

## **Taxatierrapport inbrengwaarde**

Koningsoord te Berkel-Enschot

**Opdrachtgever**

Heijmans Vastgoed B.V.

**Kenmerk**

1139.4-T1d2/fs/a/s

**Taxateurs**

T.A. (Bertold) te Winkel

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

**Datum**

9 maart 2017

**Status**

Definitief



**Titel** : Taxatierapport inbrengwaarde Koningsoord te Berkel-Enschot

**Opdrachtgever** : Heijmans Vastgoed B.V.

**Kenmerk** : 1139.4-T1d2

**Taxateurs** : ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT  
: ir. F.C.L.G. Schavemaker RT

**Datum** : 9 maart 2017

**Status** : Definitief

Gloudemans  
Hintham 117c  
5246 AE Rosmalen  
Postbus 455  
5240 AL Rosmalen  
T 073 641 33 12  
F 073 643 03 98  
I gloudemans.nl

## Inhoudsopgave

|           |                                                    |           |
|-----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Opdracht .....</b>                              | <b>5</b>  |
| 1.1.      | Opdrachtgever .....                                | 5         |
| 1.2.      | Opdrachtnemer .....                                | 5         |
| 1.3.      | Taxateurs .....                                    | 5         |
| 1.4.      | Opdrachtverstrekking .....                         | 5         |
| 1.5.      | Onafhankelijkheid .....                            | 5         |
| 1.6.      | Doel van de taxatie .....                          | 6         |
| 1.7.      | Type taxatie .....                                 | 6         |
| 1.8.      | Exploitatieplangebied .....                        | 6         |
| 1.9.      | Taxatiemethode .....                               | 7         |
| 1.10.     | Te taxeren belang .....                            | 7         |
| 1.11.     | Taxatiebasis .....                                 | 7         |
| 1.12.     | Stukken .....                                      | 7         |
| 1.13.     | Opname .....                                       | 7         |
| 1.14.     | Peildatum .....                                    | 8         |
| 1.15.     | Reactie van opdrachtgever .....                    | 8         |
| 1.16.     | Aansprakelijkheid .....                            | 8         |
| 1.17.     | Publicatie .....                                   | 8         |
| 1.18.     | Algemene voorwaarden .....                         | 8         |
| <b>2.</b> | <b>Algemene en bijzondere uitgangspunten .....</b> | <b>9</b>  |
| 2.1.      | Algemene uitgangspunten .....                      | 9         |
| 2.1.1.    | Titelonderzoek .....                               | 9         |
| 2.1.2.    | Toestand van bodem en grondwater .....             | 9         |
| 2.1.3.    | Bestemmingsplaninformatie .....                    | 9         |
| 2.1.4.    | Publiekrechtelijke beperkingen .....               | 9         |
| 2.1.5.    | Valuta en omzetbelasting .....                     | 9         |
| 2.1.6.    | Maatvoering onroerende zaken .....                 | 9         |
| 2.2.      | Bijzondere uitgangspunten .....                    | 9         |
| <b>3.</b> | <b>Omschrijving van de onroerende zaak .....</b>   | <b>10</b> |
| 3.1.      | Omschrijving per eigenaar .....                    | 10        |
| 3.2.      | Bestemming van de onroerende zaak .....            | 10        |
| 3.2.1.    | Vigerend bestemmingsplan .....                     | 10        |
| 3.2.2.    | Bestemmingsplan Koningsoord 2016 .....             | 11        |
| <b>4.</b> | <b>Waardering .....</b>                            | <b>12</b> |
| 4.1.      | Wettelijk kader .....                              | 12        |
| 4.2.      | Complex .....                                      | 12        |
| 4.3.      | Relevante gegevens exploitatieplan .....           | 13        |
| 4.4.      | Gebruikte methode .....                            | 13        |
| 4.5.      | Complexwaarde .....                                | 14        |
| 4.5.1.    | Referentietransacties .....                        | 14        |
| 4.5.2.    | Residuele berekening .....                         | 17        |
| 4.5.3.    | Conclusie .....                                    | 17        |
| 4.5.4.    | Openbare gronden .....                             | 18        |
| 4.5.5.    | Voorstroken .....                                  | 19        |
| 4.5.6.    | Winkels .....                                      | 19        |

---

|           |                        |           |
|-----------|------------------------|-----------|
| <b>5.</b> | <b>Conclusie .....</b> | <b>21</b> |
| <b>6.</b> | <b>Bijlagen .....</b>  | <b>23</b> |

---

## 1. Opdracht

### 1.1. Opdrachtgever

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| <b>Opdrachtgever</b>  | Heijmans Vastgoed B.V. |
| <b>Contactpersoon</b> | Mevrouw C. Hamelink    |
| <b>Adres</b>          | Postbus 2              |
| <b>Postcode</b>       | 5240 BB                |
| <b>Plaats</b>         | ROSMALEN               |
| <b>Telefoon</b>       | 073 543 51 11          |
| <b>E-mail</b>         | chamelink@heijmans.nl  |

---

### 1.2. Opdrachtnemer

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| <b>Opdrachtnemer</b>  | Gloudemans              |
| <b>Contactpersoon</b> | De heer T.A. te Winkel  |
| <b>Adres</b>          | Postbus 455             |
| <b>Postcode</b>       | 5240 AL                 |
| <b>Plaats</b>         | ROSMALEN                |
| <b>Telefoon</b>       | 073 641 33 12           |
| <b>E-mail</b>         | btewinkel@gloudemans.nl |

---

### 1.3. Taxateurs

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taxateurs</b> | ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur<br>6207912 (RICS Valuation Scheme), RT586908102 (NRVT, Kamer<br>Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer<br>Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD)<br>en Register DOBS |
|                  | ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur<br>RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed)                                                                                                                                                                   |

---

### 1.4. Opdrachtverstrekking

De opdrachtgever heeft op verzoek van de gemeente Tilburg opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht.

### 1.5. Onafhankelijkheid

Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.

---

Voorts verklaren taxateurs nimmer aankopen in het plangebied te hebben verricht, dan wel taxatierapporten te hebben opgesteld die als basis dienden voor eventuele aankopen.

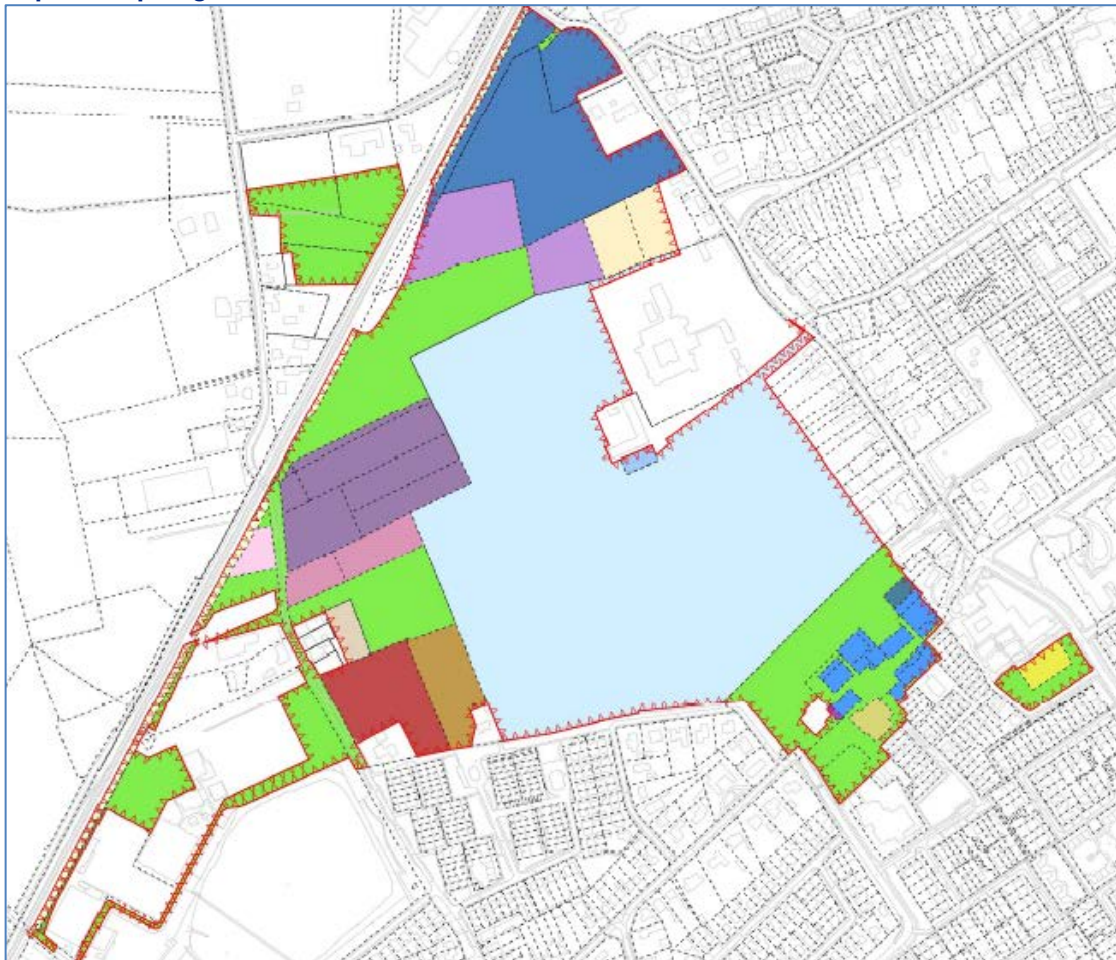
#### 1.6. Doel van de taxatie

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een taxatie te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016".

#### 1.7. Type taxatie

De onroerende zaken zijn enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De taxateurs hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De taxateurs merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen.

#### 1.8. Exploitatieplangebied



Uitsnede exploitatieplangebied (rode lijn)

### 1.9. Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve methode, alsmede de residuele waardebepalingsmethode.

### 1.10. Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik, en/of pacht is.

### 1.11. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren de taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie. Op basis van het voornoemde artikel en jurisprudentie zijn taxateurs van mening dat de definitie van de werkelijke waarde gelijk is aan de definitie van de marktwaarde.

Derhalve is voor het begrip werkelijke waarde aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

*“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.”.*

Daarnaast hebben taxateurs voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie.

### 1.12. Stukken

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. Kadastrale uittreksels en kaarten
- b. Tekening exploitatiegebied zoals is opgenomen in § 1.8
- c. Ruimtelijke plannen zoals zijn omschrijven op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)
- d. Aktes van levering die betrekking hebben op de genoemde referentie-transacties

### 1.13. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 8 juni 2015 middels een geveltaxatie opgenomen, alsmede bij de actualisatie op 7 maart 2016. Eventuele eigenaren en/of gebruikers zijn derhalve niet gehoord.

**1.14. Peildatum**

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de peildatum voor taxatie later in de tijd ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De taxatie is verricht per peildatum september 2016.

**1.15. Reactie van opdrachtgever**

Op 9 juni 2015 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 23 maart 2016 is een geactualiseerd concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 29 juli 2016 heeft opdrachtgever gewijzigde planinformatie toegestuurd, waarna op 8 september 2016 een gewijzigd conceptrapport is toegezonden. Vervolgens heeft opdrachtgever op 28 september 2016 wederom de meest actuele gegevens over de begrenzing van het exploitatiegebied toegestuurd. Behoudens het toezenden van de meest actuele gegevens met het verzoek om deze in de rapportage aan te passen, heeft opdrachtgever geen aanmerkingen op het rapport gegeven. Vervolgens heeft opdrachtgever op 7 maart 2017 een samenvatting van de zienswijzen gegeven met het verzoek om na te gaan in hoeverre deze van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn de teksten deels verduidelijkt/aangevuld.

**1.16. Aansprakelijkheid**

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

**1.17. Publicatie**

Publicatie van (gedeelten van) dit concepttaxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Aangeraden wordt om het definitieve taxatierapport als bijlage aan het exploitatieplan toe te voegen zodat dit voor iedereen toegankelijk is.

**1.18. Algemene voorwaarden**

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

---

## 2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

### 2.1. Algemene uitgangspunten

#### 2.1.1. Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

#### 2.1.2. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de 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 de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen. Dit uitgangspunt sluit aan bij de kosten zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan. Daarin zijn geen kosten opgenomen voor sanering.

#### 2.1.3. Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

#### 2.1.4. Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben 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.

#### 2.1.5. Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

#### 2.1.6. Maatvoering onroerende zaken

Aangezien er gebruik is gemaakt van gevelopname en de taxateurs geen inzage hebben gehad in de bouwtekeningen, zijn de maten zoals genoemd in de taxatie slechts indicatief en voldoen deze niet aan de NEN 2580.

### 2.2. Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten waar de taxateurs rekening mee dienen te houden.

### 3. Omschrijving van de onroerende zaak

#### 3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar en grondplannummer kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming op perceelsniveau. Waar naar de mening van de deskundigen een aanvullende toelichting op de waardering van de onroerende zaak wenselijk is, is deze bij de betreffende onroerende zaak opgenomen.

