

TAXATIERAPPORT

Marktwaaarde en retributie perceel(sgedeelte) in gebruik
als parkeerterrein gelegen te aan de Hortensialaan te Aalst
als onderdeel van winkelcentrum De Voldijn te Aalst

Veenendaal, september 2021

Inhoud

1.	Samenvatting en waardering.....	4
1.1	Samenvatting	4
1.2	Objectinformatie	4
1.3	Gebruik	4
1.4	Waardering.....	4
2.	Opdracht.....	5
2.1	Opdrachtgever	5
2.2	Taxateurs	5
2.3	Verklaring onafhankelijkheid	5
2.4	Eerdere betrokkenheid	5
2.5	Taxatiebasis	6
2.6	Doel van de taxatie.....	6
2.7	Taxatietype	6
2.8	Instructies	6
2.9	Conformiteit	6
2.10	Informatievoorziening.....	7
2.11	Object7	
2.12	Te taxeren belang.....	7
2.13	Taxatiedatum	7
2.14	Opname	7
2.15	Taxatiemethode	7
2.16	Concepten.....	8
2.17	Aansprakelijkheid	8
2.18	Publicatie	8
2.19	Algemene voorwaarden	8
3.	Algemene en bijzondere uitgangspunten.....	9
3.1	Algemene uitgangspunten.....	9
3.2	Bijzondere uitgangspunten	10
4.	Beschrijving.....	11
4.1	Situering.....	11
4.2	Kadastrale aanduiding	11
4.3	Eigendom en zakelijke rechten.....	12
4.4	Publiekrechtelijke beperkingen	12
4.5	Overige privaatrechtelijke aspecten.....	12
4.6	Bestemming.....	13
4.7	Ligging.....	15
4.8	Gebruik	16
4.9	Bodem	16
4.10	Beschrijving object.....	17
5.	Marktomstandigheden, SWOT analyse en HABU.....	19
5.1	Marktomstandigheden	19
5.2	SWOT analyse.....	22
5.3	Highest and best use	22

6.	Overwegingen	24
6.1	Inleiding.....	24
6.2	Waarderingsmethode	24
6.3	Object specifieke overwegingen.....	24
6.4	Vergelijkingstransacties.....	25
6.5	Waardering.....	28
6.6	Verzoening en conclusie.....	28
6.7	Backtesting	28
6.8	Onzekerheden.....	28
7.	Vergoeding voor gebruik bij niet overdragen c.q. verkrijgen van de eigendom	29
7.1	Algemeen.....	29
7.2	Waarborg.....	29
7.3	Vergoeding.....	29
8.	Waardering	31

Bijlagen

Bijlage 1:	eigendomsinformatie Kadaster
Bijlage 2:	titels van aankomst
Bijlage 3:	relevante bestemmingsplangegevens
Bijlage 4:	rapport Bodemloket
Bijlage 5:	fotoweergave

1. Samenvatting en waardering

1.1 Samenvatting

Type taxatie:	volledige taxatie
Datum opdracht:	11 augustus 2021
Taxatiedatum:	1 september 2021

1.2 Objectinformatie

Adres:	Nabij Hortensialaan 2 t/m 16
Postcode/plaats:	5582 CL Aalst

1.3 Gebruik

Omschrijving huidig gebruik:	Wegen/parkeren/infrastructuur
Beoogd gebruik:	Wegen/parkeren/infrastructuur

1.4 Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van het object bestaande uit een perceel kadastraal bekend gemeente Aalst, sectie E, nummer 3007, met een (gedeeltelijke) oppervlakte van 0.39.00 ha als volgt getaxeerd:

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van het object als volgt getaxeerd:

Object parkeerterrein aan de Hortensialaan te Aalst
kadastraal bekend gemeente Aalst,
sectie E, nummer 3007 (gedeeltelijk),
groot (circa) 0.39.00 ha

- Voor het terreingedeelte met de functie en situering parkeren
€ 45,-/m², zijnde voor een oppervlakte van 3.900 m² een bedrag van € 175.500,--

(zegge: éénhonderdvijfenzeventigduizend en vijfhonderd euro)

2. Opdracht

2.1 Opdrachtgever

Op 11 augustus 2021 is door de gemeente Waalre, kantoorhoudende te Waalre, Kon. Julianalaan 19, 5582 JV Waalre, postadres: Postbus 10000, 5580 GA Waalre, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer T. Hyams, aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

2.2 Taxateurs

Deze taxatie is verricht door de heer ing. R.Th. Homan, rentmeester NVR en registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: RT7806703514) in de kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed -Groot Zakelijk Vastgoed, tevens geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS) en door de heer ing. J.C. Eertink, rentmeester NVR en registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: RT795504409) in de kamers Wonen, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed, tevens geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS).

Omdat de onderhavige taxatie door twee taxateurs is verricht is het vierogen principe voldoende gewaarborgd en kan de plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur achterwege blijven.

Genoemde taxateurs zijn verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV. Genoemde taxateurs handelen als externe taxateurs voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en verklaren te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter-) nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden.

2.3 Verklaring onafhankelijkheid

De taxateurs verklaart/verklaren hierbij dat hij/zij onafhankelijk is/zijn ten opzichte van de opdrachtgever.

Taxateurs zijn met de opdrachtgever een vaste honorering overeengekomen die in verhouding staat tot de omvang van het werk en niet afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde.

2.4 Eerdere betrokkenheid

De taxateurs zijn niet betrokken (geweest) bij taxaties, grondverwerving, advisering (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

2.5 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de marktwaarde. De marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

2.6 Doel van de taxatie

Opdrachtgever wenst inzicht te krijgen in de omvang van de hiervoor omschreven waarde in verband met eventuele verkoop van de eigendom in het kader van het mogelijk maken van een bouwontwikkeling. Deze bouwontwikkeling vindt plaats buiten het te waarden gedeelte, waarbij het parkeerterrein kan voorzien in de compensatiebehoefte welke voortvloeit uit het beoogde plan.

Indien het perceelsgedeelte niet in eigendom wordt overgedragen, wil opdrachtgever inzicht verkrijgen over de hoogte van de vergoeding in het kader van het beschikbaar stellen van het parkeerterrein.

2.7 Taxatietype

De taxatie betreft een volledige taxatie.

2.8 Instructies

Door de opdrachtgever zijn aan de taxateurs geen nadere instructies gegeven.

2.9 Conformiteit

De onderhavige taxatie is verricht en gerapporteerd overeenkomstig:

- NRVT-reglement Gedrags- en beroepsregels;
- NRVT-reglement Definitives;
- NRVT-reglement Kamers;
- International Valuation Standards;
- RICS-waarderingstandaarden (Red Book Global, 31 januari 2020).

2.10 Informatievoorziening

Door opdrachtgever is de volgende informatie beschikbaar gesteld/overgelegd:

- emailbericht d.d. 23 juli 2021 met algemene informatie over het object/situatie;
- emailbericht 24 augustus met nadere toelichting en beantwoording vragen.

Van de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk hebben taxateurs de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Mocht blijken dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt en wordt dit aan opdrachtgever voorgelegd. Door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV wordt geen aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is.

Daarnaast hebben taxateurs de volgende informatie/bronnen geraadpleegd:

- www.kadaster.nl;
- www.ruimtelijkeplannen.nl;
- www.bodemloket.nl;
- en andere openbare bronnen.

2.11 Object

Het getaxeerde omvat een perceel(sgedeelte) in gebruik als parkeerterrein gelegen nabij Hortensialaan 2 t/m 16 te Aalst.

2.12 Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom.

2.13 Taxatiedatum

De taxatie is verricht naar prijspeil 1 september 2021. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

2.14 Opname

Het object is op 12 augustus 2021 door één van de taxateurs in ogenschouw genomen.

2.15 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve waarderingsmethode.

2.16 Concepten

Op 24 september 2021 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld. Opdrachtgever heeft op 27 september 2021 gereageerd op het conceptrapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake van min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de waarde).

2.17 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

Op het taxatierapport is een termijn van toepassing van het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar, ingaande per datum van ondertekening van het taxatierapport door taxateur(s).

2.18 Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters Veenendaal BV.

2.19 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

3. Algemene en bijzondere uitgangspunten

3.1 Algemene uitgangspunten

3.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is kennis genomen van kadastrale uittreksels en de laatste akte van levering. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

3.1.2 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

3.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

3.1.4 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

3.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

3.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

3.1.7 Gehanteerde valuta en omzetbelasting

Alle bedragen die in dit rapport zijn genoemd zijn in euro's (€) en exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

3.2 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing.

4. Beschrijving

4.1 Situering

Het object betreft een parkeerterrein dat het winkelcentrum De Voldijn grotendeels omsluit.



4.2 Kadastrale aanduiding

Het object omvat -een gedeelte van- het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Aalst	E	3007	Hyp4 16252/28 Eindhoven	8.03.21 ha	0.39.00 ha*

*Door opdrachtgever verstrekte opgave

De eigendomsinformatie uit het Kadaster is opgenomen in bijlage 1 van dit rapport.

Bron: Kadaster.nl

4.3 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 8 september 2021) blijkt dat de eigendom van voornoemde perceel berust bij **gemeente Waalre**, zetelend te Waalre en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17269410, adres Koningin Julianalaan 19, 5582 JV Waalre.

De titel van aankomst is opgenomen in bijlage 2 van dit rapport.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 8 september 2021) blijkt dat er op voornoemd perceel een zakelijk recht opstalrecht nutsvoorzieningen berust ten gunste van **Brabant Water N.V.**, zetelend te 's-Hertogenbosch, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 16005077, adres Magistratenlaan 200, 5223 MA 's-Hertogenbosch.

4.4 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 8 september 2021) blijkt dat het getaxeerde wel belast is met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Overige aantekening verbintenis ged., afkomstig uit stuk Hyp4 14084/10 Eindhoven, ingeschreven op 4 januari 1999.

Deze aantekening ziet op een kwalitatieve verplichting ten aanzien van telecom-apparatuur op/nabij de flat 't Laar, Malvalaan 2 t/m 374 te Waalre, gelegen buiten het object en derhalve buiten de scope van dit rapport.

