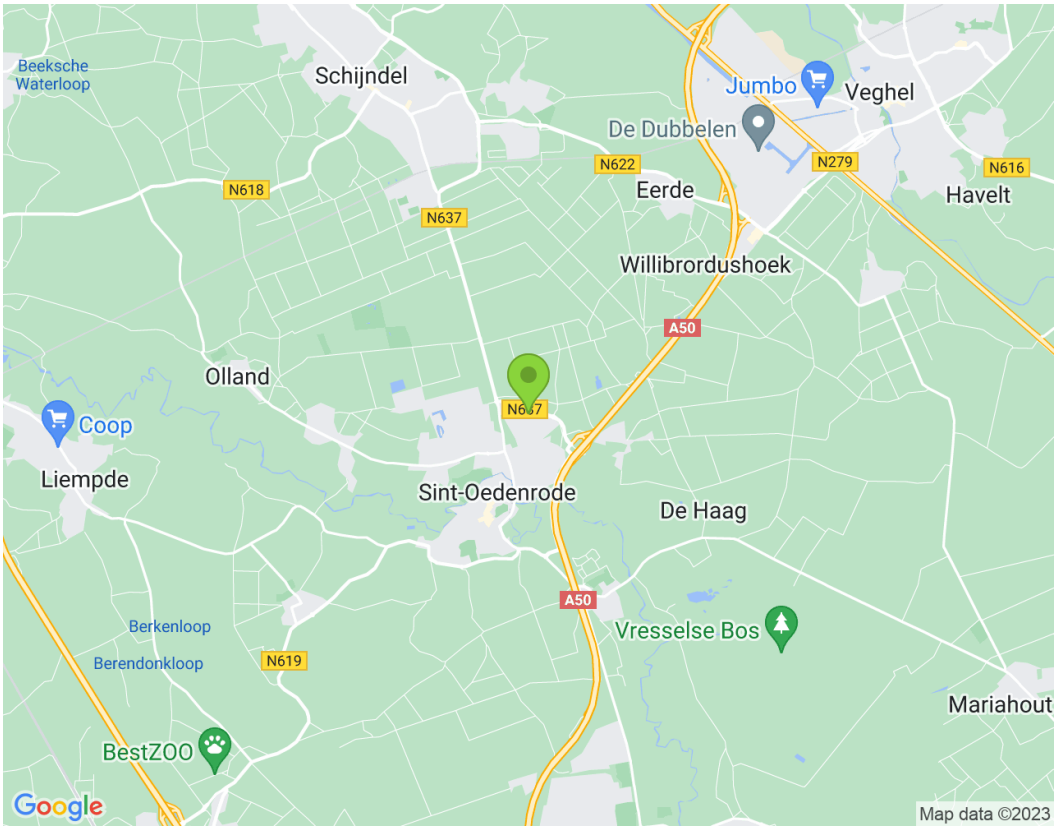
1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Bijlage 9 - Stratenplan



macro locatie



micro locatie

Bijlage 10 - Algemene uitgangspunten

Inleiding

Deze taxatie is tot stand gekomen na de getaxeerde onroerende za(a)k(en) te hebben geïnspecteerd, zowel binnen als buiten tenzij in het rapport anders vermeld, rekening houdend met de stand, ligging, bouwaard en constructie, staat van onderhoud zowel bouwkundig als installatietechnisch (voor zover met het oog waarneembaar), bestemming, bebouwingsmogelijkheden, alsmede alle andere essentiële waardebepalende factoren. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie.

Bouwkundige en technische staat

1. Hoewel de taxateur bij de inspectie en opname van de onroerende zaak een idee heeft kunnen vormen over de staat van onderhoud, heeft de taxateur, voor zover hij/zij in staat gesteld is om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, het type gebruik en de (multi-)functionaliteit van het gehele gebouw.
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseert de taxateur een bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren.
4. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties voor het huidige gebruik in een functionerende staat van onderhoud verkeren, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen.
6. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door de taxateur van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.

Milieu

1. Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen die gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. De taxateur heeft geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onder¬zoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van dit artikel onverminderd van toepassing.
4. Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder geldt voor asbest. Tenzij uit de rapportage anders blijkt, is de taxateur er bij de taxatie van uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
5. De taxateur heeft aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.

6. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energielabel aanwezig zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energielabel gaat/gaan de taxateur er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energielabel geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

1. Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken, tenzij de taxateur in deze rapportage anders bericht.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Bij deze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaars. De taxateur heeft geen inzicht in de balans en de verlies- en winstrekening van de Vereniging van Eigenaars gehad. Bij deze waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat de finan¬ciële positie van de Vereniging van Eigenaars zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door de taxateur vastgestelde waarde. Voorts is de taxateur ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaars geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door hem/haar/hun vastgestelde waarde.
5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde-onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd, tenzij deze bij de waarde-vaststelling in hoofdstuk 1.6 uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Voordelen

1. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
2. Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

1. De taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat de onroerende zaak en het gebruik ervan op de waardepeildatum voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.
2. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, milieuvergunningen en vestigingsvergunningen is geen onderzoek verricht.
3. Omtrent de toepassing van de publiekrechtelijke bepalingen, zoals bestemmingsplannen en bouwverordeningen en het ter zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid is geen bijzondere informatie ingewonnen. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat uit hiervoor bedoelde wetten, maatregelen en/of verordeningen geen beperkingen of andere gevolgen voortvloeien die de waarde van de getaxeerde onroerende zaak c.q. zaken beïn¬vloeden. Wanneer er, in tegenstelling tot het bovenstaande, wel informatie is ingewonnen, is deze veelal mondeling verkregen, hetgeen de betrouwbaarheid aantast.

Ficale wetgeving

1. Alle huurbedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn vrij van omzetbelasting (btw), tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
2. Voor zover van toepassing zijn alle exploitatiekosten die in de waardering zijn gebruikt inclusief omzetbelasting (btw), tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
3. De vastgestelde waarden zijn 'kosten koper' tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder 'kosten koper' verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens de levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het Kadaster.
4. Verhuurders die meer dan 50 sociale huurwoningen verhuren betalen een heffing over de waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan de wettelijk vastgestelde huurgrens. De verhuurderheffing is in 2021 0,526%. In de waardering is, op verzoek van de opdrachtgever, de verhuurderheffing toegepast voor alle huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan deze huurgrens.

Huurrecht

1. In het geval van woningen heeft de taxateur voor zover mogelijk de maximaal redelijke huur berekend op grond van het 'Woningwaarderingsstelsel'. De taxateur heeft geen consequentie getrokken uit het eventuele feit dat de huidige verschuldigde huur boven de zogenoemde maximaal redelijke huur uitkomt.
2. Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
3. De taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
4. De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
5. Bij de waardering wordt er vanuit gegaan dat er geen achterstand in huur is of andere betalingsverplichtingen zijn.
6. Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat de eventueel door de huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de aan de taxateur verstrekte opdracht heeft de taxateur geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door de taxateur aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.

Tijd

1. Een taxatie is tijdafhankelijk. De waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.
3. Wanneer na de waardepeildatum maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport.
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van (een) uitgangspunt(en) en/of (een) bijzonder(e) uitgangspunt(en).

Bijlage 11 - Definities

Onderhoud

uitstekend	:	zo goed als nieuw.
goed	:	op peil.
redelijk	:	niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn.
matig	:	onderhoud op korte termijn noodzakelijk.
slecht	:	achterstallig onderhoud.
niet waargenomen	:	bij oppervlakkige waarneming niet gezien, maar mogelijk wel aanwezig.

Energielabel

Hoe minder fossiele energie een woning gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. De hoeveelheid fossiele energie die de woning gebruikt hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van de woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie –denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen- vermindert ook de fossiele energie die nodig is. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzaam gebouwde omgeving tot 2050. Indien de woning nog een aardgasaansluiting voor verwarming heeft, dan moet de eigenaar zich voorbereiden op deze overgang.



NEN 2580 - Normtekst (samenvatting)

De verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de ‘correctie glaslijn’. Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitenbegrenzingen de afstand tussen de meetlijn voor de netto vloeroppervlakte en de binnenkant van het glas op 1,5 m[1] boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

De gebruiksoppervlakte (gbo) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhult.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte worden de volgende soorten ruimten niet meegerekend:
- een buitenruimte;
- een ruimte voor verticaal verkeer, behoudens in een woning of logiesverblijf;
- een voorziening voor verticaal verkeer, voor zover de verticale projectie daarvan op het horizontale vlak groter is dan 2,5 m^2;
- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties of zelfstandige onderdelen ervan, voor zover de vloeroppervlakte daarvan groter is dan 0,5 m^2;
- een ruimte die dient als buitenberging of stallingsruimte.

Verder worden bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte niet meegerekend:
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m^1, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke, waarvan de vloeroppervlakte kleiner is dan 2,5 m^2;
- een schalmgat of een vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m^2;
- een dragende binnenwand;
- een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondoppervlak daarvan groter is dan 0,5 m^2;
- de oppervlakte van een al dan niet toegankelijke leidingschacht.

Bij de bepaling van de grenslijn dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondoppervlak daarvan kleiner is dan 0,5 m^2.

De bruto vloeroppervlakte (bvo) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhult.

Ter aanvulling op het vorenstaande geldt het volgende:
- als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m^2. Bij de bepaling van de grenslijn dient een incidentele nis of uitsparing of een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m^2.