#### 3.2. Bestemming van de onroerende zaak

##### 3.2.1. Vigerend bestemmingsplan

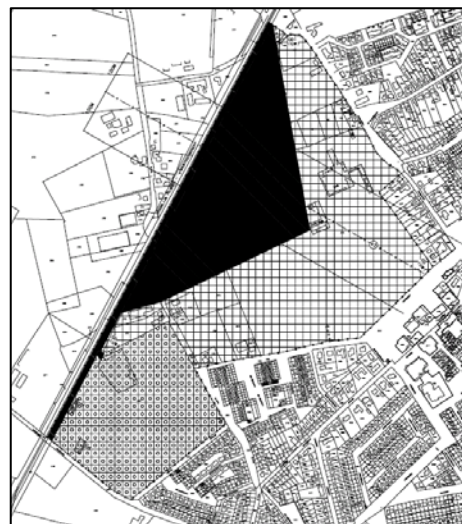
De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot" van de gemeente Tilburg, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 12 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 november 1999. Dit bestemmingsplan is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "gemengde doeleinden (uit te werken)", "recreatieve doeleinden" en "spoorweg-doeleinden". Het op de verbeelding aangegeven zwarte vlak heeft de aanduiding "indicatie voor groenvoorziening".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar de plankaart en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het gedeelte van het exploitatiegebied dat thans behoort tot het winkelcentrum Eikenbosch, is gelegen in het bestemmingsplan "Enschot 2008". Hierin zijn de opstallen bestemd als "Centrum" behoudens de bibliotheek, die een maatschappelijke bestemming heeft.

Voor de gronden aan de overzijde van het spoor, is het bestemmingsplan Buitengebied De Groene Zoom 2012 vigerend. Deze gronden hebben de bestemming Agrarisch".



Fragment verbeelding



Fragment verbeelding

### 3.2.2. Bestemmingsplan Koningsoord 2016

Uit de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie blijkt dat de gemeente voornemens is de onroerende zaak positief te bestemmen voor onder andere de bestemmingen woongebied, centrum en maatschappelijk. Aangenomen is dat deze informatie correct en volledig is.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen per perceel wordt verwezen de omschrijving in de bijlage.



Fragment verbeelding

## 4. Waardering

Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

### 4.1. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn niet opgenomen in deze taxatie).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

### 4.2. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden.

Indien naar de ruimtelijke en functionele samenhang wordt gekeken, blijkt dat er een duidelijke ruimtelijke en functionele relatie is tussen de te taxeren gronden. Ter verduidelijking zal desondanks worden ingezoomd op het meest bijzondere deel, te weten de gronden aan de andere zijde van het spoor. Deze groenbestemming is noodzakelijk voor de haalbaarheid van het plan. Indien deze niet aan de overzijde van het spoor was gerealiseerd, zou deze in het plan gerealiseerd moeten worden. Derhalve vormen deze duidelijk onderdeel van het complex.

#### 4.3. Relevante gegevens exploitatieplan

Uit het exploitatieplan blijkt dat er in het exploitatiegebied circa 726 woningen komen (waarvan circa 260 appartementen) en  $\pm 10.276 \text{ m}^2$  vvo aan commerciële en circa  $1.415 \text{ m}^2$  aan sportvoorzieningen. Dit komt bij een totaal plangebied van 30.95.16 ha neer op circa 23,5 woningen per ha. Het resultaat van de ontwikkeling (NCW per 1 januari 2016) bedraagt exclusief de ontwikkeling € 24.059.700,00. Bij een oppervlakte van 30.95.16 ha komt dit neer op een bedrag van afgerond € 77,73 per  $\text{m}^2$ . Dit is het gemiddelde bedrag dat beschikbaar is voor de verwervingen.

#### 4.4. Gebruikte methode

Bij waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de comparatieve methode en de residuele waardebepalingsmethode.

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, etcetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel grond en opstellen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat:  $W - Po = WG$ .

## 4.5. Complexwaarde

### 4.5.1. Referentietransacties

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreizen. Het betreffen uitsluitend transacties van cultuurgrond zonder bouwvlak en opstallen.

| Nr. | Locatie       | Kadastrale gegevens                                             | Oppervlakte             | Datum         | Prijs per m²                                                                                                                                                                                                       |
|-----|---------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Heikant       | Berkel, sectie B nummers 3428 en 5653                           | 3.62.43 ha              | 02-07-2007    | € 20,00 bij akte + € 55,00 per netto m² bij onherroepelijk bestemmingsplan woningbouw + € 20,00 per netto m² bij onherroepelijk bestemmingsplan bedrijven: stel 60% uitgeefbaar dan totaal € 53,00 bij woningbouw. |
| 2   | Heikant       | Berkel, sectie B nummers 2605, 4517 en 2582                     | 8.55.79 ha              | 30-03-2007    | Koop AM: € 55,00 bij akte + € 35,00 per bruto m² bij realisatie. Inname gemeente: € 35,00.                                                                                                                         |
| 3   | Koningsoord   | Berkel, sectie A nummers 59, 818, 819, 3441, 3443, 3444 en 3754 | 1.89.95 ha              | 14-12-2006    | € 35,00 + t.z.t. twee bouwkavels à 1.000 m² tegen € 35,00 per m².                                                                                                                                                  |
| 4   | De Akker      | Berkel, sectie B nummers 3936 ged., 2969, 1577 en 3878          | 5.37.09 ha              | 25-05-2007    | € 140,00 inclusief woonhuis. Hypotheekvestiging, ± € 90,00 per m².                                                                                                                                                 |
| 5   | Koningsoord   | Berkel, sectie A nummers 3524, 3525 en 1107                     | 3.22.38 ha              | 20-08-2008    | Hypotheekvestiging € 2.821.500,00 stel € 1.000.000,00 voor woning, dan hypotheek € 60,00 per m² voor grond.                                                                                                        |
| 6   | Koningsoord   | Berkel, sectie A nummers 3527 ged. en 3472                      | 1.75.05 ha + 0.86.20 ha | SOK jan. 2009 | Gemeente verkoopt in kader van SOK aan Proper-Stok, € 65,00 prijspeil 2006, CPI-index.                                                                                                                             |
| 7   | Enschotsebaan | Berkel, sectie A nummers 3845 en 3846                           | 0.20.00 ha              | 2-11-2006     | € 57,00.                                                                                                                                                                                                           |
| 8   | Rugdijk       | Tilburg, sectie A nummers 3231 en 3234                          | 1.43.80 ha + 0.22.00 ha | 15-03-2006    | € 52,00 respectievelijk € 50,00 (destijds speculatief).                                                                                                                                                            |
| 9   | Rugdijk       | Tilburg, sectie A nummer 3476                                   | 1.56.90 ha              |               |                                                                                                                                                                                                                    |
| 10  | Rugdijk       | Tilburg, sectie A nummers 3477 en 1157                          | ± 0.80.00 ha            | 14-08-2009    | € 25,00 met vruchtgebruik.                                                                                                                                                                                         |

|    |                   |                                                                                                    |             |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11 | Rugdijk           | Tilburg, sectie A nummer 3476                                                                      | 1.56.90 ha  | 2007                                  | € 29,36 met vruchtgebruik.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 12 | De Mortel         | Tilburg, sectie E nummer 3611                                                                      | 3.07.90 ha  | 2004                                  | € 31,00.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 13 | De Kraan          | Tilburg, sectie A nummers 3358, 3357, 3270 en 3271. en Berkel, sectie A nummers 3756, 3436 en 3758 | 16.56.10 ha | 2002-2010                             | Heijmansgronden van provincie, ruimte voor ruimte.<br>Taxatie Ecorys 2010 € 41,73<br>Aankoop 1-1-2002 € 20,87                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 14 | Udenhout Zuidoost |                                                                                                    | 6.87.45 ha  | 12- 2006<br>2-2008                    | € 17,50 + € 17,50 + € 30 = € 65,00<br>€ 25,00 + € 18,50 + € 47,50 = € 91,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 15 | Kouwenberg        | Diverse                                                                                            |             | 2009                                  | € 37,50 innameprijs door gemeente m.b.v. Van Wanrooij.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 16 | Koningsoord       | Berkel, sectie A nummer 3040                                                                       | 13.29.22 ha | 12-01-2009, getransporteerd 4-10-2010 | € 105,04 kloostertuinen die zijn aangekocht door Heijmans. Het klooster is niet in deze transactie begrepen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 17 | Hoge Hoek         | Berkel, B 4044, 4046, 2968, 2971, 3923, 4043                                                       | 5.71.41 ha  | 15-11-2010                            | Van de gemeente aangekocht voor € 77,32 excl. btw (€ 93,56 incl. btw). Hiermee kreeg de ontwikkelaar het volledige eigendom over het plangebied. Uit de akte van levering blijkt dat de koopsom betaalt dient te worden uiterlijk twee weken voor start bouw van de desbetreffende fase. Als gevolg van de betalingscondities, het tijdsaspect en het verschil in kosten en opbrengsten is deze referentie naar oordeel van taxateurs niet vergelijkbaar. |
| 18 | De Mortel         | Udenhout, E 3930                                                                                   | 0.09.15 ha  | 18-7-2013                             | € 32,78 per m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 19 | Koningsoord       | Berkel, A, nummers 1360 en 3526                                                                    | 1.15.70 ha  | 6-5-2014 getransporteerd, 12-8-2014   | € 25,27 per m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 20 | Koningsoord       | Berkel, A 3524, 1107, 3525                                                                         | 2.09.00 ha  | 9-1-2015                              | € 30,00 per m <sup>2</sup> , met een nabetaling van € 60,00 per m <sup>2</sup> bij bestemmingswijziging. Voor het betalen van de overdrachtsbelasting is ervan uitgegaan dat het 50% zeker is dat het plan doorgang zou gaan vinden, waardoor de grondslag voor de overdrachtsbelasting is bepaald op een bedrag van € 60,00 per m <sup>2</sup> .                                                                                                         |

|    |                     |                                                                 |             |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|---------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                     |                                                                 |             |           | Tevens blijkt uit de akte van levering dat de bodenonderzoeken voor rekening van koper hebben plaatsgevonden en zijn samengevat in een rapport gedateerd 7 mei 2008. Gelet op deze informatie, alsmede de opbouw van de koopsom, dient bij het beoordelen van deze referentie rekening gehouden te worden dat de prijsvorming ver voor de datum van levering heeft plaatsgevonden, waardoor deze geen informatie geeft over de waarde op het moment van juridische levering. |
| 21 | Den Bogerd Udenhout | Udenhout, E 4722, 4727, 4729, 4734, 4719, 4720, 4721, 4737 etc. | 16.47.68 ha | 2-11-2015 | € 47,53 per m <sup>2</sup> . In vergelijking tot Koningsoord betreft dit een regulier woningbouwplan. Hierdoor zijn de kosten lager.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 22 | Koningsoord         | Berkel, A, 4961                                                 | 0.17.25     | 1-6-2016  | € 77,00 per m <sup>2</sup> , na verrekening van de verkochte opstallen. Deze grond ontleent echter de hoogste waarde aan de ligging ten opzichte van de opstallen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Uit dit overzicht blijkt dat de prijzen per m<sup>2</sup> variëren tussen de € 25,00 en € 105,00, waarbij vooral bij de hogere prijzen sprake is van nabetalings, afhankelijk van het stadium van de planvorming. Verder valt op dat veruit de meeste transacties dateren van voor de financiële en economische crisis. Sindsdien is er sprake van een andere situatie op de woningmarkt, hetgeen gevolgen heeft op de grondmarkt, waarbij minder kopers in de markt zijn. De laatste transacties in de omgeving laten dan ook duidelijk zien dat het huidige prijspeil aanzienlijk lager ligt.

Verder is het ook mogelijk dat er door ontwikkelaars een 'toeslag' is betaald voor het inkopen van bouwproductie, zoals bij de onder 2 aangehaalde vergelijking waarbij de ontwikkelaar duurder heeft ingekocht dan dat zij de grond doorlevert aan de gemeente, die haar revenuen uitsluitend van de grondexploitatie heeft en niet van de opstalexploitatie. Duidelijk is dat de referenties geen eenduidig beeld geven van de grondprijzen, en de laatste drie jaar zijn er voor zover bekend geen nieuwe prijzen in dit gebied tot stand gekomen.

Daarnaast dient er bij het analyseren van de referenties rekening mee gehouden te worden dat de plannen voor de locatie de afgelopen jaren meerdere keren zijn gewijzigd. Zo is er onder andere sprake geweest van een dure gebouwde parkeervoorziening bij het nieuwe winkelcentrum, die thans is komen te vervallen. Deze wijzigingen hebben grote invloed gehad op de haalbaarheid van het plan, alsmede de residuele waarde. Aangezien de kopers en verkopers bij de waardering zijn uitgegaan van de hun op dat moment bekende feiten en deze ondertussen zijn veranderd, dienen de referenties met enige nuancering te worden beoordeeld.