4.5 Overige privaatrechtelijke aspecten

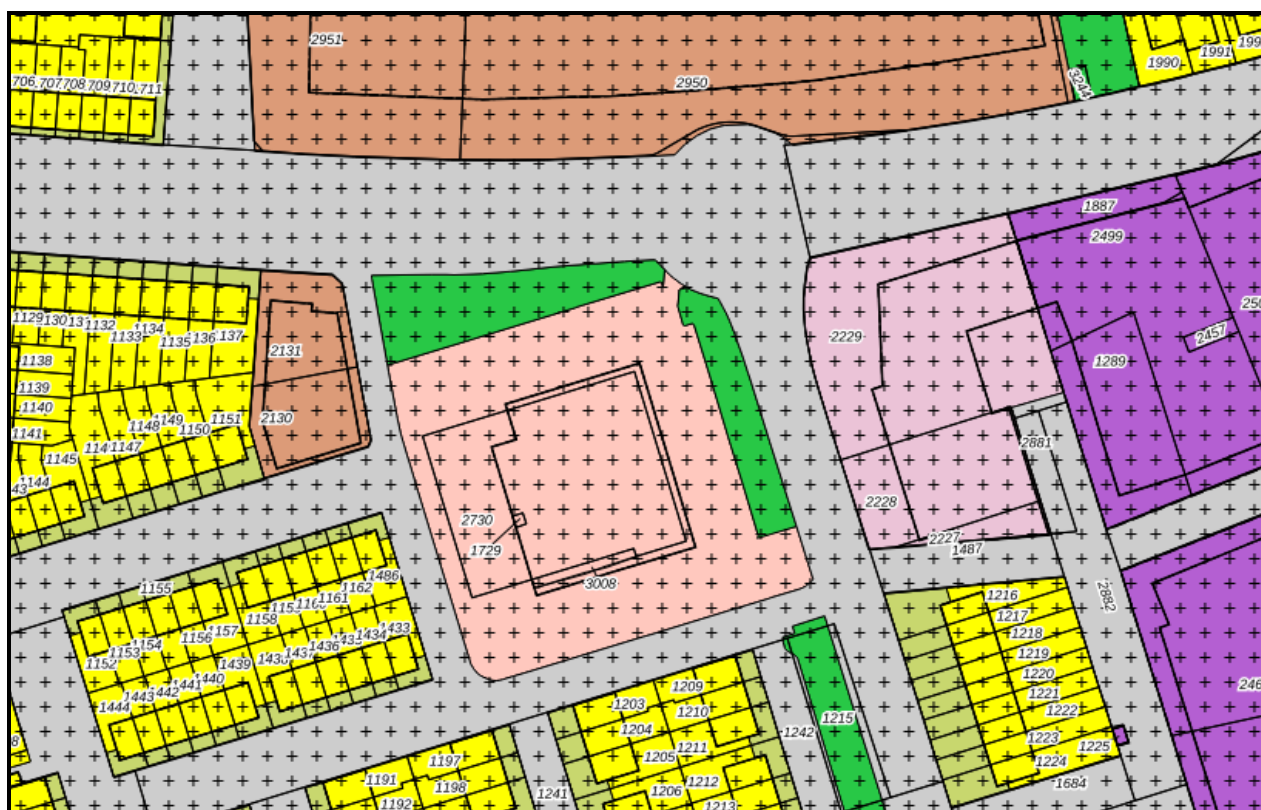
Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren perceelsgedeelte.

4.6 Bestemming

Vigerende bestemming

Het getaxeerde valt onder de vigeur van bestemmingsplan 'Aalst'. Genoemd bestemmingsplan is op 25 juni 2013 vastgesteld door de raad van gemeente Waalre en na het verlopen van het beroepstermijn onherroepelijk in werking getreden.

Het getaxeerde heeft de enkelbestemming 'Centrum', en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie', de gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied'. De vrijwel als een enclave binnen het object gelegen projectie van het winkelcentrum (buiten de scope van de opdracht) heeft de functieaanduidingen 'Bouwvlak', 'Maatvoering: maximum goothoogte 5 m', 'Maatvoering: maximum bebouwingspercentage terrein: 100%'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Aalst'

De voor '[Centrum](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor centrumvoorzieningen met de functies:

- detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';*
- horeca van categorie 1 en 2, met dien verstande dat horeca niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten';*
- wonen uitsluitend op de verdieping;*

- d. praktijkruimten ten behoeve van beoefenaren van vrije beroepen en daarmee vergelijkbare beroepen of bedrijven;
- e. kantoren;
- f. dienstverlening;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'sm-kdv' voor een kinderdagverblijf met daaraan ondergeschikt:
- h. openbare ruimte;
- i. parkeren;
- j. ontsluitingswegen;
- k. gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

De voor '[Waarde - Archeologie](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (potentiële) archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Ter plaatse van de aanduiding '[milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied](#)' geldt dat deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

Structuurvisies

Er is sprake van een 'Ontwerp Omgevingsvisie Waalre 2040', d.d. augustus 2021.

Onze wijken, werklocaties, dorpskernen en het buitengebied hebben te maken met tal van opgaven en ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen roepen vragen op, maar brengen ook kansen met zich mee. Om deze kansen te benutten en zoveel mogelijk zelf invulling te geven aan onze eigen gewenste leefomgeving hebben we als gemeente samen met inwoners, ondernemers en haar maatschappelijke (keten)partners onze eerste omgevingsvisie opgesteld. In deze omgevingsvisie hebben we verschillende ontwikkelingen met impact op de fysieke leefomgeving naast elkaar gezet, in samenhang bekeken, onze gedeelde dromen en visie op de toekomst opgetekend en deze vertaald in een ruimtelijke koers voor onze gemeente. De visie geeft daarmee richting en inhoud aan huidige en toekomstige samenwerkingen en initiatieven in de leefomgeving en volgt de huidige structuurvisie uit 2013 op.

Ten aanzien van de wijk waarin het winkelcentrum De Voldijn ligt, zal de aandacht liggen op 'duurzame en gezonde wijken', waarbij een gezamenlijke wijkgerichte aanpak het mogelijke maakt oplossingen te ontwikkelen die meerdere doelen dienen :

Zo komt een groene, toegankelijke en beweegvriendelijke omgeving, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten niet alleen de gezondheid, maar ook klimaatadaptatie en het veiligheidsgevoel ten goede. Er liggen kansen om investeringen in duurzaamheid en infrastructuur in te zetten om te vergroenen en om het woongenot en de leefbaarheid te verbeteren. Ook beperken we zo milieuvervuiling, wat een positief effect heeft op de gezondheid.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, d.d. 8 september 2021.

Een uitsnede van de verbeelding en relevante regels zijn opgenomen in bijlage 3 van dit rapport.

4.7 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de westzijde van de bebouwde kom van de kern Aalst. De ligging van het object wordt indicatief weergegeven op onderstaande luchtfoto:



Het parkeerterrein is gelegen als onderdeel van het winkelcentrum De Voldijn, waarbij het terrein de bestaande bebouwing van het winkelcentrum aan drie zijden omsluit. Het winkelcentrum is gelegen in de jarenzeventigwijk Voldijn. De belendingen zijn als volgt:

- openbare weg Burgemeester Mollaan aan de noordzijde met aan de overzijde daarvan woonwijk met meergezinswoningen;
- openbare weg Primulalaan aan de oostzijde met aan de overzijde daarvan bedrijvigheid (bedrijventerrein "De Voldijn");
- de Akeleilaan aan de zuidzijde, met aan de overzijde daarvan eengezinswoningen;
- de Hortensialaan en woonwijk aan de westzijde.

4.8 Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik -als openbaar parkeerterrein- is bij de eigenaar.

4.9 Bodem

Hoewel in het kader van deze taxatie geen onderzoek is verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid, is wel op basis van openbare bronnen gekeken of er informatie over bodemonderzoek bekend is.

Het Bodemloket meldt met betrekking tot de getaxeerde gronden dat bij deze instantie geen informatie voor deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering.

Er is vanaf de website van Bodemloket een verwijzing naar de website van provincie Noord-Brabant, te weten de kaart met daarop weergegeven de (bodem)verontreinigingen. De betreffende locatie is niet aangeduid als locatie met (bodem)verontreinigingen.

Van opdrachtgever is begrepen dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met chloorkoolwaterstoffen zodat wel sprake is van een noodzakelijke bodemsanering, met een bijbehorende kosteninschatting ad € 250.000;

Op basis van oudere bodemonderzoeken en het saneringsplan uit 2008 werd de inschatting gemaakt dat de verontreiniging beperkt was zijn en dat de sanering gelijktijdig met de andere werkzaamheden kon worden uitgevoerd en de kosten als gevolg beperkt zouden zijn. De verontreiniging ligt echter dieper dan verwacht waardoor extra kosten moeten worden gemaakt voor afgraven en opslaan van grote hoeveelheden grond. Daarnaast moet het grondwater worden gesaneerd en langjarig worden gemonitord. Op basis van het saneringsplan worden op de totale kosten die samenhangen met de sanering (inclusief langjarige monitoring van het grondwater) geschat op circa € 250.000,-. Over wie aansprakelijk is voor deze verontreiniging en dus voor de kosten op dient te draaien, verschillen de gemeente en Goevaers van mening.

Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Het rapport Bodemloket is opgenomen in bijlage 4 van dit rapport.

Bron: www.bodemloket.nl, geraadpleegd op 8 september 2021.

4.10 Beschrijving object

Huidige situatie

Het getaxeerde omvat een -openbaar- parkeerterrein dat is gesitueerd rondom een bestaand wijkwinkelcentrum (met daarin een supermarkt en diverse horeca). Het terrein is verhard met een centrale asfaltbaan en met betonklinkers verharde insteekvakken.

Het object is gelegen in de woonwijk, direct ten zuiden van de Burgemeester Mollaan, de doorgaande route door het noordelijke deel van de kern Aalst. Het terrein is toegankelijk vanaf de Akeleilaan en de Hortensialaan in totaal zijn er circa 147 parkeerplaatsen, waarbij circa 6 in gebruik zijn als terras bij horeca en voorts op diverse vakken milieu-/afvalverzamelcontainers zijn gesitueerd.

- stand en ligging goed, object is gelegen in jaren zeventigwijk;
- bereikbaarheid goed, via lokale ontsluiting;
- locatieomschrijving goed, nabij winkelcentrum woonwijk en bedrijven.

De fotoweergave van het getaxeerde is opgenomen in bijlage 5 van dit rapport.