Bij het beoordelen van transactie 19 dient er verder rekening mee gehouden te worden dat deze met meerdere locaties tegelijkertijd in een faillissement is gekocht. Indien naar de andere locaties die onderdeel vormen van deze transactie wordt gekeken, lijkt het dat in ieder geval delen van deze transactie onder de marktconforme prijs hebben plaatsgevonden. Derhalve kan deze transactie niet zonder meer als representatief worden beschouwd.

Met betrekking tot transactie 20, die tevens de meest recente transactie is, blijkt dat er recent, indien rekening wordt gehouden met de nabetaling een hogere prijs is betaald. Hierbij dient er wel rekening mee gehouden te worden dat de ontwikkelaar hierbij mogelijk een "toeslag" heeft betaald voor het inkopen van toekomstige bouwproductie op een locatie die binnen enkele jaren aan snede lijkt te komen. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het feit dat alle "posities" in het plangebied al door ontwikkelaars zijn verworven, waardoor dit feitelijk de laatste mogelijkheid was voor de koper om een positie te verwerven.

Uit andere locaties in de omgeving blijkt dat transacties niet of nauwelijks tot stand komen. De afgelopen jaren is er in Oosterhout nog een perceel onteigend in plangebied De Contreie, voor € 49,85 per m<sup>2</sup>. Daarnaast heeft in Veldhoven een verwerving voor woningbouw plaatsgevonden voor € 25,00 per m<sup>2</sup> (zeer extensief gebied). Deze prijs is gelijk aan de eerder in dat plangebied betaalde prijzen. In Kaatsheuvel heeft op 14 oktober 2016 een transactie plaatsgevonden van € 40,00 per m<sup>2</sup>. Naar oordeel van de taxateurs zijn de referenties in Kaatsheuvel, Udenhout en Oosterhout dan ook het meest geschikt als referentie.

#### **4.5.2. Residuele berekening**

Ondergetekenden hebben kennisgenomen van de uitgangspunten zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan en hebben deze getoetst. Op basis van de toetsing zijn zij tot het oordeel gekomen dat de gehanteerde uitgangspunten niet onredelijk zijn. Derhalve zien ondergetekenden geen meerwaarde in het opstellen van een zelfstandige berekening. Dit omdat een residuele berekening gevoelig is voor de input en iedere berekening, ondanks dat deze uitgaan van plausibele uitgangspunten, dan ook een andere uitkomst tot gevolg zou hebben. De uitkomst van de residuele berekening is dan ook voornamelijk gebruikt om na te gaan hoe de residuele waarde zich verhoudt tot de verschillende referentietransacties.

Zoals uit § 4.3 blijkt, is er op basis van de uitgangspunten van het exploitatieplan circa € 77,00 per m<sup>2</sup> (€ 24.059.700,00) beschikbaar voor de verwervingen. Indien dit bedrag wordt gecorrigeerd voor de waarde van de percelen die de hoogste waarde aan de huidige gebruikswaarde ontleen, is er residueel slechts circa € 35,00 per m<sup>2</sup> over voor de onbebouwde gronden. Dit lage bedrag wordt mede veroorzaakt door het feit dat er veel bebouwde gronden worden ingebracht (winkelcentrum, bibliotheek, De Schalm) en dat deze kosten niet geheel worden gedekt door de netto opbrengsten van het nieuwe winkelcentrum.

Naar oordeel van ondergetekenden zal een redelijk handelend en denkend koper slechts beperkt rekening houden met de waardedruk van deze extra kosten, waardoor de residuele waarde substantieel hoger zou zijn en hij ook bereid is om meer voor de locatie te betalen.

#### **4.5.3. Conclusie**

Indien naar de referentietransacties wordt gekeken blijkt dat kopers in het verleden bereid waren om aanzienlijk meer te betalen voor de gronden die zijn gelegen in het plangebied, dan residueel op basis van de uitgangspunten van het exploitatieplan, gecorrigeerd voor de duurdere verwervingen beschikbaar is. Naar oordeel van ondergetekenden komt dit doordat een redelijk handelend en denkend koper voor het opstellen van een residuele berekening uitgaat van zijn eigen inschattingen en ramingen.

Gelet op de transacties in het plangebied en de transacties die ondergetekende kennen in de omgeving, zijn ondergetekenden van oordeel dat een redelijk handelend en denkend koper zich in dit geval niet zou laten leiden door de residuele berekening op basis van de uitgangspunten van het exploitatieplan, maar door zijn eigen berekening en referenties in de omgeving.

Hierbij zal hij er tevens rekening mee houden dat heel Berkel-Enschot baat heeft bij het nieuwe winkelcentrum en dat de kosten voor het verplaatsen van het winkelcentrum, die de voornaamste oorzaak zijn voor de lage uitkomst van de residuele berekening, dan ook niet enkel op het plan Koningsoord afgewenteld hoeven te worden, waardoor de residuele waarde zal stijgen, dan wel indien deze kosten wel in het plan worden opgenomen, deze door de macro-aftopping niet geheel verhaalbaar zijn.

Bij het beoordelen van de transacties zal hij er rekening mee houden dat deze deels gedateerd zijn. Met betrekking tot de transactie in het plangebied vanaf 2015 zal een redelijk handelend en denkend koper hieruit concluderen dat de markt positiever gestemd is als enkele jaren geleden en ook weer bereid lijkt om hogere prijzen te betalen. De hoogte van de koopsom is echter aanzienlijk hoger dan de voorlaatste transacties. Een redelijk handelend en denkend koper zal deze transactie dan ook beperkt in zijn waardering meenemen en er rekening mee houden dat er een verschil kan zitten tussen de betaalde prijs en de feitelijke waarde. De deskundigen nemen hierbij ook in overweging dat op basis van transacties in andere plangebieden (bijvoorbeeld De Bogerd in Udenhout, de transactie in Kaatsheuvel en De Contreie in Oosterhout) het verschil tussen de laatst betaalde koopsom in Koningsoord en de voorliggende transacties niet verklaard kan worden.

Indien naar het actuele prijspeil in de omgeving wordt gekeken, zal een redelijk handelend en denkend koper er tevens rekening mee houden dat op het te taxeren plangebied aanzienlijke kosten drukken voor het verplaatsen van het winkelcentrum. Deze kosten zijn in andere plangebieden niet aan de orde. Bij de waardering zal een redelijk handelend koper de transacties van buiten het plangebied dan ook corrigeren voor de extra kosten, alsmede voor de algemene economische ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden sinds de transactie heeft plaatsgevonden.

Op basis van de beschikbare actuele referenties, de specifieke kosten die voor de locatie gemaakt moeten worden en de verbeterde marktomstandigheden wordt de complexwaarde dan ook per heden bepaald op € 45,00 per m<sup>2</sup>.

#### **4.5.4. Openbare gronden**

De (gemeentelijke) openbare gronden die in de nieuwe bestemming openbaar blijven, zijn niet te onteigenen en vallen dus niet in het complex. Derhalve zijn deze op € 1,00 gewaardeerd.

De openbare gronden die in de nieuwe bestemming niet openbaar blijven, zijn wel te onteigenen en vallen derhalve wel binnen het complex. Een redelijk handelend en denkend koper zal er bij de waardering echter rekening mee houden dat deze gronden minder geschikt zijn, omdat er nog werkzaamheden dienen te worden verricht om de bestaande voorzieningen te verwijderen (bestrating, cunet en voorzieningen). Deze gronden zijn op basis van hun bijzondere ongeschiktheid dan ook gewaardeerd op 50% van de complexprijs.

#### 4.5.5. Voorstroken

Bij het waarden van de gronden hebben deskundigen rekening gehouden met de voorstrokentheorie.

In de huidige situatie worden enkele getaxeerde percelen ontsloten aan de bestaande openbare weg, waarin alle voorzieningen liggen en dan ook zonder extra voorzieningen woningen aan kunnen worden gerealiseerd. Bij het waardeoordeel kan een koper dan ook rekening houden met de bijzondere geschiktheid van deze strook grond voor toekomstige woningbouw. Ondergetekenden hebben echter geen markttransacties gevonden waaruit blijkt dat de markt bereid is om in dit plangebied deze voorstroken hoger te waarderen. Derhalve is er geen hogere waarde aan de voorstroken toegekend.

#### 4.5.6. Winkels

Voor de waardering van de winkelruimten heeft zowel onderzoek plaatsgevonden naar de transacties in het winkelcentrum in de afgelopen jaren, alsmede in de omgeving. Uit dit onderzoek is gebleken dat het aantal transacties in de omgeving beperkt was. Derhalve is aanvullend gekeken naar de transacties in de gemeente Tilburg, waartoe Berkel-Enschot behoort, alsmede de ontwikkeling van de huurprijzen in de afgelopen jaren. Uit voornoemde onderzoeken zijn de volgende gegevens naar voren gekomen:

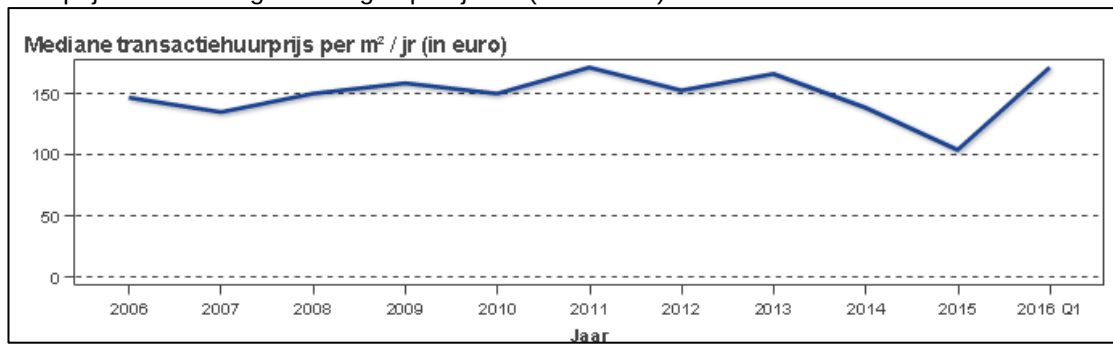
Referenties winkels in Berkel-Enschot:

| Locatie          | Jaar | Prijs        |
|------------------|------|--------------|
| Eikenbosch 8     | 2015 | € 215.000,00 |
| Eikenbosch 3     | 2010 | € 230.000,00 |
| Eikenbosch 21    | 2008 | € 210.000,00 |
| Eikenbosch 32/33 | 2008 | € 364.000,00 |
| Eikenbosch 10    | 2006 | € 250.000,00 |
| Eikenbosch 24    | 2006 | € 255.000,00 |

Recente huurtransacties winkels in de gemeente Tilburg:

| Jaar       | Koop- / huurprijs | Koop- / huurconditie | Metrage winkel | Adres                    | Gemeente | Prijs per m <sup>2</sup> winkel per jaar |
|------------|-------------------|----------------------|----------------|--------------------------|----------|------------------------------------------|
| 2016       | € 900,00          | per maand            | 96             | Korvelseweg 30           | Tilburg  | € 112,50                                 |
| 2016       | € 995,00          | per jaar             | 46             | Willem II-straat 78 A    | Tilburg  | € 259,57                                 |
| 2016       | € 23.000,00       | per jaar             | 145            | Besterdplein 29          | Tilburg  | € 158,62                                 |
| 2016       | € 1.850,00        | per maand            | 165            | Roelof Kranenburgplein 5 | Tilburg  | € 134,55                                 |
| 2016       | € 16.800,00       | per jaar             | 90             | Besterdring 117          | Tilburg  | € 186,67                                 |
| 2016       | € 1.400,00        | per maand            | 125            | Tuinstraat 89            | Tilburg  | € 134,40                                 |
| 2016       | € 1.000,00        | per maand            | 70             | Jan Aartestraat 96       | Tilburg  | € 171,43                                 |
| 2016       | € 8.820,00        | per jaar             | 98             | Hart van Brabantlaan 733 | Tilburg  | € 90,00                                  |
| 2016       | € 8.400,00        | per jaar             | 56             | Sint Annaplein 6 b       | Tilburg  | € 150,00                                 |
| 2016       | € 33.000,00       | per jaar             | 160            | Westermarkt 133 -134     | Tilburg  | € 206,25                                 |
| 2016       | € 1.250,00        | per maand            | 100            | Westermarkt 103          | Tilburg  | € 150,00                                 |
| 2016       | € 1.000,00        | per maand            | 70             | Spoordijk 74             | Tilburg  | € 171,43                                 |
| 2016       | € 35.680,00       | per jaar             | 309            | Westermarkt 28 a         | Tilburg  | € 115,47                                 |
| 2016       | € 795,00          | per maand            | 58             | Goirkestraat 53 A        | Tilburg  | € 164,48                                 |
| Gemiddelde |                   |                      |                |                          |          | € 157,53                                 |

Huurprijs ontwikkeling in de afgelopen jaren (bron NVM):