Toekomstige ontwikkeling

In de nabije toekomst wordt een ontwikkeling van het winkelcentrum waar het parkeerterrein omheen is gelegen, beoogd. Hoewel deze ontwikkeling zich buiten het object bevindt, willen taxateurs deze ontwikkeling wel beschrijven. De waardering is nodig omdat het bestaande winkelcentrum wordt gereconstrueerd waarbij voorts wordt voorzien in de realisatie van (huur-)appartementen:

Het initiatief bestaat uit het realiseren van appartementen boven Winkelcentrum de Voldijn op de hoek van de Burg. Mollaan en de Primulalaan te Aalst. De horecazaken worden gesloopt en vervolgens herbouwd. De supermarkt wordt uitgebreid maar blijft gewoon open tijdens de verbouwperiode. De huurappartementen worden boven de nieuwe horecaplint gerealiseerd.

(...)

In alle scenario's worden maximaal 50 appartementen gerealiseerd. De grootte van de appartementen varieert tussen de 50 m² en de 80 m². De verhouding 30% sociaal en minimaal 50% midden huur is hierbij een hard uitgangspunt. Deze minimale aantallen zijn uiteraard onder voorbehoud van de te voeren onderhandelingen en voor zover deze inpasbaar zijn binnen de overige vast te stellen randvoorwaarden voor het vastgoed.

In dit kader zijn een aantal varianten en scenario's onderzocht¹ waarbij ambtelijk variant F en scenario 3 zijn geadviseerd:

¹ Er is met betrekking tot de herontwikkeling van het winkelcentrum De Voldijn een uitgangspuntennotitie opgesteld die op 16 februari 2021 aan de gemeenteraad van Waalre is verzonden. In deze notitie zijn de 4 scenario's uitgewerkt weergegeven.

Variant F, bestaande uit een commerciële plint met daarboven een getrapte stapeling van 5 woonlagen (zie bijlage 2).

Belangrijkste kenmerken:

- Aan de zuidelijke en westelijke zijde heeft het gebouw in totaal 3 bouwlagen (plint + 2 lagen), vergelijkbaar met de hoogte van de omliggende bebouwing,
- Totale bouwhoogte is 6 bouwlagen (iets lager dan 't Laar),
- Er is geen sprake van een duidelijk hoekaccent maar meer van een trapsgewijs verloop van de hoek naar de bestaande bebouwing,
- Deze opbouw biedt de mogelijkheid om dakterrassen te realiseren voor een groot aantal appartementen, afstand van het dichtstbij gelegen dakterras tot de woningen is meer dan 30meter.



In scenario 3 worden woningen in het lage en middensegment gerealiseerd. De openbare ruimte wordt aangelegd naar de wensen en eisen van de gemeente. Scenario 3 houdt verder in dat de ontwikkelaar alle kosten voor sanering en het opwaarderen van het openbaar gebied draagt in ruil voor het eigendom van de openbare ruimte.

Bij amendement heeft de raad van de gemeente Waalre de voorkeur uitgesproken voor scenario 4 waarbij de gronden niet worden overgedragen, maar de gemeente voor eigen rekening en risico de openbare ruimte aanlegt en aan de ontwikkelaar een bijdrage wordt gevraagd voor het gebruik.

5. Marktomstandigheden, SWOT analyse en HABU

5.1 Marktomstandigheden

Het object betreft infrastructuur/parkeerterrein en is gesitueerd nabij detailhandel waarbij op korte termijn reconstructie en ontwikkeling wordt beoogd. Derhalve zal ook op de algemene economische ontwikkeling worden ingegaan.

Generiek

Volgens de [Macro Economische Verkenning 2021](#) van het Centraal Plan Bureau (CPB) groeit de economie weer vanaf het derde kwartaal van 2020, maar de coronaklap zal nadreunen. Veel pijnlijke aanpassingen moeten nog komen. Werkloosheid en faillissementen reageren met vertraging op de ontwikkeling van het bbp. Het steunbeleid van de overheid heeft voor bedrijven tijd gekocht om pijnlijke beslissingen te nemen, maar zal deze niet volledig kunnen voorkomen.

De coronacrisis kan de ongelijkheid vergroten. In de beschouwing bij de MEV vraagt het CPB aandacht voor de ongelijke economische effecten van de coronacrisis. Jongeren, zelfstandigen, flexwerkers en kwetsbare groepen op de arbeidsmarkt dragen een disproportioneel deel van de economische effecten van de crisis. Bestaande breuklijnen op de arbeidsmarkt worden daardoor verdiept. Corona kan ook de bestaande kansenongelijkheid in het onderwijs vergroten en daarmee de inkomensongelijkheid op lange termijn versterken. Op korte termijn kan de overheid de meest getroffen groepen ondersteunen. De echte uitdaging is echter om de onderliggende kwetsbaarheden zelf aan te pakken, zodat een volgende crisis een weerbaarder samenleving treft.

De reactie van de woningmarkt op deze crisis is onzeker; er zal enige afkoeling plaatsvinden, maar een herhaling van de vorige crisis is zeker niet gegeven. De woningmarkt hield zich deze keer in eerste instantie opvallend goed: de prijzen en het aantal transacties zijn in de eerste helft van het jaar gestegen. De woningmarkt zal zich echter niet volledig aan de crisis kunnen onttrekken en uiteindelijk wel afkoelen. Huishoudens hebben immers minder te besteden en de bevolkingsgroei is lager doordat arbeidsmigranten wegblijven. Toch ligt herhaling van de instorting van de woningmarkt, zoals in de vorige crisis, niet per se voor de hand. De uitgangssituatie is anders, er zijn bijvoorbeeld minder huishoudens met een zeer hoge hypotheek ten opzichte van de waarde van hun huis door strengere leennormen en het fiscaal verplichte annuïtair aflossen. De totale hypotheekschuld ligt ook lager ten opzichte van de omvang van de economie. De bouwproductie ligt bovendien vrij laag als gevolg van een tekort aan arbeidskrachten in de afgelopen jaren en de juridische problemen door pfas- en stikstofnormen.

Bron: CPB Raming Macro Economische Verkenning | 2020/09

De Nederlandse Bank meldt in de halfjaarlijkse [Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten](#)

Vooruitzichten Nederlandse economie

De vooruitzichten voor de Nederlandse economie in de periode 2021-2023 staan nog steeds in het teken van de Covid-19-pandemie, al lijkt het einde in zicht door de grootschalige beschikbaarheid en toediening van effectieve vaccins. Door de tweede en derde coronagolf, resulterend in aanvullende contactbepurende maatregelen, is de Nederlandse economie vanaf het najaar van 2020 opnieuw in een recessie beland, zij het deze keer een lichte. Inmiddels ligt het hoogtepunt van de derde golf achter ons en worden de maatregelen geleidelijk versoepeld.

Het economische herstel is daarmee hervat. Na de forse krimp van het bruto binnenlands product (bbp) in 2020 met 3,7%, groeit het bbp naar verwachting met 3,0% in 2021, 3,7% in 2022 en 1,9% in 2023. In het vierde kwartaal van 2021 overtreft het bbp zijn niveau van kort voor de pandemie. Het voorziene herstel is daarmee veel vlotter dan na de financiële crisis.

Na het afbouwen van de overheidssteun aan bedrijven na het derde kwartaal van 2021 neemt de werkgelegenheid naar verwachting eerst licht af, waarna deze in de loop van 2022 flink aantrekt. Tegelijkertijd loopt het arbeidsaanbod tijdelijk extra op, doordat de baanvinkansen zijn verbeterd. Hierdoor stijgt de werkloosheid van gemiddeld 3,6% in 2021 tot 4,5% in 2022. Gedreven door het verdere economische herstel daalt de werkloosheid in 2023 tot 4,1%. De HICP-inflatie stijgt naar verwachting van 1,1% in 2020 tot 1,5% in 2021 als gevolg van de hogere olieprijs.

In 2022 blijft de inflatie steken op 1,5% en in 2023 neemt de inflatie toe tot 1,8%, in lijn met de toegenomen krapte op de arbeidsmarkt. De overheidsfinanciën worden dit jaar nog sterk beïnvloed door de pandemie, met een tekort van 4,1% bbp en een schuldquote die oploopt tot 56,4% bbp in 2021. In 2022 en 2023, wanneer de pandemie in de raming onder controle is, neemt het tekort af tot pakweg 0,5% bbp in beide jaren en daalt de schuld tot 52,2% bbp in 2023. De informatie uit de Voorjaarsnota, waarin het begrotingstekort in 2021 aanzienlijk hoger uitkomt door tegenvallers aan de uitgavenkant en een ongunstiger onderliggend macro-economisch beeld, is na de afronding van de raming beschikbaar gekomen en dus niet in de cijfers verwerkt.

Doordat de onzekerheid rond de raming nog steeds groter is dan gebruikelijk, bevat deze publicatie opnieuw twee pandemiescenario's. In het milde scenario komt de bbp-groei in 2021-2023 gemiddeld 0,4 procentpunt per jaar hoger uit dan in de centrale raming, terwijl de bbp-groei in het zware scenario gemiddeld 1,1 procentpunt per jaar lager uitvalt. Deze scenario's zijn niet bedoeld als onder- en bovengrens van mogelijke uitkomsten. Wel is de bandbreedte van de uitkomsten kleiner geworden, vergeleken met de scenario's van een half jaar geleden.

Bron: DNB Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten, juni 2021

De Rabobank meldt in een [update van 10 december 2020](#):

Dat de economische gevolgen van de coronacrisis verschillen van die bij een 'reguliere' conjuncturele dip kun je zien aan ontwikkelingen binnen de handel. Gedrag en daarmee het consumptiepatroon is namelijk veranderd. We zijn minder gaan consumeren en tegelijkertijd zijn we andere dingen gaan doen met ons geld. Bouwmarkten, tuincentra en meubelwinkels zagen een groter deel van de taart hun kant op komen, terwijl minder is uitgegeven aan kleding en schoenen. Voor 2021 verwachten we een omgekeerde beweging. De groei in 2020 van de 'huis-gerelateerde sectoren' hangt deels samen met de [lockdowns](#) en zal daarna niet in dezelfde mate terugkomen.

In 2021 zullen de matige economische omstandigheden een negatieve invloed hebben, met name op bestedingen die de consument gemakkelijk kan uitstellen. Kleding en schoenen kunnen daarentegen groei laten zien vanaf een bijzonder lage basis. Daarmee zullen de consumenten in 2021 ten minste gedeeltelijk terugkeren naar hun [vroegere bestedingspatronen](#). De verschuiving van offline naar online is al langer zichtbaar en zal verder versnellen. Retailers en groothandels – waarvoor wij vergelijkbare ontwikkelingen zien – moeten daarop inspelen door verder te digitaliseren.