## 5. Conclusie

Op basis van de vorengenoemde waarderingen per m<sup>2</sup> is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt:

| § in bijlage | sectie | kadastraal nr.                                                                                                                | app. nr.    | opp. hectare | Eigenaar                               | Inbreng waarde |
|--------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|----------------------------------------|----------------|
| 1            | A      | 4731                                                                                                                          |             | 13.26.00     | Heijmans Vastgoed Realisatie BV        | € 5.967.000    |
| 2            | A      | 4730, 4729                                                                                                                    |             | 0.05.40      | Woonstichting 'T Heem                  | € 24.300       |
| 3            | A      | 3456                                                                                                                          |             | 0.14.55      | Van den Brand                          | € 577.500      |
| 4            | A      | 1360, 3626                                                                                                                    |             | 1.15.70      | DK Invest C.V.B.A.                     | € 520.650      |
| 5            | A      | 1108, 3124, 3271, 3429, 3445, 3458, 3471, 3472, 3505, 3527, 3610, 3779, 4048, 4245, 4258, 4853, 4854, 4933, 4662, 4772, B4588 |             | 7.74.07      | Gemeente Tilburg                       | € 2.569.489    |
| 6            | A      | 3755, 2085                                                                                                                    |             | 0.51.75      | Mevr. M.J.P.A. van Huijkelom           | € 617.625      |
| 7            | A      | 3524, 4815, 4817                                                                                                              |             | 2.75.56      | KlokGrondexploitatie BV                | € 1.240.020    |
| 8            | A      | 3762                                                                                                                          |             | 0.01.05      | Dhr W.H.F.M. Mols                      | € 199.238      |
| 9            | A      | 59, 818, 819, 3441, 3443, 3444, 3754,                                                                                         |             | 1.89.95      | Dhr. B.J.M. Pijnenburg                 | € 854.775      |
| 10           | A      | 3929, 3930, 3931, 3935, 3937, 3948, 3949,                                                                                     |             | 0.52.41      | Railinfratrust BV                      | € 117.923      |
| 11           | A      | 8475                                                                                                                          |             | 0.84.75      | Fam. Robben                            | € 381.375      |
| 12           | A      | 4259                                                                                                                          |             | 0.03.56      | Tennis club de Rauwbraken              | € 8.010        |
| 13           | A      | 43, 892                                                                                                                       |             | 0.53.90      | Dhr. C.A.M. v.d. Ven                   | € 242.550      |
| 14           | A      | 3374, 3375                                                                                                                    |             | 0.52.40      | Dhr. A.W.M. Vissers                    | € 317.486      |
| 15           | A      | 3129                                                                                                                          |             | 0.15.17      | Victoria O.Z. B.V.                     | € 113.775      |
| 16           | A      | 3371                                                                                                                          |             | 0.05.25      | De Klapbrug B.V.                       | € 317.520      |
| 17           | A      | 3281                                                                                                                          | A1          | 0.00.00      | mevrouw L.M.C. Mols                    | € 244.260      |
| 18           | A      | 3281                                                                                                                          | A2          | 0.00.00      | Kwekerij Mols                          | € 155.250      |
| 19           | A      | 3281                                                                                                                          | A3          | 0.00.00      | W.H.F.M. Mols                          | € 189.336      |
| 20           | A      | 3281                                                                                                                          | A4          | 0.00.00      | Modehuis Eikenbosch B.V.               | € 267.030      |
| 21           | A      | 3283                                                                                                                          | A1, A12     | 0.00.00      | A.J. Investments B.V                   | € 1.592.520    |
| 22           | A      | 3283                                                                                                                          | A3          | 0.00.00      | M.J.M. Jansen                          | € 130.680      |
| 23           | A      | 3282, 8283                                                                                                                    | A3, A4      | 0.00.00      | De Klapbrug B.V.                       | € 326.370      |
| 24           | A      | 3282                                                                                                                          | A2          | 0.00.00      | M.J.J. Schroder                        | € 152.460      |
| 25           | A      | 3282                                                                                                                          | A9          | 0.00.00      | E. H. C. Kneepkens                     | € 253.000      |
| 26           | A      | 3282                                                                                                                          | A10         | 0.00.00      | J.J. Geerts                            | € 277.380      |
| 27           | A      | 3282                                                                                                                          | A11         | 0.00.00      | Guus Franken Holding BV                | € 350.865      |
| 28           | A      | 3282                                                                                                                          | A13         | 0.00.00      | A.F.M. v.d. Braak                      | € 277.530      |
| 29           | A      | 3452                                                                                                                          | A1, A2      | 0.00.00      | Rex Vastgoed B.V.                      | € 325.920      |
| 30           | A      | 3452                                                                                                                          | A3          | 0.00.00      | J.G.M. Truren                          | € 108.675      |
| 31           | A      | 3452                                                                                                                          | A12         | 0.00.00      | Hekkog BV                              | € 164.340      |
| 32           | A      | 3452                                                                                                                          | A13         | 0.00.00      | J.P.H. Pijnenborg                      | € 190.440      |
| 33           | A      | 3452                                                                                                                          | A14         | 0.00.00      | Elizen Vastgoed B.V.                   | € 190.440      |
| 34           | A      | 3452                                                                                                                          | A15,16      | 0.00.00      | A.E.c. Pajmans                         | € 352.245      |
| 35           | A      | 3452                                                                                                                          | A17         | 0.00.00      | Elizen Vastgoed B.V.                   | € 228.390      |
| 36           | A      | 3452                                                                                                                          | A19         | 0.00.00      | mevrouw W.C.F. Elisen                  | € 213.210      |
| 37           | A      | 3452                                                                                                                          | A20,21      | 0.00.00      | Benno Buildings B.V.                   | € 418.140      |
| 38           | A      | 3452                                                                                                                          | A22,A23,A24 | 0.00.00      | De Fijne Dis BV.                       | € 681.030      |
| 39           | A      | 3452                                                                                                                          | A25, A26    | 0.00.00      | Van Balkom Vastgoed T-B B.V.           | € 461.610      |
| 40           | A      | 3452                                                                                                                          | A27         | 0.00.00      | Notex BV                               | € 1.206.120    |
| 41           | B      | 4587                                                                                                                          | -           | 0.12.75      | Van Riet                               | € 1.676.070    |
| 42           | A      | 3417                                                                                                                          |             | 0.11.24      | Stichting Openbare Bibliotheek Tilburg | € 499.675      |
| TOTAAL       |        |                                                                                                                               |             | 30.45.46     |                                        | € 25.002.222   |

Opgemerkt wordt dat het verschil in oppervlakte tussen voornoemde lijst en de oppervlakte uit het exploitatieplan wordt veroorzaakt doordat in voornoemde lijst de oppervlakte van de delen die in appartementsrechten zijn uitgegeven (4970 m<sup>2</sup>) niet zijn meegenomen. Deze appartementsrechten zijn echter wel gewaardeerd. De totale in de waardering betrokken oppervlakte bedraagt dan ook 30.95.16 ha

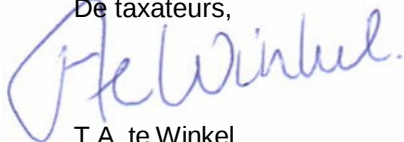
Uit voorstaand overzicht blijkt dat de totale inbrengwaarde als volgt is geraamd:

**€ 25.002.222,00**

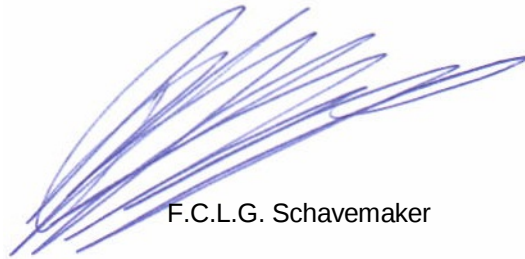
**(zegge vijfentwintigmiljoen tweeduizend tweehonderdtweeëntwintig euro)**

Rosmalen, 9 maart 2017

De taxateurs,



T.A. te Winkel



F.C.L.G. Schavemaker

## **6. Bijlagen**

### **1. Toelichting per perceel**

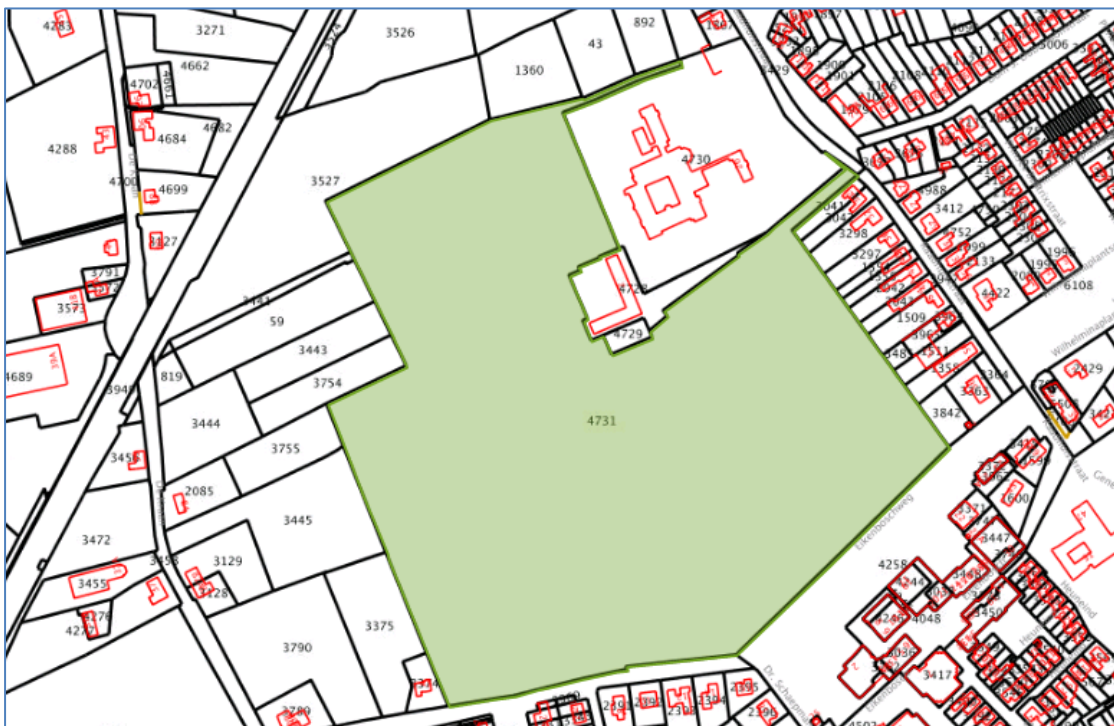
## **BIJLAGE 1**

### Toelichting per perceel

**1.1. Eigenares:** Heijmans Vastgoed Realisatie BV  
Graafsebaan 65  
5248 JT ROSMALEN

**1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer | grootte     | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|--------|-------------|---------------------|
| Berkel   | A      | 4731   | 13.26.00 ha | 13.26.00 ha         |



Ligging onroerende zaak

**1.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een middels een betonnen schutting afgezet gebied waarin agrarische percelen zijn gelegen die vroeger onderdeel vormde van het klooster. Circa 8.400 m<sup>2</sup> is ingericht als bos.

**1.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**  
De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschoot". Dit bestemmingsplan is op 12 april 1999 vastgesteld door de raad en is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden. De gronden hebben de bestemming "Gemengde doeleinden (uit te werken door de gemeenteraad)". Een deel is aangeduid als 'Indicatie groenvoorziening'. Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is na uitwerking o.a. woningbouw, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening mogelijk.

**1.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Centrum", "Groen" en "Woongebied".

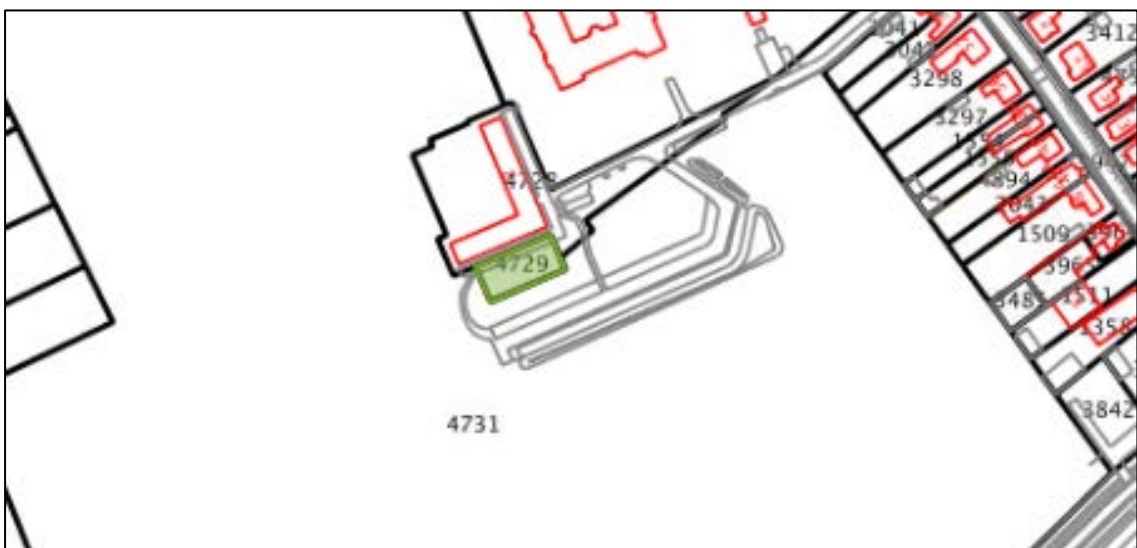
**1.6. Toelichting waardebeoordeling**

De gehele onroerende zaak is gewaardeerd op basis van de complexprijs. Met betrekking tot het bos is er rekening mee gehouden dat deze geen bijzondere planologische status heeft (EHS/EVZ) zodat er geen sprake is van bijzondere ongeschiktheid.

**2.1. Eigenares:** WOONSTICHTING 'T HEEM  
Slimstraat 2 A  
5071 EJ UDENHOUT

**2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer | grootte    | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|--------|------------|---------------------|
| Berkel   | A      | 4729   | 0.05.40 ha | 0.05.40 ha          |



Ligging onroerende zaak

**2.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een onbebouwd perceel dat behoort tot het vroegere klooster-complex. Het perceel is thans gedeeltelijk ingericht als parkeerterrein bij het naastgelegen gezondheidscentrum.

**2.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot". Dit bestemmingsplan is op 12 april 1999 vastgesteld door de raad en is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden. De gronden hebben de bestemming "Gemengde doeleinden (uit te werken door de gemeenteraad)". Een deel is aangeduid als 'Indicatie groenvoorziening'. Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is na uitwerking o.a. woningbouw, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening mogelijk.

**2.5. Toelichting waardebeoordeling**

Bij de waardebeoordeling is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak haar hoogste waarde ontleent door de ligging in het complex.

**3.1. Eigenaren:**

De heer Cornelis Petrus Clasina Maria van den Brand  
De Kraan 39  
5056 PA BERKEL-ENSCHOT

Mevrouw Henrica Cornelia Engelbertha Maria Zoontjens  
De Kraan 39  
5056 PA BERKEL-ENSCHOT

**3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer | grootte    | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|--------|------------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3456   | 0.14.55 ha | 0.14.55 ha          |



Ligging onroerende zaak

**3.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een vrijstaande monumentale woning (voormalige boerderij) met vrijstaande garage plaatselijk bekend als De Kraan 39 te Berkel-Enschot. Zowel de woning als de garage zijn voorzien van een rietgedekte kap.



**3.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot". Dit bestemmingsplan is op 12 april 1999 vastgesteld door de raad en is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden. De gronden hebben de bestemming "Gemengde doeleinden (uit te werken door de gemeenteraad)". Een deel is aangeduid als 'Indicatie groenvoorziening'. Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is na uitwerking o.a. woningbouw, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening mogelijk.

**3.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Groen" en "Verkeer".

**3.6. Toelichting waardebeoordeling**

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Tevens is rekening gehouden met het feit dat de woning regulier wordt bewoond. Als onderdeel van de raming van de inbrengwaarde is derhalve ook conform de uitgangspunten van de Wro rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van het object van gebruik.

**4.1. Eigenares:** DK Invest C.V.B.A.  
Ambachtsstraat 41  
2390 MALLE  
BELGIE

**4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente      | sectie | nummer | grootte    | te taxeren gedeelte |
|---------------|--------|--------|------------|---------------------|
| Berkel        | A      | 1360   | 0.37.90 ha | 0.37.90 ha          |
| Berkel        | A      | 3626   | 0.77.80 ha | 0.77.80 ha          |
| <b>Totaal</b> |        |        |            | <b>1.15.70 ha</b>   |



Ligging onroerende zaak

**4.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft twee agrarische percelen.

**4.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**  
De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot". Dit bestemmingsplan is op 12 april 1999 vastgesteld door de raad en is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden. De gronden hebben de bestemming "Gemengde doeleinden (uit te werken door de gemeenteraad)". Een deel is aangeduid als 'Indicatie groenvoorziening'. Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is na uitwerking o.a. woningbouw, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening mogelijk.

**4.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**4.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de complexprijs.

**5.1. Eigenares:** Gemeente Tilburg  
Stadhuisplein 130  
5038 TC TILBURG

**5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente            | sectie | nummer | grootte    | te taxeren gedeelte |
|---------------------|--------|--------|------------|---------------------|
| Berkel              | A      | 1108   | 0.00.90 ha | 0.00.90 ha          |
| Berkel              | A      | 3124   | 0.66.10 ha | 0.23.53 ha          |
| Berkel              | A      | 3271   | 0.36.95 ha | 0.36.95 ha          |
| Berkel              | A      | 3429   | 0.48.10 ha | 0.00.91 ha          |
| Berkel              | A      | 3445   | 0.86.20 ha | 0.86.20 ha          |
| Berkel              | A      | 3458   | 0.36.00 ha | 0.36.00 ha          |
| Berkel              | A      | 3471   | 0.01.50 ha | 0.01.50 ha          |
| Berkel              | A      | 3472   | 0.38.20 ha | 0.28.24 ha          |
| Berkel              | A      | 3505   | 0.14.76 ha | 0.14.76 ha          |
| Berkel              | A      | 3527   | 1.75.05 ha | 1.75.05 ha          |
| Berkel              | A      | 3610   | 0.37.50 ha | 0.01.99 ha          |
| Berkel              | A      | 3779   | 0.00.30 ha | 0.00.30 ha          |
| Berkel <sup>1</sup> | A      | 4048   | 0.29.00 ha | 0.29.00 ha          |
| Berkel              | A      | 4245   | 0.00.55 ha | 0.00.55 ha          |
| Berkel              | A      | 4258   | 1.72.39 ha | 1.24.68 ha          |
| Berkel <sup>2</sup> | A      | 4853   | 6.10.60 ha | 0.97.66 ha          |
| Berkel              | A      | 4854   | 1.75.35 ha |                     |
| Berkel <sup>3</sup> |        | 4933   | 2.96.72 ha | 0.31.46 ha          |
| Berkel              | A      | 4662   | 0.36.50 ha | 0.27.60 ha          |
| Berkel              | A      | 4772   | 0.32.77 ha | 0.32.77 ha          |
| Berkel              | B      | 4588   | 0.2.27.70  | 0.24.02 ha          |
| <b>Totaal</b>       |        |        |            | <b>7.74.07 ha</b>   |

<sup>1</sup> Eigendom gemeente Tilburg met recht van opstal voor de Vereniging van Eigenaars Vereniging Onderhoud Winkelcentrum Eikenbosch Berkel-Enschot

<sup>2</sup> Voorheen waren de kadastrale nummers 4853 en 4854 bekend onder nummer 4260

<sup>3</sup> Voorheen bekend onder het kadastraal nummer 4308 en 4502



Ligging onroerende zaken (gehele percelen)

### 5.3. Omschrijving

De percelen kadastraal bekend gemeente Berkel, sectie A nummers 1108, 3271, 4662, 4772, 3445, 3124 en 3429 ged., betreffen agrarische percelen.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel, sectie A nummer 3471, betreft een "resthoek" gelegen tegen het spoor dat in gebruik is als paardenwei.

De percelen kadastraal bekend gemeente Berkel, sectie A nummers 4853 en 4854, betreffen sport-/recreatievoorzieningen.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel, sectie A nummer 3527, is in gebruik als volkstuinencomplex.

De percelen kadastraal bekend gemeente Berkel, sectie A nummers 3458, 4502, 4258 (gedeeltelijk  $\pm 8.000 \text{ m}^2$ ) betreffen bestaande (te handhaven) wegen.

De percelen kadastraal bekend gemeente Berkel, sectie A nummers 3610, 3779, 4048, 4245 en 4258 (gedeeltelijk  $\pm 4.175 \text{ m}^2$ ) betreffen bestaande wegen die niet worden gehandhaafd.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel, sectie A nummer 3472, betreft een voormalig opslagterrein, dat nu deels is ingericht als fietstunnel en deels braak ligt.

Het te taxeren gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Berkel, sectie B, nummer 4588 is in gebruik als parkeerterrein bij de naastgelegen supermarkt.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel, sectie A, nummer 3505, betreft Cultureel Centrum De Schalm. De bebouwde oppervlakte bedraagt  $1.435 \text{ m}^2$ . Op het gebouw zit een verdieping van circa  $390 \text{ m}^2$  bvo.

### 5.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaken liggen verspreid over meerdere bestemmingsplannen en zijn behoudens de agrarische percelen voornamelijk bestemd als "Verkeer" behoudens de gronden in het zuidwesten (sportvelden) die zijn bestemd voor recreatieve doeleinden.

**5.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

De niet te handhaven wegen worden bestemd als “Groen”, “Recreatie” en “Woongebied”.

**5.6. Toelichting waardebeoordeling**

De te handhaven wegen zijn gewaardeerd op € 1,00 de massa. Dit omdat deze wegen een onrendabele bestemming hebben en ook niet zijn te onteigenen (feitelijk gebruik komt overeen met het toekomstige gebruik). Hierdoor onttrekken deze wegen zich aan de waardering op basis van de Ontheffingswet.

De overige percelen zijn gewaardeerd op basis van de complexprijs. Voor de bestaande wegen die niet worden gehandhaafd heeft wel een correctie plaatsgevonden voor het verwijderen van de bestaande bestrating en de kabels & leidingen.

De percelen aan de overzijde van het spoor vormen onderdeel van het complex. Gelet op hun ligging zal een redelijk handelend en denkend koper er door hun ligging echter rekening mee houden dat hier geen woningbouw wordt gerealiseerd. Aangezien deze wel een functie vervullen in het complex zijn deze op de helft van de complexprijs gewaardeerd. Dit is eveneens gedaan voor de gronden die onderdeel vormen van het sportcomplex. Dit omdat op deze gronden als gevolg van de geluidscontouren van de sportvelden eveneens geen woningbouw mogelijk is (daarnaast betreffen dit enkel stroken, waarop fysiek ook geen woningbouw mogelijk is).

Bij het waarderen van de parkeerplaats bij de Albert Heijn is er rekening mee gehouden dat deze parkeerplaats bedoeld is voor de bezoekers van de supermarkt. Deze ontleent dan ook haar waarde aan de ligging naast de supermarkt.

De locatie van De Schalm ontleent de hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Gelet op het feitelijk gebruik en inrichting is deze locatie gewaardeerd op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

- 6.1. Eigenaren:** Mevrouw Maria Johanna Petronella Aldegonda van Huijkelom  
De Kraan 84  
5056 PA BERKEL-ENSCHOT
- De erven van de heer Antonius Martinus Nicolaas van den Hurk  
De Kraan 84  
5056 PA BERKEL-ENSCHOT

**6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente      | sectie | nummer | grootte    | te taxeren gedeelte |
|---------------|--------|--------|------------|---------------------|
| Berkel        | A      | 3755   | 0.32.25 ha | 0.32.25 ha          |
| Berkel        | A      | 2085   | 0.19.50 ha | 0.19.50 ha          |
| <b>Totaal</b> |        |        |            | <b>0.51.75 ha</b>   |



Ligging onroerende zaak

**6.3. Foto**



**6.4. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft de woning plaatselijk bekend als De Kraan 84, alsmede het achtergelegen agrarische perceel.

**6.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot". Dit bestemmingsplan is op 12 april 1999 vastgesteld door de raad en is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden. De gronden hebben de bestemming "Gemengde doeleinden (uit te werken door de gemeenteraad)". Een deel is aangeduid als 'Indicatie groenvoorziening'. Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is na uitwerking o.a. woningbouw, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening mogelijk.

**6.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

**6.7. Toelichting waardebeoordeling**

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de woning en de achterliggende grond afzonderlijk van elkaar zijn te verkopen, waardoor deze geen economische eenheid vormen. De grond achter de woning is derhalve gewaardeerd op basis van de complexprijs. De woning, op een perceel van 1.950 m<sup>2</sup>, is gewaardeerd op basis van voortgezet gebruik. In de raming van de inbrengwaarde is tevens een post opgenomen voor het vrijmaken van de gronden van gebruik.

**7.1. Eigenares:** KlokGrondexploitatie B.V.  
Hooistraat 32  
6651 AD DRUTEN

**7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente      | sectie | nummer | grootte    | te taxeren gedeelte |
|---------------|--------|--------|------------|---------------------|
| Berkel        | A      | 3524   | 0.35.28 ha | 0.28.04 ha          |
| Berkel        | A      | 4815   | 0.40.77 ha | 0.40.77 ha          |
| Berkel        | A      | 4817   | 2.06.75 ha | 2.06.75 ha          |
| <b>Totaal</b> |        |        |            | <b>2.75.56 ha</b>   |



Ligging onroerende zaak

**7.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een aantal agrarische percelen in het noorden van het plangebied.

**7.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot". Dit bestemmingsplan is op 12 april 1999 vastgesteld door de raad en is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden. De gronden hebben de bestemming "Gemengde doeleinden (uit te werken door de gemeenteraad)". Een deel is aangeduid als 'Indicatie groenvoorziening'. Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is na uitwerking o.a. woningbouw, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening mogelijk.