Infrastructuur

Voor - openbare - gronden in de infrastructurale sfeer bestaat geen liquide markt. De reden hiervoor is dat deze veelal als onderdeel van hun publieke taak in eigendom zijn bij overheden danwel bij terrein beherende organisaties. Van een prijsmechanisme voor gronden die behoren tot de openbare ruimte lijkt - mede vanwege de grote verscheidenheid in verschijningsvormen - geen sprake. Aan gronden die behoren tot de -noodzakelijke infrastructuur is vrijwel geen economische waarde toe te kennen doordat wel sprake is van kosten voor onderhoud en beheer en veelal geen sprake van opbrengsten.

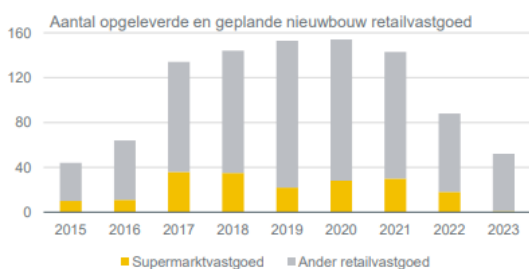
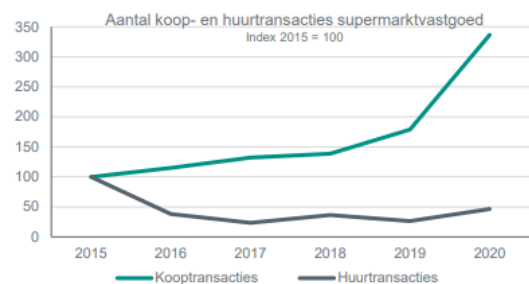
Wel is gebleken dat - met name in het kader van beleid - er transacties zijn waarbij ondergrond overgedragen wordt tussen overheden onderling. In die gevallen is veelal sprake van of een breder afsprakenkader ofwel van beleidsmatig bepaalde prijzen. Ten aanzien van deze categorie gronden is dienovereenkomstig veelal sprake van een lage, danwel symbolische waarde. Er is geen sprake van een te duiden marktontwikkeling.

Detailhandel

ABN-AMRO heeft in haar publicatie '[Stand van het Retailvastgoed](#)' (6 mei 2021) opgemerkt:

Door de concurrentie van e-commerce vindt een verschuiving plaats van het fysieke naar het onlinekanaal, waardoor het winkelstraatbeeld drastisch verandert. Vooral het aantal kleding- en schoenenwinkels staat onder druk. Ook is een afname te zien in het aantal dure locaties voor autoshowrooms. Supermarktvastgoed is daarentegen zeer stabiel.

4. Supermarktvastgoed



- ▶ Het aantal supermarkttransacties stijgt al enkele jaren en nam in 2020 sterk toe. In 2020 was het aantal transacties driemaal zo hoog als in 2015. Ter vergelijking; het aantal supermarklocaties steeg in dezelfde periode met ruim 8 procent.
- ▶ De grootste transactie in 2020 was de koop van 62 winkelpanden door supermarktketen Jumbo en de doorverkoop aan vastgoedinvesteerder Annexum. Ook zonder deze transactie steeg het aantal verkochte supermarktwinkels in 2020. De stijgende interesse is waarschijnlijk gedreven door onzekerheid rondom de toekomstbestendigheid van andere typen winkels en andere typen vastgoed zoals kantoren.
- ▶ De ontwikkeling van het aantal huurtransacties wijkt af van de ontwikkeling van de kooptransacties. Het aantal huurtransacties is al enkele jaren stabiel en is zelfs flink gedaald ten opzichte van 2015. Het beperkt aantal locaties waar supermarkten zich van gemeentes mogen vestigen en de vaak lange huurcontracten bij supermarkten beperkt het aantal huurtransacties.
- ▶ Dit betekent dat de sterk stijgende interesse in supermarktvastgoed met name is gedreven vanuit vastgoedinvesteerders die deze beleggingscategorie hebben ontdekt en minder vanuit een grotere behoefte van gebruikers.
- ▶ De stijgende populariteit van supermarktvastgoed komt ook terug in de nieuwbouw. In recente jaren bedroeg supermarktvastgoed ongeveer 20 procent van al het nieuw opgeleverde en geplande winkelvastgoed. Ter vergelijking momenteel is 2,7 procent van al het winkelvastgoed een supermarkt.

5.2 SWOT analyse

In het kader van de waardering is een analyse gemaakt van de sterkte, de zwakte, de kansen en de bedreigingen.

INTERN

Sterkte

- Ligging nabij/aansluitend aan winkelcentrum en bedrijventerrein;
- object is groot in omvang.

Zwakte

- gedateerd;
- openbare functie;
- geen betaald parkeren in omgeving.

EXTERN

Kansen

- Reconstructie winkelcentrum en ontwikkeling woonvastgoed (appartementen).

Bedreigingen

- ontwikkelingen detailhandel;
- milieuregels.

5.3 Highest and best use

Het waardebegrip marktwaarde is onlosmakelijk verbonden met het principe van optimale aanwending (highest and best use). Omdat bij marktwaarde de koperoptiek bepalend is, moet de taxateur zich bij de taxatie afvragen welk doel de koper met de verwerving van het object beoogt, welk gebruik hem voor ogen staat, en in welke staat hij het object wil brengen om dat gebruik mogelijk te maken. Dit maakt dat een vastgoedobject niet - althans niet per se - zijn hoogste waarde ontleent aan zijn huidige verschijningsvorm. De koper beoogt wellicht een ander gebruik dan in het verleden plaats vond, wellicht zelfs een ander gebruik dan thans in fysieke zin mogelijk is. Dit betekent dat de koper zijn bod zal baseren op basis van een variant waarin het object al geschikt is gemaakt in de - in zijn optiek - optimale staat. Hij zal daarbij enerzijds de verwervingsprijs van het object in de huidige staat in aanmerking nemen en anderzijds de kosten om het in de beoogde staat te brengen. Dit alles leidt ertoe dat door de taxateur - voordat taxatiemethoden kunnen worden ingezet - bepaald moet worden welke (realistische) aanwendingsscenario's voor een object bestaan. Daarbij spelen aanpassingsmogelijkheden van het object een rol, zowel in fysieke zin (bouwkundig, locatie) als in juridische zin (bestemming, vergunningen). Bepalend is ook de behoefte in de markt.

Optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een onroerende zaak welke binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde van de onroerende zaak. Het gaat bij optimale aanwending om de toekomstige (door de koper beoogde) bestemming die in redelijkheid (namelijk getoetst aan de hand van vier criteria) haalbaar moet zijn, waardoor niet-realistische toekomstige bestemmingen worden uitgesloten. Omdat de taxateur op voorhand niet zeker is welke aanwending (welk kopersdoel) de hoogste bieding van de zijde van kopers oplevert, moet hij meerdere aanwendingsvarianten de revue laten passeren. Meestal is een voortzetting van het huidige gebruik één van die aanwendingen, maar moeten er ook alternatieven worden bekeken. Dat maakt analyse van de optimale aanwending tot scenarioanalyse. Zo zijn er bij verschillende objecten geheel verschillende aanwendingsvarianten voorstelbaar.

Bij het beginsel van optimale aanwending zijn de volgende punten belangrijk:

- a. de marktwaarde is altijd gebaseerd op een optimale aanwending van het te taxeren object;
- b. de optimale aanwending is de beste variant uit een reeks aan alternatieve gebruiksscenario's.
Voortzetting van het huidige gebruik is een van de te analyseren scenario's;
- c. alleen indien het op voorhand evident is dat het huidige gebruik het optimale gebruik is, is het niet nodig een highest and best use-analyse uit te voeren;
- d. alleen realistische aanwendingen mogen meedoen: de toekomstige aanwending moet realistisch, redelijk en haalbaar zijn:
 - in fysieke zin: staan zaken als kavelvorm, ontsluiting, parkeergelegenheid, bouwfysica, bouwstramien de aanwending toe?
 - in juridische zin: staat het bestemmingsplan de aanwending toe of staat het provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk beleid bestemmingsplanwijziging toe?
 - in sociale en of maatschappelijke zin: is er behoefte aan de nieuwe bestemming in de markt, van overheidswege, in sociaal opzicht?

Met inachtneming van het vorenstaande komt ondergetekende tot de navolgende analyse van de meest waarschijnlijke en doeltreffende bestemming van een onroerende zaak.

Factoren	Analyse
huidige gebruik	Parkeervoorziening (binnen bestemming 'Centrum')
huidige bestemming	'Centrum'
juridische alternatieven	Geen
fysieke alternatieven	Geen
sociaal/maatschappelijke alternatieven	Geen
highest and best use	parkeervoorziening

Met inachtneming van het vorenstaande wordt als het meest waarschijnlijke en meest doelmatige gebruik geacht het huidige gebruik als parkeervoorziening binnen de bestemming 'Centrum'.

6. Overwegingen

6.1 Inleiding

Opdracht is het vaststellen van de marktwaarde, zoals geformuleerd in [paragraaf 2.5](#).

6.2 Waarderingsmethode

De taxatieleer kent drie taxatiebenaderingen: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. De drie benaderingen zijn allen gebaseerd op het beginsel van substitutie; de comparatieve benadering gaat uit van substitutie door middel van aankoop van een vergelijkbare andere zaak, de inkomstenbenadering stelt de vraag tegen welke toekomstige geldstromen de zaak te substitueren is en de kostenbenadering gaat uit van substitutie door middel van herbouw van de zaak.

Binnen de benaderingen zijn taxatiemethoden te onderscheiden. Voor de comparatieve benadering is de meest toegepaste methode de vergelijkingsmethode. Voor de inkomstenbenadering betreft dit onder andere de kapitalisatiemethode, discounted cashflowmethode en residuele grondwaardemethode te onderscheiden. Voor de kostenbenadering betreft dit de vervangingswaardemethode.

Onderhavige taxatie is verricht met behulp van de comparatieve waarderingsmethode. Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met vergelijkbare transacties in het plangebied, in de directe nabijheid daarvan of in anderszins vergelijkbare gebieden. Bij het bepalen van de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden, zoals de ligging, de grootte, de gebruiksmogelijkheden, de kwaliteit, de marktsituatie enzovoorts.

6.3 Object specifieke overwegingen

Onderhavig object betreft een -openbaar- parkeerterrein nabij een winkelcentrum en een ontwikkelingslocatie.