**7.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan ""Koningsoord Berkel-Enschot 2016"" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

**7.6. Toelichting waardebepaling**

De gronden ontleen hun hoogste waarde aan de complexprijs. Bij het bepalen van de complexprijs is geen rekening gehouden met de prijs die is betaald bij de recente levering van de gronden (2015). Deze prijs is buiten beschouwing gelaten, omdat uit de akte van levering blijkt dat deze in 2002 tot stand is gekomen. Deze prijs is dan ook sterk gedateerd.

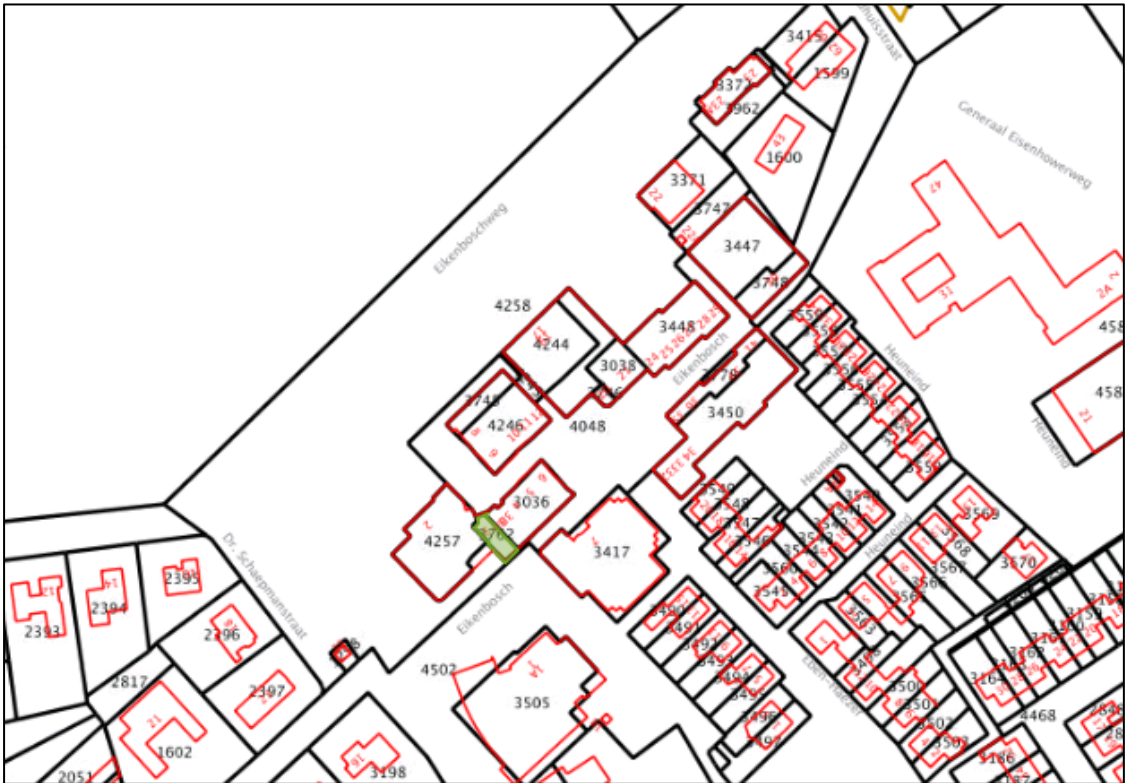
### 8.1. Eigenaren:

De heer Wilhelmus Hubertus Franciscus Maria Mols  
Broekzijde 14  
5066 PG MOERGESTEL

Mevrouw Elisabeth Maria Johanna van Breda  
Broekzijde 14  
5066 PG MOERGESTEL

## 8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

| <b>gemeente</b> | <b>sectie</b> | <b>nummer</b> | <b>grootte</b> | <b>te taxeren gedeelte</b> |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------------------|
| Berkel          | A             | 3762          | 0.01.05 ha     | 0.01.05 ha                 |



Ligging onroerende zaak

**8.3. Foto**



**8.4. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een bloemenwinkel plaatselijk bekend als Eikenbosch 3 te Berkel-Enschot. Indien wordt aangenomen dat het gehele perceel is bebouwd, heeft de winkel een bvo van circa 100 m<sup>2</sup>.

**8.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan Enschoot 2008 dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**8.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "'Koningsoord Berkel-Enschot 2016'" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

**8.7. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij het bepalen van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**9.1. Eigenaren:**

De heer Benitius Johannes Maria Pijnenburg  
Klein Westervijksestraat 8  
5081 HD HILVARENBEEK

Mevrouw Maria Johanna Hubertina Francisca Boons  
Klein Westervijksestraat 8  
5081 HD HILVARENBEEK

**9.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente      | sectie | nummer | grootte    | te taxeren gedeelte |
|---------------|--------|--------|------------|---------------------|
| Berkel        | A      | 59     | 0.56.50 ha | 0.56.50 ha          |
| Berkel        | A      | 818    | 0.00.30 ha | 0.00.30 ha          |
| Berkel        | A      | 819    | 0.08.40 ha | 0.08.40 ha          |
| Berkel        | A      | 3441   | 0.12.65 ha | 0.12.65 ha          |
| Berkel        | A      | 3443   | 0.36.10 ha | 0.36.10 ha          |
| Berkel        | A      | 3444   | 0.42.30 ha | 0.42.30 ha          |
| Berkel        | A      | 3754   | 0.33.70 ha | 0.33.70 ha          |
| <b>Totaal</b> |        |        |            | <b>1.89.95 ha</b>   |



Ligging onroerende zaak

**9.3. Omschrijving**

De onroerende zaak bestaat uit een aantal aaneengrenzende agrarische percelen. Deze percelen zijn goed van vorm

**9.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot". Dit bestemmingsplan is op 12 april 1999 vastgesteld door de raad en is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden. De gronden hebben de bestemming "Gemengde doeleinden (uit te werken door de gemeenteraad)". Een deel is aangeduid als 'Indicatie groenvoorziening'. Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is na uitwerking o.a. woningbouw, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening mogelijk.

**9.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan ""Koningsoord Berkel-Enschot 2016"" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

**9.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de complexprijs.

**10.1. Eigenares:** Railinfratrust B.V.  
Moreelsepark 3  
3511 EP UTRECHT

**10.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente      | sectie | nummer | grootte    | te taxeren gedeelte |
|---------------|--------|--------|------------|---------------------|
| Berkel        | A      | 3929   | 0.00.32 ha | 0.00.10 ha          |
| Berkel        | A      | 3930   | 0.00.25 ha | 0.00.25 ha          |
| Berkel        | A      | 3931   | 0.10.45 ha | 0.08.00 ha          |
| Berkel        | A      | 3935   | 0.00.43 ha | 0.00.05 ha          |
| Berkel        | A      | 3937   | 0.02.82 ha | 0.01.51 ha          |
| Berkel        | A      | 3948   | 0.02.50 ha | 0.02.50 ha          |
| Berkel        | A      | 3949   | 2.30.83 ha | 0.40.00 ha          |
| <b>Totaal</b> |        |        |            | <b>0.52.41 ha</b>   |



Ligging onroerende zaken

**10.3. Omschrijving**

De onroerende zaak is in gebruik als talud behorende bij de spoorlijn.

**10.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot". Dit bestemmingsplan is op 12 april 1999 vastgesteld door de raad en is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden. De gronden hebben de bestemming "Spoorwegdoeleinden".

**10.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak bestemd als "Verkeer (railverkeer)".

**10.6. Toelichting waardebepaling**

Art. 40d Ow strekt er niet toe de waardeverschillen die zich tussen verschillende stukken grond voordoen om andere redenen dan de daaraan gegeven bestemmingen, geheel te elimineren. Aan een onteigend stuk grond dat deel uitmaakt van een complex als bedoeld in art. 40d Ow kan dan ook een andere waarde worden toegekend dan de complexwaarde, indien de bijzondere ligging of hoedanigheid van die grond de waarde daarvan zodanig beïnvloedt dat bij een veronderstelde verkoop ervan in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend verkoper en een redelijk handelend koper een hogere of lagere prijs tot stand zou komen dan de complexwaarde.

De taxateurs hebben dan ook bij de waardering rekening gehouden met het feit dat de grond door de ligging ten opzichte van het spoor niet geschikt is voor woningbouw, waardoor een redelijk handelend en denkend koper bij de waardering een lagere prijs dan de complexwaarde zullen overeenkomen. Bij het bepalen van deze prijs is er rekening mee gehouden dat deze gronden ongeschikt zijn voor woningbouw, maar wel een andere "rol" in het complex kunnen vervullen, waardoor het overige deel van het complex mogelijk gunstiger kan worden verkaveld. Op basis van deze uitgangspunten is deze grond gewaardeerd op 50% van de complexprijs, te weten € 22,50.

### 11.1. Eigenaren:

De heer Adrianus Cornelius Clemens Maria Robben  
Sportlaan 2  
5056 EM BERKEL-ENSCHOT

De heer Antonius Joannes Clemens Maria Robben  
Zeshoevenstraat 64  
5071 BR UDENHOUT

De heer Marianus Franciscus Clemens Maria Robben  
Dom S Dubuissonstraat 54  
5056 HP BERKEL-ENSCHOT

De heer Peter Antonius Clemens Maria Robben  
De Kraan 80 A  
5056 PA BERKEL-ENSCHOT

De heer Joannes Antonius Clemens Maria Robben  
Bosweg 1  
7858 TA EESERVEEN

De heer Willy Antonius Clemens Maria Robben  
Thijmstraat 31  
6531 CM NIJMEGEN

## 11.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

| <b>gemeente</b> | <b>sectie</b> | <b>nummer</b> | <b>grootte</b> | <b>te taxeren gedeelte</b> |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------------------|
| Berkel          | A             | 3790          | 0.84.75 ha     | 0.84.75 ha                 |



## Ligging onroerende zaken

**11.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een perceel grasland dat is gelegen in het plangebied.

**11.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot". Dit bestemmingsplan is op 12 april 1999 vastgesteld door de raad en is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden. De gronden hebben de bestemming "Gemengde doeleinden (uit te werken door de gemeenteraad)". Een deel is aangeduid als 'Indicatie groenvoorziening'. Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is na uitwerking o.a. woningbouw, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening mogelijk.

**11.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

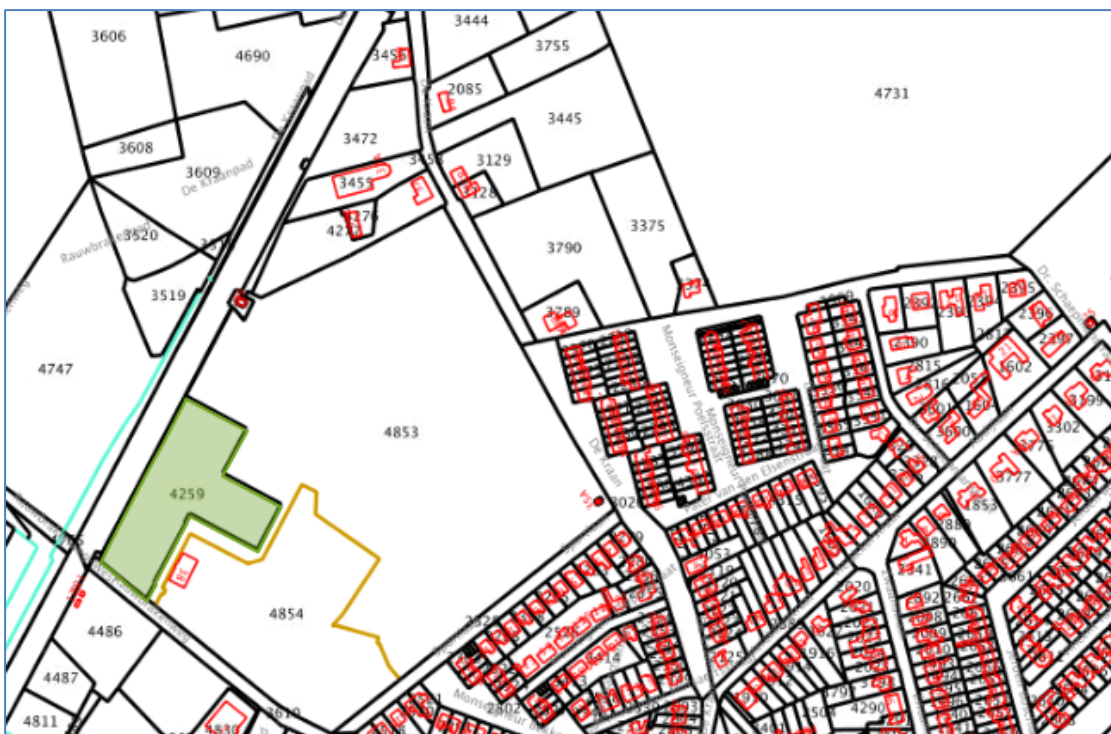
**11.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de complexprijs.

**12.1. Eigenares:** Tennis Club De Rauwbraken  
De Ploegschaar 87  
5056 MB BERKEL-ENSCHOT

**12.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer | grootte    | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|--------|------------|---------------------|
| Berkel   | A      | 4259   | 0.89.70 ha | 0.03.56 ha          |



Ligging onroerende zaken

**12.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak bestaat uit enkele stroken grond die zijn gelegen om de tennisbanen.

**12.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**  
De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot". Dit bestemmingsplan is op 12 april 1999 vastgesteld door de raad en is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden. De gronden hebben de bestemming "Recreatieve doeleinden".

**12.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**  
In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak bestemd als "Sportgebied".

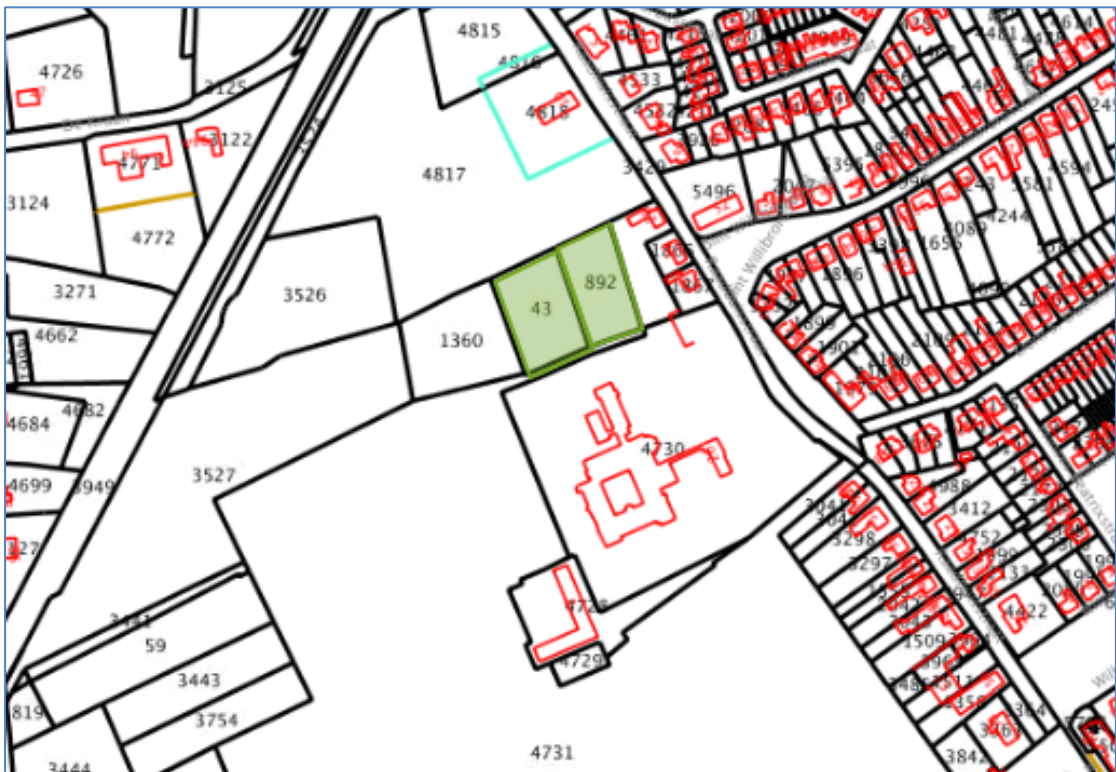
**12.6. Toelichting waardebeoordeling**

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de te taxeren stroken onderdeel vormen van het complex, maar als gevolg van de geluidcontouren van de tennisbaan niet zijn te bebouwen. De grond is derhalve bijzonder ongeschikt voor woningbouw. Aangezien de grond wel een functie krijgt in het complex, is deze gewaardeerd op 50% van de complexwaarde.

- 13.1. Eigenaren:** De heer Cornelis Adrianus Maria van de Ven  
't Hoekske 2 A  
5056 PB BERKEL-ENSCHOT
- Mevrouw Adriana Petronella Vugts  
't Hoekske 2 A  
5056 PB BERKEL-ENSCHOT

**13.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente      | sectie | nummer | grootte    | te taxeren gedeelte |
|---------------|--------|--------|------------|---------------------|
| Berkel        | A      | 43     | 0.29.90 ha | 0.29.90 ha          |
| Berkel        | A      | 892    | 0.24.00 ha | 0.24.00 ha          |
| <b>Totaal</b> |        |        |            | <b>0.53.90 ha</b>   |



Ligging onroerende zaken

- 13.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft twee agrarische percelen.

**13.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot". Dit bestemmingsplan is op 12 april 1999 vastgesteld door de raad en is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden. De gronden hebben de bestemming "Gemengde doeleinden (uit te werken door de gemeenteraad)". Een deel is aangeduid als 'Indicatie groenvoorziening'. Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is na uitwerking o.a. woningbouw, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening mogelijk.

**13.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

**13.6. Toelichting waardebepaling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de complexprijs.

**14.1. Eigenaren:**

De heer Adrianus Wilhelmus Maria Vissers  
Monseigneur Poelsstraat 43  
5056 ET BERKEL-ENSCHOT

Mevrouw Henriette Christina Petronella Maria Leijten  
Monseigneur Poelsstraat 43  
5056 ET BERKEL-ENSCHOT

**14.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente      | sectie | nummer | grootte    | te taxeren gedeelte |
|---------------|--------|--------|------------|---------------------|
| Berkel        | A      | 3374   | 0.09.65 ha | 0.00.65 ha          |
| Berkel        | A      | 3375   | 0.51.75 ha | 0.51.75 ha          |
| <b>Totaal</b> |        |        |            | <b>0.52.40 ha</b>   |



Ligging onroerende zaken

**14.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een agrarisch bedrijf, bestaande uit een bedrijfswoning en schuren, gelegen aan de Monseigneur Poelsstraat 43 te Berkel-Enschot.

**14.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot". Dit bestemmingsplan is op 12 april 1999 vastgesteld door de raad en is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden. De gronden hebben de bestemming "Gemengde doeleinden (uit te werken door de gemeenteraad)". Een deel is aangeduid als 'Indicatie groenvoorziening'. Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is na uitwerking o.a. woningbouw, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening mogelijk.

**14.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Agrarisch bedrijf" met uitzondering van de achterliggende gronden, die zijn bestemd als "Woongebied".

**14.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan het voortgezet agrarisch gebruik. Met betrekking tot de achterliggende gronden wordt opgemerkt dat deze als onderdeel van het agrarische bedrijf zijn gewaardeerd. Dit omdat deze gronden onderdeel vormen van de economische eenheid (het bedrijf). Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**15.1. Eigenaren:** Victoria O.Z. B.V.  
Anneville-laan 230  
4858 RB ULVENHOUT AC

**15.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer | grootte    | te taxeren<br>gedeelte |
|----------|--------|--------|------------|------------------------|
| Berkel   | A      | 4961   | 0.17.25 ha | 0.15.17 ha             |



Ligging onroerende zaken

**15.3. Foto**



Luchtfoto voor sloop Romneyloods

**15.4. Omschrijving**

De te taxeren onroerende zaak betreft een deel van de huiskavel behorende bij de woning plaatselijk bekend als De Kraan 82a te Berkel-Enschot. Op de te taxeren onroerende zaak zijn een aantal voormalige agrarische opstallen gelegen. Dit betreffen zwaar verouderde opstallen Tijdens de opname op 16 augustus 2016 was een deel van de voormalige bedrijfsopstallen reeds geamoveerd. Van de Romneyloods stond alleen nog maar het skelet.

**15.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot". Dit bestemmingsplan is op 12 april 1999 vastgesteld door de raad en is op 19 december 2001 onherroepelijk geworden. De gronden hebben de bestemming "Gemengde doeleinden (uit te werken door de gemeenteraad)". Een deel is aangeduid als 'Indicatie groenvoorziening'. Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" is na uitwerking o.a. woningbouw, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening mogelijk.

**15.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

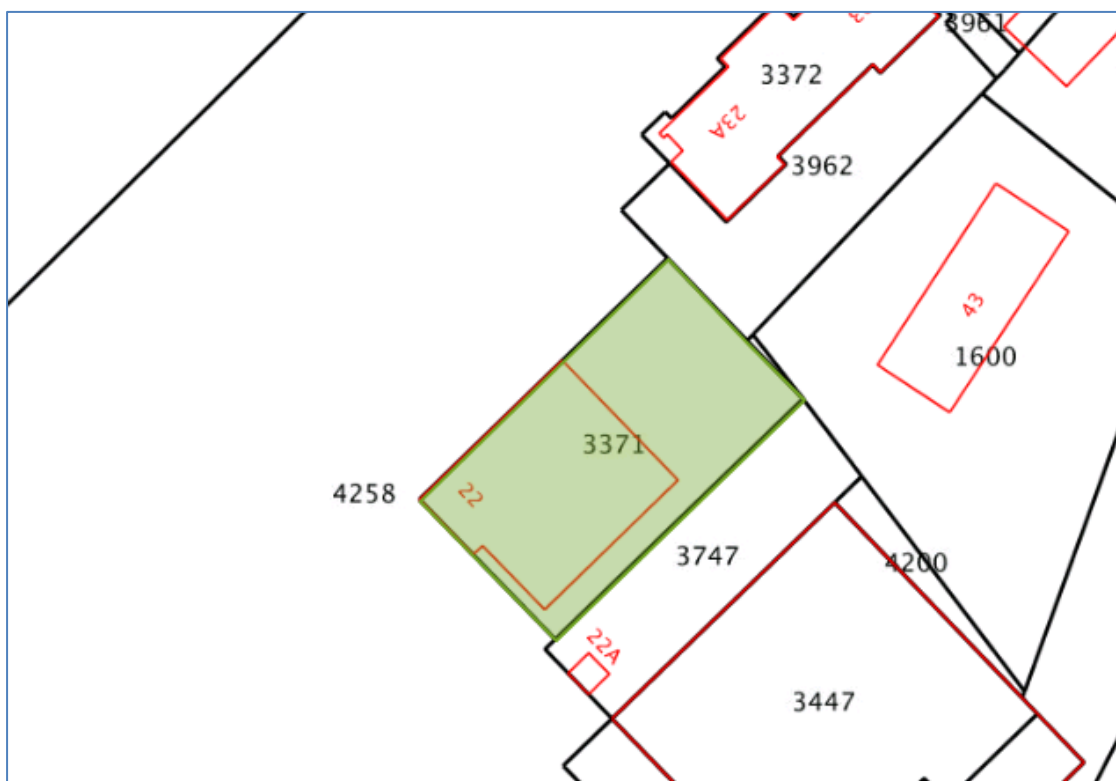
**15.7. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de ligging ten opzichte van de voorliggende woning.

**16.1. Eigenares:** De Klapbrug B.V.  
Groenstraat 72  
5071 ED UDENHOUT

**16.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer | grootte    | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|--------|------------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3371   | 0.05.25 ha | 0.05.25 ha          |



Ligging onroerende zaak

**16.3. Omschrijving**

Het betreft een winkelruimte (voormalige postkantoor), gelegen naast het winkelcentrum "Eikenbosch" met een bruto vloeroppervlakte van  $\pm 245 \text{ m}^2$ . De onroerende zaak lijkt op dit moment te worden gebruikt als opslagruimte voor oude meubels.



**16.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**16.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

**16.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de waardering is rekening gehouden met het feit dat er meerdere panden in het winkelcentrum leegstaan en dat deze onroerende zaak buiten het winkelcentrum is gelegen. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

- 17.1. Eigenaren:**
- Mevrouw Linda Maria Christina Mols  
Ooievaarshoek 41  
5081 RK HILVARENBEEK
- Mevrouw Inge Elisabeth Wilhelmina Mols  
Broekzijde 14  
5066 PG MOERGESTEL

**17.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer  | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|---------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3281 A1 | --      | --                  |



Ligging onroerende zaken

- 17.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een winkel, plaatselijk bekend als Eikenbosch 3a.

- 17.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**  
De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**17.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**17.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**18.1. Eigenares:** Kwekerij Mols Bv  
Broekzijde 14  
5066 PG MOERGESTEL

**18.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer  | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|---------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3281 A2 | --      | --                  |



Ligging onroerende zaken

**18.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een winkel, plaatselijk bekend als Eikenbosch 3b (VakantieXperts Berkel-Enschoot).

**18.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschoot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**18.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschoot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

**18.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

- 19.1. Eigenaren:** De heer Wilhelmus Hubertus Franciscus Maria Mols  
Broekzijde 14  
5066 PG MOERGESTEL
- Mevrouw Elisabeth Maria Johanna van Breda  
Broekzijde 14  
5066 PG MOERGESTEL

**19.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer  | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|---------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3281 A3 | --      | --                  |



Ligging onroerende zaken

- 19.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een winkel, plaatselijk bekend als Eikenbosch 4.