De taxateurs beoordeelt in het kader van de courantheid van het vastgoedobject:

- de locatie het object is gelegen als -openbaar- parkeerterrein rondom een bestaand kleinschalig winkelcentrum met een goede ontsluiting op de lokale infrastructuur;
- het vastgoedobject het object betreft een terrein zonder bebouwingsmogelijkheden;
- de mate van verkoopbaarheid het object maakt onderdeel uit van een bestaande situatie waarbij er samenhang is tussen enerzijds de centrumfunctie van de nabijgelegen opstal (detailhandel en horeca) en anderzijds het doel/functie: parkeren. Er is geen betaald parkeren voorzien. De mate van verkoopbaarheid is gering;
- alternatieve aanwendbaarheid het terrein heeft een bestemming als "Centrum" dat redelijk ruim is (qua gebruiksmogelijkheden/invulling, zie paragraaf 4.6), maar zonder bouwblok, zodat de gebruiksmogelijkheden, en in het

verlengde daarvan, de alternatieve aanwendingsmogelijkheden daarmee beperkt zijn.

Het object is daarmee als incurant te bestempelen.

Voor - openbare - gronden in de infrastructurele sfeer bestaat geen liquide markt. De reden hiervoor is dat deze veelal als onderdeel van hun publieke taak in eigendom zijn bij overheden danwel bij terrein beherende organisaties. Van een prijsmechanisme voor gronden die behoren tot de openbare ruimte lijkt - mede vanwege de grote verscheidenheid in verschijningsvormen - geen sprake. Aan gronden die behoren tot de -noodzakelijke infrastructuur is vrijwel geen economische waarde toe te kennen doordat wel sprake is van kosten voor onderhoud en beheer en veelal geen sprake van opbrengsten.

Wel is gebleken dat - met name in het kader van beleid - er transacties zijn waarbij ondergrond overgedragen wordt tussen overheden onderling. In die gevallen is veelal sprake van of een breder afsprakenkader ofwel van beleidsmatig bepaalde prijzen. Ten aanzien van deze categorie gronden is dienovereenkomstig veelal sprake van een lage, danwel symbolische waarde. Er is geen sprake van een te duiden marktontwikkeling.

Taxateurs merken op dat het terrein (functie) ingezet kan worden in het kader van de compenserende maatregelen met betrekking tot ontwikkelingen in de omgeving (ontwikkeling appartementen boven winkelcentrum "De Voldijn"). De gronden maken geen integraal onderdeel uit van deze ontwikkeling en de waardering van de grond kan daarmee niet gekoppeld worden aan deze ontwikkeling. Daarbij zal voorts een deel (30%) van de appartementen in de sociale sector worden gerealiseerd, waarbij taxateurs opmerken dat ten aanzien van deze woningbouwcategorie veelal geen sprake is van een positieve grondwaarde. Om die reden wordt voor de grondwaarde van die categorie over het algemeen uitgegaan van een beleidsmatige kavelprijs. Voorts zijn er nog diverse onzekerheden over het plan zodat een residuele benadering (waarin -een deel van- de ondergrond van het parkeerterrein dan wordt betrokken), mogelijk geen betrouwbaar beeld geeft.

Dit overwegende zijn taxateurs van mening dat ten aanzien van de waarde van het parkeerterrein aansluiting moet worden gezocht bij transacties van parkeervoorzieningen.

Ten aanzien van de vergoeding voor het gebruik indien de grond niet wordt overgedragen, kan een vergoeding worden overeengekomen. Deze vergoeding kan worden gesteld op een percentage van de waarde van de grond. Omtrent het vaststellen van de vergoeding en de omvang wordt verwezen naar hoofdstuk 7 worden gewijid.

6.4 Vergelijkingstransacties

Bij de waardering van het object hebben taxateurs onder meer gekeken naar vergelijkbaar vastgoed. Op te merken is dat er weinig transacties zijn. Op de markt zijn er weinig tot geen kopers voor dergelijke objecten, mede gelet op de bestemming, de onderhoudskosten en het niet tot nauwelijks rendabele karakter. Dit leidt ertoe dat er weinig referentietransacties bekend zijn voor onderhavige objecten. Taxateurs zijn bekend met de volgende transacties:

1. verkoop en levering op 16 november 2012 van een perceel grond ter grootte van circa 1.625 m² door Railinfratrust BV en ProRail BV aan Gemeente Zaltbommel ten behoeve van uitbreiding van het bestaande P+R terrein gelegen nabij het station aan de Stationsweg te

- Zaltbommel voor een koopsom van € 20.000,--; hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 12,31 per m²;
2. verkoop en levering op 12 mei 2014 van een perceel grond ter grootte van circa 914 m² door ProRail aan Gemeente Arnhem, gelegen bij het treinstation van Arnhem-Zuid met de bestemming verkeersdoeleinden voor een koopsom van € 29.500,--; hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 32,28 per m². Ingeschreven in Hyp. 4/64325/179;
 3. verkoop en levering op 29 december 2015 van een perceel grond ter grootte van circa 702 m² door NS Vastgoed BV aan Gemeente Culemborg ten behoeve van parkeren en ontsluiting bij het treinstation voor een koopsom van € 13.000,--; hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 18,50 per m². Ingeschreven in Hyp. 4/67490/187.
 4. verkoop en levering op 5 november 2018 van meerdere percelen grond door NS Vastgoed aan de Gemeente Ede ten behoeve van realisatie van een plan voor herinrichting openbare ruimte. In dit plan is ook parkeren betrokken van terreingedeelten gelegen nabij station en detailhandel. De gedeelten parkeren zijn in het kader van de transactie gewaardeerd op € 15,00 per m². Ingeschreven in Hyp. 4/74335/113;
 5. verkoop en levering op 15 juli 2021 van een perceel grond ter grootte van circa 1.043 m² door de Gemeente Dronten aan NS Vastgoed ten behoeve van uitbreiding van het bestaande P+R terrein gelegen nabij het station te Dronten voor een koopsom van € 6.106,12; hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 5,85 per m². Op te merken is dat de koopsom is gebaseerd op afspraken uit 2010. Ingeschreven in Hyp. 4/81745/76;

Verder zijn taxateurs bekend met enkele transacties van parkeerterrein met een commerciële basis:

6. verkoop en levering op 11 januari 2019 van meerdere percelen grond door NS Vastgoed aan de Provincie Noord- Holland ten behoeve van realisatie van een HOV. De aankoop betreft grotendeels (verhuurd) parkeerterrein nabij stations Hilversum. De koopsom voor de totale oppervlakte van 7.422 m² bedraagt € 826.495,00, overeenkomend met € 111,36 per m². Ingeschreven in Hyp. 4/74816/154
7. verkoop en levering op 18 september 2019 van een perceel grond (verhard parkeerterrein) door Gemeente Heerenveen aan de P.H. Heerema. De levering betreft een (verhard) parkeerterrein op het bedrijventerrein IBF. De koopsom voor de totale oppervlakte van 23.711 m² bedraagt € 976.500,00, overeenkomend met € 41,18 per m². (Ingericht parkeerterrein). Inmiddels is voor het terrein een omgevingsvergunning afgegeven voor het realiseren van een zonnepanelenveld). Ingeschreven in Hyp. 4/76401/199
8. verkoop en levering op 24 december 2019 van enkele percelen grond ter grootte van circa 4.128 m² door de Gemeente Schiedam aan Stichting Phoenix, zijnde bestaand parkeerterrein gelegen in bebouwde kom te Schiedam ('s Gravelandseweg) voor een koopsom van € 450.000,00, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 109,01 per m². Ingeschreven in Hyp. 4/77121/30
9. verkoop en levering op 23 april 2020 van een perceel grond ter grootte van circa 4.445 m² door de Gemeente Hoogeveen aan Unigarant ten behoeve van uitbreiding van het bestaande parkeerterrein gelegen in bebouwde kom (Griendtsveenweg) te Hoogeveen voor een koopsom van € 483.105,12, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 108,69 per m². Ingeschreven in Hyp. 4/77896/134.

Taxateurs zijn verder bekend met de verwerving door de gemeente Rijssen Holten van binnenstedelijk parkeerterrein (nog niet gepasseerd) waarbij is begrepen dat voor de grond circa € 55,00/m² is betaald (exclusief inrichting). Hoewel deze transactie thans nog niet is gepasseerd, zijn taxateurs van mening deze vanwege de vergelijkbaarheid van ligging en omvang wel als referentie kan functioneren.

Resumé transacties

Transactie	Datum akte	Oppervlakte	Koopsom	Koopsom/m ²
1	16 november 2012	circa 1.625 m ²	€ 20.000,--	€ 12,31 per m ²
2	12 mei 2014	circa 914 m ²	€ 29.500,--	€ 32,28 per m ²
3	29 december 2015	circa 702 m ²	€ 13.000,--	€ 18,50 per m ²
4	5 november 2018			€ 15,00 per m ²
5	15 juli 2021	circa 1.043 m ²	€ 6.106,12	€ 5,85 per m ²

transacties van parkeerterrein met een commerciële basis:

Transactie	Datum akte	Oppervlakte	Koopsom	Koopsom/m ²
6	11 januari 2019	7.422 m ²	€ 826.495,00	€ 111,36 per m ² .
7	18 september 2019	23.711 m ²	€ 976.500,00	€ 41,18 per m ²
8	24 december 2019	circa 4.128 m ²	€ 450.000,00	€ 109,01 per m ²
9	23 april 2020	circa 4.445 m	€ 483.105,12	€ 108,69 per m ² .

Naast voornoemde transacties zijn taxateurs betrokken geweest bij diverse -interne- waarderingen van parkeerterreinen. Deze waarderingen liggen in lijn met de hiervoor genoemde transacties.

Uit de referenties is een beeld te herleiden dat voor parkeerterrein (openbaar/onbetaald) er sprake is van een prijsrange tussen € 6,-- en € 60,--/m². Indien sprake is van parkeerterrein dat niet openbaar is, is sprake van veelal hogere waarden. De referenties indiceren een waarde van circa € 110,--/m².

Gelet op de omstandigheden dat het huidige parkeerterrein openbaar is, niet zelfstandig een opbrengst genereert, maar wel gelegen in de nabijheid van centrumvoorzieningen e.d., zal bij de marktwaarde van het object, mede gelet op de omvang en ligging rekening moeten worden gehouden met een waarde die mede voort komt uit de ligging binnen de bebouwde kom. Een dergelijke ligging binnen de invloedssfeer van de stedelijke dynamiek draagt bij aan de waarde van het object vanwege de mogelijkheid dat -een deel van- object -op enig moment- betrokken wordt bij een wijziging van functie en/of omgeving. Het is daarmee niet uit te sluiten dat op enig moment tot een -commerciële en/of meer lucratieve- ontwikkeling van de locatie wordt gekomen. Daarbij geldt overigens dat de waarde afhankelijk is van de mogelijkheden die de grond dan biedt en/of er een koppeling kan zijn met de waarde van de ontwikkeling of bestemming waar de grond aan wordt toegevoegd c.q. onderdeel van gaat uitmaken.

Het terrein kent thans een bestaande inrichting. Gelet op de leeftijd van de verhardingen wordt aan de inrichting geen additionele of meerwaarde toegekend.

6.5 Waardering

De waarde van de ondergrond van -openbaar- parkeerterrein is anders dan die van wegen of groen of andere functie- en locatiegebonden openbare infrastructuur. Dit blijkt onder meer uit de hiervoor opgenomen referentietransacties.

Aan de hand van de genoemde referenties kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke bandbreedte is tussen de gronden. Vanwege onder meer de ligging zijn taxateurs van mening dat de referenties nabij de stationslocaties aan de lage kant zijn. De referenties bij de kantoren en – betaalde- parkeerlocatie zijn te hoog voor onderhavige -niet commerciële en onbetaalde- locatie. De -nog niet ingeschreven- referentie in Rijssen vormt naar mening van taxateurs een goed beeld, maar op deze locatie is er sprake van omvangrijke detailhandel in de directe omgeving. De transactie in Heerenveen (7) is weliswaar op een bedrijventerrein en aanzienlijk groter qua omvang, maar er is sprake van een ingericht terrein, en een beperkt aantal aanliggende eigenaren.

Alles overwegende bepalen de taxateurs de waarde van onderhavige parkeerterrein op € 45/m².

6.6 Verzoening en conclusie

Omdat één waarderingmethode is toegepast kan verzoening van waarde-indicaties achterwege blijven.

6.7 Backtesting

Taxateurs hebben de marktwaarde van het object niet eerder beoordeeld of vastgesteld. Derhalve is backtesting niet aan de orde.

6.8 Onzekerheden

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn de taxateurs van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is van meer dan algemene taxatie onzekerheden. Dit is inherent aan het type vastgoedobject, de situatie alsmede de vergelijkbaarheid van referenties.

Daarnaast zijn taxateurs van mening dat er in onderhavige taxatie sprake is van hogere taxatieonzekerheden, welke thans met name zijn te relateren aan de effecten ten aanzien van het coronavirus (Covid-19). Op de waarderingdatum zijn we van mening dat we voor vergelijkingsdoeleinden minder gewicht kunnen hechten aan eerdere marktgegevens om meningen over waarde op te baseren. Bijgevolg zou er minder zekerheid - en een grotere mate van voorzichtigheid - aan onze waardering moeten worden verbonden dan normaal het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, raden wij u aan om de waardering van onderhavig onroerend goed regelmatig te herzien.

7. Vergoeding voor gebruik bij niet overdragen c.q. verkrijgen van de eigendom

7.1 Algemeen

Voor de gronden die thans niet in eigendom worden overgedragen maar wel in het kader van de ontwikkeling benodigd zijn danwel beschikbaar worden gesteld, wil de gemeente onderzoeken of deze gronden door middel van een gebruiksrecht ter beschikking kunnen worden gesteld.

7.2 Waarborg

Indien de gemeente eigenaar blijft van de gronden, zal in het kader van de naastgelegen realisatie/planontwikkeling, waarbij onder meer appartementen worden gerealiseerd, in overleg met de ontwikkelaar afstemming dienen te zijn over het gebruik van deze gronden in het kader van deze ontwikkeling.

Als gevolg van het terreingebruik en de eventueel op het eigendom van de gemeente te realiseren voorzieningen zal zolang de eigendom niet wordt overgedragen, er de noodzaak zijn tussen eigenaar (gemeente) en gebruiker (ontwikkelaar) afspraken te maken en deze vast te leggen ten einde over en weer rechten en plichten vast te leggen. Dit ziet dan op die gronden die in het kader van de naastgelegen ontwikkeling gereserveerd gaan worden en daarmee niet voor ander gebruik beschikbaar zijn.

7.3 Vergoeding

Voor de vergoedingssystematiek kan aangesloten worden bij diverse regelingen. Een van de mogelijkheden is een retributie, analoog aan het uitgeven van de grond in erfpacht. De grondwaarde die als basis kan dienen voor de retributie is bij voorkeur de eerder getaxeerde waarde. Vastgesteld is dat deze waarde de marktwaarde betreft bij overdracht in eigendom.

De berekening van het vergoedingspercentage (bij erfpacht canon genoemd) wordt als volgt opgebouwd²:

- Basisrendement voor een (nagenoeg) risicoloze belegging. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van rente op langlopende staatsobligaties of van de IRS (interest rate swap of SWAPrente) op of rond de peildatum van de taxatie. De looptijd van de staatsobligatie of de IRS moet zoveel als mogelijk dezelfde periode zijn waarop herziening van de canon mogelijk is.
- Bij: risico-opslag en beheerkosten, afhankelijk van de aard van het vastgoed. De opslag is vaak iets lager dan de opslag die banken hanteren bij het vaststellen van de hypotheekrente. De opslagen worden bepaald door sector-, object- of marktgebonden factoren, alsmede het weinig liquide karakter van een directe vastgoedbelegging.
- Af: indirect rendement door waardeontwikkeling indien de bloot eigenaar die kan realiseren door een toekomstige herziening van de canon of bij einde erfpacht. Vaak gebaseerd op het inflatiescenario voor de resterende looptijd, maar het kan ook een andere aftrek zijn wanneer de aard van het object of de erfpachtvoorwaarden daartoe aanleiding geven.

² RICS Briefing Paper, Taxeren bij erfpacht

Onderstaand wordt een voorbeeld weergegeven:

Risicovrij rendement	2,5 %
Risico-opslag	<u>2,0 % +</u>
Nominale rendementseis	4,5 %
Correctie inflatie/indirect rendement	<u>0,5 % -</u>
Reële rendementseis	4,0%

Vuistregel voor een stedelijke erfpachtcanon is overigens dat deze per jaar 5% van de grondwaarde bedraagt.

De gemeente Waalre heeft geen uitvoeringsregels ten aanzien van gronduitgifte c.q. gepubliceerd grondbeleid waaruit een verwacht rendement blijkt.

Benchmark

Er is voorts een benchmark gedaan naar actuele canons van stedelijk vastgoed:

- [Amsterdam](#) (2021, 2e kwartaal): 3,0 % (niet woonbestemming)
- [Den Haag](#) (2021): 0,9 % (jaarlijkse herziening)
- [Utrecht](#) 5,0 %
- Diemen (2020) 2,2 %
- Hendrik-Ido-Ambacht 3,0 % (sport)
- [Leek](#) (2014) 4,5 %
- [Heusden](#) (2021) 4,0 %

De trend is overigens dat veel gemeenten de grond niet meer in erfpacht uitgeven.

Canonpercentages zijn afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden: o.a. grondwaarde, financieringspercentage (insteekvergoeding), looptijd van de overeenkomst, tussentijds (terug)koopmogelijkheden en afspraken bij het einde van de overeenkomst.

Conclusie

Er is geen staand beleid bij de gemeente Waalre met betrekking tot de rendementsvereiste. Daarom kan voor het bepalen van het rendement gekeken worden naar de benchmark. Amsterdam heeft meerdere rendementspercentages. De in de bovenstaande benchmark opgenomen percentage is gericht op een niet woonbestemming. Gezien het gebruik van de grond (parkeren) sluit dit hierbij het beste aan. Op grond van de benchmark wordt geadviseerd voor het vaststellen van de retributie/gebruiksvergoeding uit te gaan van een rendementsvereiste van 3% uitgaande van voor de gebruiker gunstige bepalingen, waaronder reële voorwaarden voor wat betreft een voorkeursrecht en tussentijdse koopmogelijkheden.

8. Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van het object als volgt getaxeerd:

Object parkeerterrein aan de Hortensialaan te Aalst
kadastraal bekend gemeente Aalst,
sectie E, nummer 3007 (gedeeltelijk),
groot (circa) 0.39.00 ha

- Voor het terreingedeelte met de functie en situering parkeren
€ 45,-/m², zijnde voor een oppervlakte van 3.900 m² een bedrag van € 175.500,--

(zegge: éénhonderdvijfzeventigduizend en vijfhonderd euro)

Aldus gedaan te goeder trouw en naar kennis en wetenschap.

Veenendaal, 27 september 2021
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV

ing. R.Th. Homan
Rentmeester NVR / Registertaxateur

ing. J.C. Eertink
Rentmeester NVR / Registertaxateur

Bijlage 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Aalst Noord-Brabant E 3007](#)

Kadastrale objectidentificatie : 038660300770000

Kadastrale grootte 80.321 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 160423 - 379052

Omschrijving Wegen

Ontstaan uit [Aalst Noord-Brabant E 2952](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Overige aantekening Kwalitatieve verbintenis ged.

Afkomstig uit stuk [Hyp4 14084/10 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 04-01-1999

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 16252/28 Eindhoven](#)

Ingeschreven op 10-05-2002

84 AAL01/6411 EHV

Naam gerechtigde [Gemeente Waalre](#)

Adres Koningin Julianalaan 19

5582 JV WAALRE

Postadres Postbus 10000

5580 GA WAALRE

Statutaire zetel WAALRE

KvK-nummer [17269410](#) (Bron: Handelsregister)

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

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk [Hyp4 52953/132](#)

Ingeschreven op 28-08-2007 om 09:00

Naam gerechtigde [Brabant Water N.V.](#)

Adres Magistratenlaan 200

5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH



BETREFT

Aalst Noord-Brabant E 3007

UW REFERENTIE

RH 17575.002

GELEVERD OP

08-09-2021 - 16:38

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11106996308

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

08-09-2021 - 14:38

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

08-09-2021 - 14:38

BLAD

2 van 2

Statutaire zetel 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer [16005077](#) (Bron: Handelsregister)

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

Bijlage 2

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	16252	28	96
Eindhoven	10-MEI-2002 09:00	Mr. Ing. E. Kleefkens	met	zonder... verjogblad(en)	

Aantekeningen:

01

D: 00000836

S: 3612696396

Kadaster

HR/020481/11905/LE

Heden, acht mei tweeduizend twee, verschenen voor mij, Meester Jojanneke de Jong, kandidaat-notaris, als plaatsvervanger waarnemende het kantoor van Meester Johannes Hendrik Marinus van Voskuijlen, notaris met plaats van vestiging de gemeente Bladel:

I. de Weledelgestrenghe Heer Meester Sander Marcel van den Berg, kandidaat-notaris, geboren te IJsselstein op tien mei negentienhonderd zeventig,

te dezer zake wonende te 5531 EN Bladel, Sniederslaan 158, volgens zijn verklaring ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de Weledelgestrenghe Heer Ingenieur Leonardus Gerardus van Erp, wonende te 5512 AB Vessem, Katerstraat 8, geboren te Vught op tweeëntwintig september negentienhonderd vierenvijftig,

die bij het geven dier volmacht handelde in zijn hoedanigheid van enig bestuurder van de te Bladel gevestigde stichting "Woningstichting De Kempen", (adres: Rondweg 26, 5531 AJ Bladel), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant te Eindhoven, onder dossiernummer 41090184, en als zodanig deze stichting, hierna ook te noemen "de verkoper", ingevolge het bepaalde in artikel 8 lid 1 harer statuten ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende, ter uitvoering van het besluit van het bestuur van de stichting de dato vijftien april tweeduizend twee, welk besluit vooraf werd goedgekeurd door de Raad van Commissarissen der stichting de dato achttien december tweeduizend een, blijkende van laatstgemeld besluit en laatst gemelde goedkeuring respectievelijk uit de notulen en een excerpt notulen van de betreffende vergaderingen, welke aan deze akte zijn vastgehecht, blijkende van gemelde volmacht uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is vastgehecht.

II. de Heer Leonardus Arnoldus Laus, chef de bureau, geboren te Eindhoven op vier augustus negentienhonderd negenendertig, te dezer zake wonende te 5531 EN Bladel, Sniederslaan 158, volgens zijn verklaring ten deze handelende als gevolmachtigde van de Edelachtbare Heer Petrus Paulus Theresia Catharina Johanna Rossou, burgemeester, wonende te 4751 GX Oud Gastel, De Potterestraat 1, geboren te Vught op tien juli negentienhonderd negenendertig, die bij het geven dier volmacht handelde in zijn hoedanigheid van burgemeester van de in na te noemen Gemeente woonplaats hebbende publiekrechtelijke rechtspersoon: de Gemeente Waalre, Koningin Julianalaan --

Hyp. 4

19, 5582 JV Waalre (postadres: Postbus 10.000, 5580 GA Waalre), hierna ook te noemen "de Gemeente", ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Waalre, genomen in hun vergadering van twaalf maart tweeduizend twee, blijkende van laatst gemelde volmacht uit een onderhandse akte van volmacht, welke eveneens aan deze akte is vastgehecht.

De comparanten, handelende als gemeld, verklaren het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK.

Verkoper heeft blijkens een met de Gemeente aangegane koopovereenkomst, gedateerd negentien maart tweeduizend twee, aan de Gemeente verkocht en levert op grond daarvan aan de Gemeente, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

Kadastrale Gemeente Aalst:

het perceel grond, gelegen aan de Burgemeester Mollaan te Aalst, uitmakende dat ter plaatse afgepaalde gedeelte ter grootte van ongeveer twee aren en tweeënvijftig centiaren van het perceel kadastraal bekend in sectie E nummer 1535,

als op de aan deze akte vastgehechte, door de comparanten en door mij, waarnemend-notaris, gewaarmerkte situatietekening nummer 2001-29 schetsmatig in streeparcering is aangegeven, hierna ook te noemen "het registergoed" of "het verkochte", door de Gemeente te gebruiken voor verkeersvoorzieningen.

Met betrekking tot gemeld nummer 1535 is door de toenmalige eigenaar: "Stichting Woonzorgcentra Waalre", destijds gevestigd te Waalre, met de te Maastricht gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Libertel B.V.", (adres: Avenue Ceramique 300, 6221 KX Maastricht), een overeenkomst tot gebruik en tot het aangaan van kwalitatieve verplichtingen aangegaan, welke overeenkomst is gehecht aan een akte op dertig december negentienhonderd acht en negentig voor notaris Klein ter standplaats Amsterdam verleden, ingeschreven ten Kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op vier januari daarna in Register Hypotheken 4, deel 14084 nummer 10, bij welke akte de bepalingen woordelijk werden opgenomen en de kwalitatieve verplichtingen werden aangegaan en aanvaard.

Het gemelde gebruiksrecht en derhalve bedoelde kwalitatieve verplichtingen hebben feitelijk geen betrekking op het verkochte.

Aan de Gemeente kenbare gebreken, die voor dat gebruik in de weg zouden kunnen staan, komen voor haar risico.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van

d3

Code H

3/10912

AA4 & 1

E 1535 ged

± 2,52

met

22871 €

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

gemelde Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op elf maart-----
tweeduizend twee in Register Hypotheken 4 deel 14084 nummer 10 van een ---
afschrift van de akte van levering op acht maart daarvoor voor notaris van ----
Voskuijlen voornoemd verleden.-----

KOOPPRIJS. -----

De koopprijs bedraagt tweeëntwintig duizend achthonderd zeventig euro en ----
tweeënvijftig eurocent (€ 22.870,52), welk bedrag, door de Gemeente is-----
voldaan door storting op een Derdengeldenrekening van Notarissen Peeters en-
van Voskuijlen. -----

De comparant sub I, handelende als gemeld, verleent de Gemeente kwitantie ---
voor de betaling van de koopsom. -----

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog
van belang, gesloten onder de volgende:-----

BEDINGEN. -----

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na-
ondertekening van deze akte en wel vrij van pacht- en/of huurrechten. -----

2. De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte zijn vanaf een ----
januari tweeduizend drie voor rekening van de Gemeente.-----

3. Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich op negentien maart
jongstleden bevond, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van
erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van
hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.-----

De Gemeente aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de-
openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk-----
Wetboek, die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar ----
geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.-----

4. Voor zover de verkoper bekend, bevinden zich in de bodem van het-----
verkochte geen verontreinigingen. -----

5. Over- of ondermaat van het registergoed zal aan geen van partijen enig recht
verlenen. -----

6. Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor in de artikelen 1 en 3-----
bepaalde het navolgende:-----

a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; -----

b. voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het --
verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het huidige ----
gebruik door de Gemeente, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een ----
verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere
maatregelen. -----

7. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht zijn-
voor rekening van de Gemeente. -----

**ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE
OVEREENKOMSTEN.** -----

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de -----
koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking ----
hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch de Gemeente kan zich ----
terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde -----
beroepen. -----

**VERKLARINGEN TERZAKE VAN DE WET OP BELASTINGEN VAN
RECHTSVERKEER.** -----

Terzake van de verkrijging van voorschreven onroerende zaak wordt door de--
Gemeente een beroep gedaan op het bepaalde bij artikel 15 lid 1 letter c van de
Wet op belastingen van rechtsverkeer. -----

DOMICILIEKEUZE. -----

Voor alle gevolgen en de tenuitvoerlegging dezer -ook voor daden van -----
gerechtelijke en fiscale tenuitvoerlegging- kiezen comparanten woonplaats ten
kantore van de wettelijke bewaarder dezer minuut-akte. -----

De comparanten zijn mij, waarnemend-notaris, bekend.-----

Waarvan akte in minuut opgemaakt is verleden te Bladel op de datum in den --
hoofde dezer gemeld. -----

Na opgave van de zakelijke inhoud dezer akte en een toelichting erop aan de --
comparanten door mij, waarnemend-notaris, hebben dezen vervolgens eenparig
verklaard van de inhoud dezer akte te hebben kennis genomen, de toelichting -
te hebben verkregen, te zijn geweest op de gevolgen die voor hen uit deze akte
voortvloei en op volledige voorlezing dezer akte geen prijs te stellen waarna
ik, waarnemend-notaris, de beperkte voorlezing bedoeld bij artikel 43 lid 1 der
Wet op het notarisambt heb gedaan. -----

Vervolgens is deze akte ondertekend door de comparanten en mij, -----
waarnemend-notaris, om zestien uur en drieënvijftig minuten -----
w.g. S.M. van den Berg, L.A. Laus, J. de Jong. -----

VOOR AFSCHRIFT uitgegeven door mij, -----

Meester Jojanneke de Jong, kandidaat-notaris, als -----
plaatsvervanger waarnemende het kantoor van Meester--
Johannes Hendrik Marinus van Voskuijlen, notaris met--
plaats van vestiging de gemeente Bladel, op heden, acht-
mei tweeduizend twee. -----

w.g. J. de Jong-----

Ondergetekende Meester Jojanneke de Jong, kandidaat-notaris, als -----
plaatsvervanger waarnemende het kantoor van Meester Johannes -----
Hendrik Marinus van Voskuijlen, notaris met plaats van vestiging de -----
gemeente Bladel, verklaart, dat de onroerende zaak, bij vorenstaande -----

Kadaster

akte vervreemd in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, niet is -----
 opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 of 8 noch in een voorstel ex -----
 artikel 6 of artikel 8a van die wet. -----

w.g. J. de Jong -----

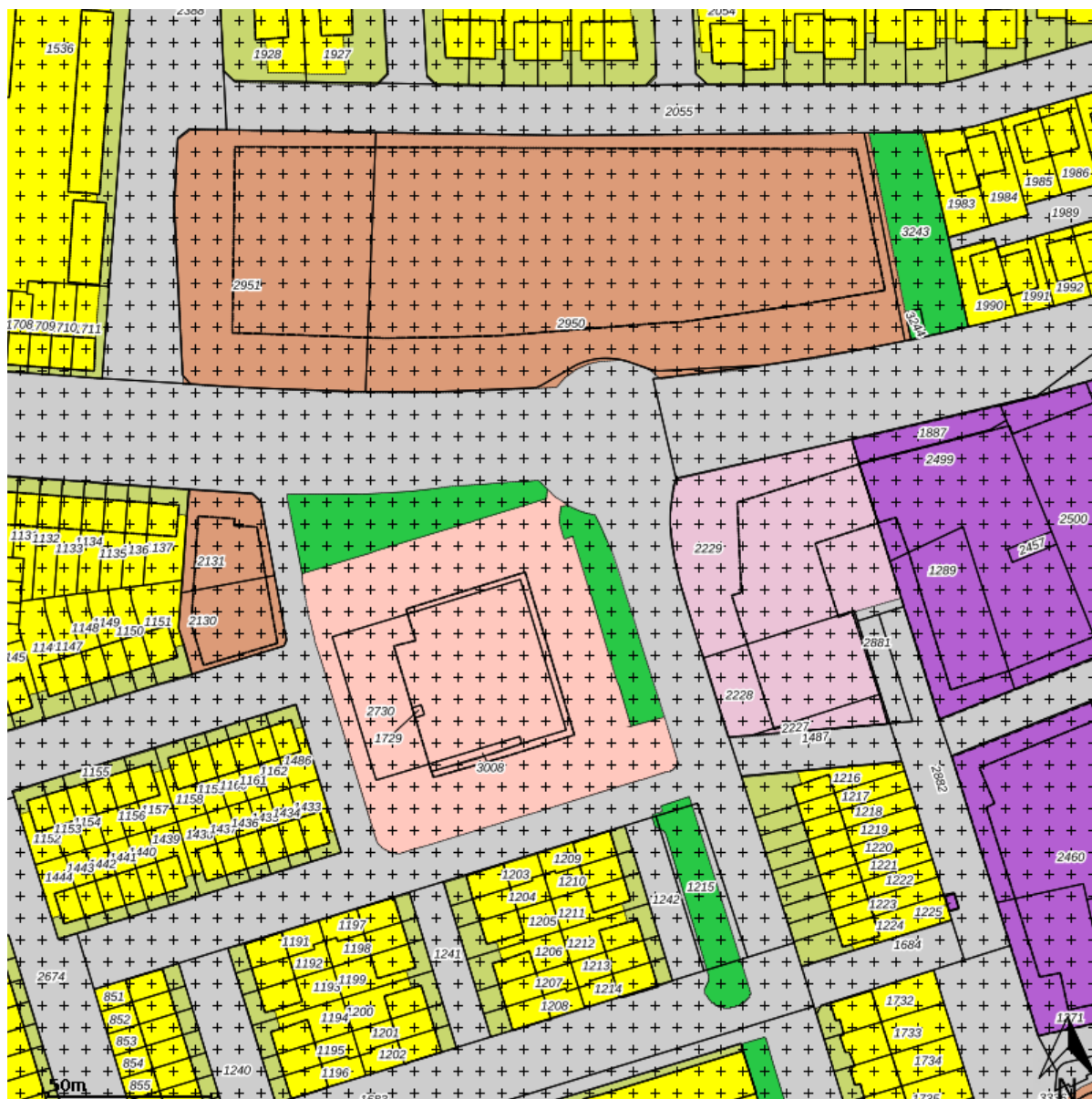
Ondergetekende Meester Jojanneke de Jong, kandidaat-notaris, als -----
 plaatsvervanger waarnemende het kantoor van Meester Johannes -----
 Hendrik Marinus van Voskuijlen, notaris met plaats van vestiging de -----
 gemeente Bladel, verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het -----
 bijbehorende ter inschrijving aangeboden stuk. -----

Aantekeningen:

--	--

Bijlage 3

Plannaam:	Aalst	Datum afdruk:	2021-09-08
Naam overheid:	Gemeente Waalre	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2013-06-25
Planidn:	NL.IMRO.0866.BP00142-0301	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Artikel 8 Centrum

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor centrumvoorzieningen met de functies:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';
- b. horeca van categorie 1 en 2, met dien verstande dat horeca niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten';
- c. wonen uitsluitend op de verdieping;
- d. praktijkruimten ten behoeve van beoefenaren van vrije beroepen en daarmee vergelijkbare beroepen of bedrijven;
- e. kantoren;
- f. dienstverlening;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'sm-kdv' voor een kinderdagverblijf.

met daaraan ondergeschikt:

- h. openbare ruimte;
- i. parkeren;
- j. ontsluitingswegen;
- k. gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

8.2 Bouwregels

Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de maximale goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- d. daar waar het maximum aantal wooneenheden is opgenomen op de verbeelding mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden;
- e. binnen als buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede bij deze doeleinden behorende additionele voorzieningen zoals kiosken, een podium, straatmeubilair en kunstwerken toegestaan;
- f. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 4 meter, behoudens erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in 8.2 sub a en toestaan dat een gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de verkeersveiligheid.

8.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. seksinrichtingen;
- b. prostitutie.

Artikel 25 Waarde - Archeologie

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (potentiële) archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

25.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, die betrekking heeft op gronden met een archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting, overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid a van dit artikel genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie zoals bedoeld in het lid b van dit artikel, kunnen burgemeester en wethouder de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Lid a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 100m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte met ten minste 3m.
- e. Indien het lid c, sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- f. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, als bedoeld in lid a, waaraan voorschriften zijn verbonden, als bedoeld in lid c, is lid d, aanhef en de onderdelen 2 en 3, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Lid b, c en e zijn van overeenkomstige toepassing.

25.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

- a. Het is verboden om op of in de gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
 1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen, en aanleggen van drainage op een grotere diepte van 30cm;

2. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 3. verlagen of verhogen van het waterpeil;
 4. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 5. aanleggen van ondergrondse kabels of leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het verbod als bedoeld in het lid a is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:
1. worden uitgevoerd door het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 25.2 van toepassing is;
 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100m²;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning, of;
 5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. De aanvrager van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid a, die betrekking heeft op gronden met een archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.
- d. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid c genoegzaam blijkt dat:
1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- e. In de situatie als bedoeld in lid d, onderdeel 2, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. Indien het lid e, onderdeel 3, van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.
- g. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in het lid a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in lid e, is lid b, aanhef en onderdeel 2, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Lid d, e en f zijn van overeenkomstige toepassing.

25.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de verbeelding aangewezen gronden die bij wijze van dubbelbestemming bestemd zijn voor behoud en bescherming van potentiële archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen indien:
1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- b. Bij een besluit als bedoeld in het lid a, geven burgemeester en wethouders de grenzen en de diepte aan waarvoor de wijziging of de gehele of gedeeltelijke verwijdering van de verbeelding geldt.

29.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

29.2.1 Bouwregels

- a. Binnen deze gebiedsaanduiding mag niet worden gebouwd;
- b. In afwijking van het vorenstaande mag er op basis van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad of in gevaar wordt gebracht.

29.2.2 Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in het toegestane gebruik van de gronden, uitgezonderd indien het vormen van extensieve recreatie, landschaps-, natuurontwikkeling betreft.

29.2.3 Afwijken van gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.2.2, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de provincie Noord-Brabant, voor een verruiming van het toegestane gebruik ten behoeve van grote en grootschalige risicovolle activiteiten/ functies zoals woningbouw (minimaal 10 woningen), bedrijventerreinen, stedenbouw (winkelcentra, bedrijven voor horeca, handel en dienstverlening), autowegen, parkeerterreinen;
- b. deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening;
- c. de risico's op de verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.

29.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

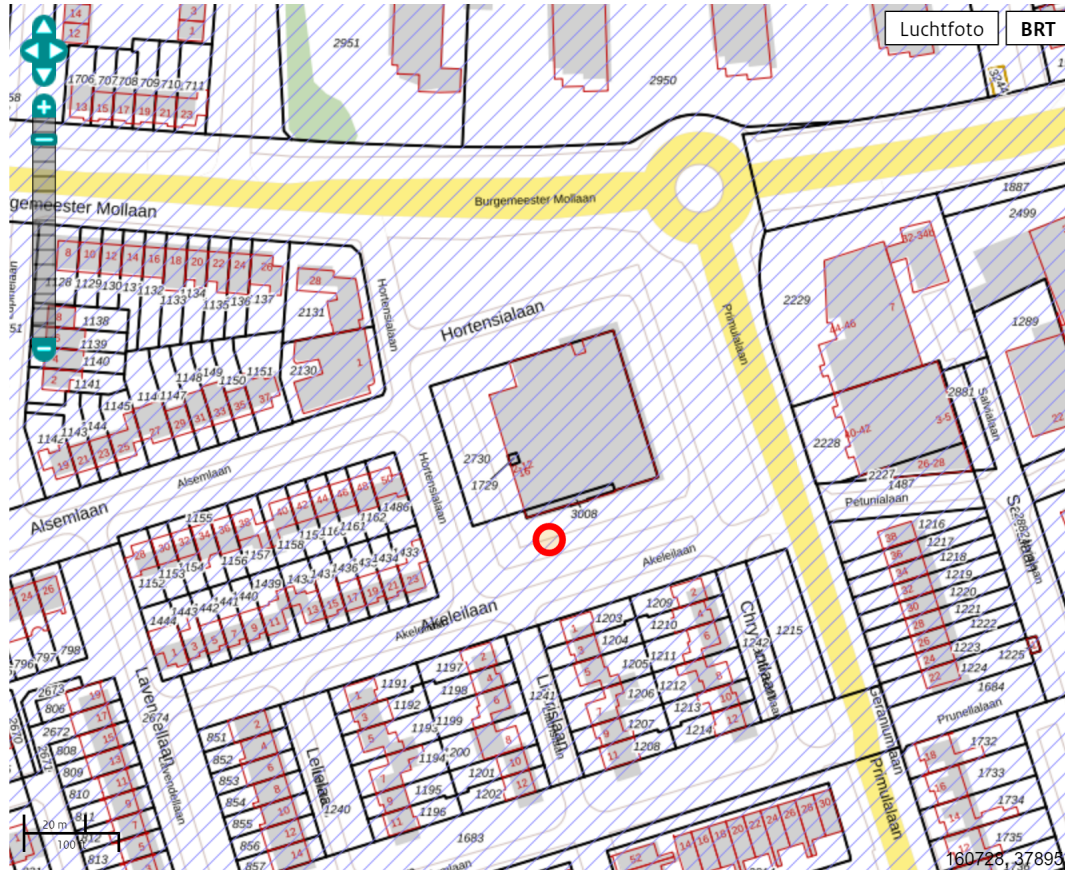
- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals damwanden, diepwanden of schermen, alsmede het verwijderen van deze voorwerpen;
 2. het maken en/of het buiten gebruik stellen van boorputten;
 3. het realiseren van ondergrondse bouwwerken;
 4. het realiseren van funderingswerken dieper dan 1 m beneden peil, zoals het aanbrengen van palen in de grond;
 5. het draineren, afgraven of vergraven van gronden;
 6. het graven, vergraven of dempen van sloten.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 1. die het normale onderhoud en/of beheer betreffen;
 2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
 3. waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een omgevingsvergunning is verleend.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt aangetast.

Bijlage 4



Rapport Bodemloket

Datum: 8-9-2021



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 5

Fotoweergave