- 19.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**  
De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**19.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**19.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**20.1. Eigenares:** Modehuis Eikenbosch B.V.  
BERKEL-ENSCHOT

**20.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer  | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|---------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3281 A4 | --      | --                  |



Ligging onroerende zaken

**20.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een winkel van circa 129 m<sup>2</sup>, plaatselijk bekend als Eikenbosch 6 (Brood en Banket Leo Geerts).

**20.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**20.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

**20.6. Toelichting waardebepaling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

A.J. Investments B.V.  
Rijksweg 16  
5268 KJ HELVOIRT

## 21.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

| <b>gemeente</b> | <b>sectie</b> | <b>nummer</b> | <b>grootte</b> | <b>te taxeren gedeelte</b> |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------------------|
| Berkel          | A             | 3283 A1       | --             | --                         |
| Berkel          | A             | 3282 A12      |                |                            |



## Ligging onroerende zaken

### 21.3. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een supermarkt (Jumbo), alsmede een cafetaria (Eikenbosch). De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 17, 18, 19.

#### 21.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan “Enschot 2008” dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming “Centrum”.

## 21.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**21.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**22.1. Eigenares:** Mevrouw Mariëlle Johanna Maria Jansen  
Rolducstraat 10  
5035 AK TILBURG

**22.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer  | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|---------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3283 A3 | --      | --                  |



Ligging onroerende zaken

**22.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een kapperszaak met een oppervlakte van circa 66 m<sup>2</sup> (kapper&co). De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 21.

**22.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**22.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

**22.6. Toelichting waardebepaling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**23.1. Eigenares:** De Klapbrug B.V.  
Groenstraat 72  
5071 ED UDENHOUT

**23.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer  | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|---------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3283 A4 | --      | --                  |
| Berkel   | A      | 3282 A3 |         |                     |



Ligging onroerende zaken

**23.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een winkel van (circa 103 m<sup>2</sup>) plaatselijk bekend als Eikenbosch 20 en een winkelruimte van circa 53 m<sup>2</sup> (Juwelier Weijtmans) plaatselijk bekend als Eikenbosch 10.

**23.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**23.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**23.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

- 24.1. Eigenaren:**
- De heer Maarten Joseph Johannes Schröder  
Tobias Asserlaan 47  
5056 VB BERKEL-ENSCHOT
- Mevrouw Margaretha Hendrika Catharina Gooren  
Tobias Asserlaan 47  
5056 VB BERKEL-ENSCHOT

**24.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer  | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|---------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3282 A2 | --      | --                  |



Ligging onroerende zaken

- 24.3. Omschrijving**
- De onroerende zaak betreft een delicatesseszaak met een vloeroppervlak van circa 66 m<sup>2</sup>. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 9.
- 24.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**
- De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**24.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**24.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**25.1. Eigenares:** Mevrouw Elisabeth Henriette Catharina Kneepkens  
Heikantsebaan 8 A  
5056 PL BERKEL-ENSCHOT

**25.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer  | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|---------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3282 A9 | --      | --                  |



Ligging onroerende zaken

**25.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een voormalig bankfiliaal, thans makelaarskantoor, met een oppervlakte van circa 182 m<sup>2</sup> voorzien van pinautomaat. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 8.

**25.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**25.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

**25.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

### 26.1. Eigenaren:

De heer Johannes Jacobus Geerts  
Gehuwd met mevrouw Johanna Anna Maria In 't Ven  
Dokter Bloemenlaan 11 11  
5022 KX TILBURG

## 26.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

| <b>gemeente</b> | <b>sectie</b> | <b>nummer</b> | <b>grootte</b> | <b>te taxeren gedeelte</b> |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------------------|
| Berkel          | A             | 3282 A10      | --             | --                         |



## Ligging onroerende zaken

### 26.3. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een schoenenwinkel met een oppervlakte van circa 142 m<sup>2</sup> (begane grond) met 47 m<sup>2</sup> op de verdieping. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 11.

## 26.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan “Enschot 2008” dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming “Centrum”.

**26.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**26.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden.

**27.1. Eigenares:** GUUS FRANKEN HOLDING B.V.  
Hydra 12  
5175 WS LOON OP ZAND

**27.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer   | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|----------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3282 A11 | --      | --                  |



Ligging onroerende zaken

**27.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een drogist met een oppervlakte van circa 181 m<sup>2</sup> op de begane grond en circa 56 m<sup>2</sup> op de verdieping. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 12.

**27.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**27.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

**27.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

### 28.1. Eigenaren:

Mevrouw Antonia Francisca Maria van den Braak  
Jeroen Boschlaan 5  
5056 CV BERKEL-ENSCHOT

De heer Henricus Antonius Joseph van Noije  
Jeroen Boschlaan 5  
5056 CV BERKEL-ENSCHOT

## 28.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

| <b>gemeente</b> | <b>sectie</b> | <b>nummer</b> | <b>grootte</b> | <b>te taxeren gedeelte</b> |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------------------|
| Berkel          | A             | 3282 A13      | --             | --                         |



## Ligging onroerende zaken

### 28.3. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een cafetaria met een oppervlakte van circa 145 m<sup>2</sup>. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 19.

#### 28.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**28.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**28.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**29.1. Eigenares:** Rex Vastgoed B.V.  
De Lind 42  
5061 HX OISTERWIJK

**29.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer  | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|---------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3452 A1 | --      | --                  |
| Berkel   | A      | 3452 A2 |         |                     |



Ligging onroerende zaken

**29.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een (voormalig) Chinees restaurant / pizzeria met een oppervlakte van circa 152 m<sup>2</sup> dat plaatselijk bekend staat als Eikenbosch 32 /33.

**29.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**29.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**29.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

De heer Jacobus Gertrudis Maria Truren  
Kazernehof 42  
5017 EV TILBURG

### 30.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

| <b>gemeente</b> | <b>sectie</b> | <b>nummer</b> | <b>grootte</b> | <b>te taxeren gedeelte</b> |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------------------|
| Berkel          | A             | 3452 A3       | --             | --                         |



## Ligging onroerende zaken

De onroerende zaak betreft een kapperszaak met een oppervlakte van circa 45 m<sup>2</sup>. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 34.

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan “Enschot 2008” dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming “Centrum”.

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**30.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**31.1. Eigenares:** Hekkog BV  
Hoge Stelle 12  
4339 AR NIEUW- EN SINT JOOSLAND

**31.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer   | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|----------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3452 A12 | --      | --                  |



Ligging onroerende zaken

**31.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een slijterij (Gall&Gall) met een oppervlakte van circa 83 m<sup>2</sup>. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 24.

**31.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**  
De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**31.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**  
In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

**31.6. Toelichting waardebepaling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**32.1. Eigenaren:**

De heer Johannes Petrus Henricus Pijnenborg  
Europalaan 27  
5062 KB OISTERWIJK

Mevrouw Catharina Cornelia Maria van Bokhoven  
Europalaan 27  
5062 KB OISTERWIJK

**32.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer   | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|----------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3452 A13 | --      | --                  |



Ligging onroerende zaken

**32.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een voormalige groentezaak met een oppervlakte van circa 92 m<sup>2</sup>. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 25. Tijdens de opname stond deze winkelruimte leeg.

**32.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**32.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**32.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**33.1. Eigenaren:**

De heer Johannes Franciscus de Koster  
Esperloop 1  
5032 XM TILBURG

Mevrouw Francisca Maria Antoinetta Monkel  
Esperloop 1  
5032 XM TILBURG

**33.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer   | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|----------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3452 A14 | --      | --                  |



Ligging onroerende zaken

**33.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een winkelruimte (Primera) met een oppervlakte van circa 92 m<sup>2</sup>. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 26.

**33.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**33.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**33.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**34.1. Eigenares:** Mevrouw Anna Elisabeth Cornelia Paijmans  
Helvoirtseweg 8  
5076 PK HAAREN

**34.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer   | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|----------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3452 A15 | --      | --                  |
| Berkel   | A      | 3452 A16 |         |                     |



Ligging onroerende zaken

**34.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een winkelruimte met een oppervlakte van circa 175 m<sup>2</sup> op de begane grond en circa 38 m<sup>2</sup> op de verdieping. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 27-28.

**34.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**34.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**34.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**35.1. Eigenares:** Elizen Vastgoed B.V.  
H.W. Iordensweg 1  
7391 KA TWELLO

**35.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer   | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|----------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3452 A17 | --      | --                  |



Ligging onroerende zaken

**35.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een kledingzaak met een oppervlakte van circa 94 m<sup>2</sup> op de begane grond en circa 49 m<sup>2</sup> op de verdieping. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 29.

**35.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**  
De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**35.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**35.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**36.1. Eigenares:** Mevrouw Wouterina Cornelia Francisca Elisen  
Kloosterstraat 135  
5175 PB LOON OP ZAND

**36.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer   | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|----------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3452 A19 | --      | --                  |



Ligging onroerende zaken

**36.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een winkelruimte met een oppervlakte van circa 103 m<sup>2</sup>. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 35.

**36.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**  
De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschoot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**36.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**  
In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschoot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

**36.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**37.1. Eigenares:** Benno Buildings B.V.  
Postadres: Oude Kerkstraat 40  
4921 XE MADE

**37.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer   | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|----------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3452 A20 | --      | --                  |
| Berkel   | A      | 3452 A21 |         |                     |



Ligging onroerende zaken

**37.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een kledingzaak (Jola) met een oppervlakte van circa 202 m<sup>2</sup>. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 36, 37.

**37.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**  
De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**37.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**37.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**38.1. Eigenares:** De Fijne Dis Bv  
BERKEL-ENSCHOT  
Postadres: Westermarkt 109  
5042 SX TILBURG

**38.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer   | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|----------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3452 A22 | --      | --                  |
| Berkel   | A      | 3452 A23 | --      | --                  |
| Berkel   | A      | 3452 A24 | --      | --                  |



Ligging onroerende zaken

**38.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een drogisterij met een oppervlakte van circa 308 m<sup>2</sup> op de begane grond en 63 m<sup>2</sup> op de verdieping. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 38, 39, 40.

**38.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**  
De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**38.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**38.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**39.1. Eigenares:** VAN BALKOM VASTGOED T-B B.V  
Kreitemolenstraat 66  
5071 BH UDENHOUT

**39.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer   | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|----------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3452 A25 | --      | --                  |
| Berkel   | A      | 3452 A26 | --      | --                  |



Ligging onroerende zaken

**39.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een boekwinkel (Plantage) met een oppervlakte van circa 223 m<sup>2</sup>. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 41, 42.

**39.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**  
De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**39.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan “Koningsoord Berkel-Enschot 2016” is de onroerende zaak o.a. bestemd als “Woongebied”.

**39.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**40.1. Eigenares:** Notex Bv  
Postadres: Handweg 153  
1185 TX AMSTELVEEN

**40.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer   | grootte | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|----------|---------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3452 A27 | --      | --                  |



Ligging onroerende zaken

**40.3. Omschrijving**  
De onroerende zaak betreft een HEMA en zelfstandige slagerij met in totaal een oppervlakte van circa 874 m<sup>2</sup>. De onroerende zaak staat plaatselijk bekend als Eikenbosch 30.

**40.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**  
De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Centrum".

**40.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**  
In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

**40.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent zijn hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

- 41.1. Eigenaren:**  $\frac{1}{4}$  gerechtigde  
De heer Cornelis Johannes Simon van Riet  
Gehuwd met mevrouw Clara Engelina Elisabeth Maria Krijnen  
Hans Memlingstraat 4  
3443 VZ WOERDEN
- $\frac{1}{4}$  gerechtigde  
De heer Cornelis Johannes Steven van Riet  
Balatonmeer 3  
3446 JR WOERDEN
- $\frac{1}{4}$  gerechtigde  
De heer Robert David van Riet  
Breitnerstraat 2  
6813 HR ARNHEM
- $\frac{1}{4}$  gerechtigde  
Mevrouw Judith Ingeborg Irene van Riet  
Gehuwd met de heer Marcellinus Heijnsbroek  
J. van der Haarpark 20  
2421 AT NIEUWKOOP

**41.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer | grootte    | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|--------|------------|---------------------|
| Berkel   | B      | 4587   | 0.12.75 ha | 0.12.75 ha          |



Ligging onroerende zaken

#### 41.3. Foto



#### 41.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een Albert Heijn-supermarkt gelegen aan het Heuneind te Berkel-Enschot. De supermarkt is opgetrokken uit baksteen en deels voorzien van lessenaar-daken. Aan een zijde is het pand voorzien van een verdieping, waar vermoedelijk de personeelsruimten zijn gesitueerd. Volgens opgave van [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is de onroerende zaak in 1991 gebouwd en heeft deze een bebouwde oppervlakte van 1.065 m<sup>2</sup>.

#### 41.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Aangenomen is dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de vigerende bestemming.

#### 41.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

Het bestemmingsplan voorziet in (een wijzigingsbevoegdheid voor) grondgebonden woningbouw.

#### 41.7. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent haar hoogste waarde aan het huidige gebruik. Bij de waardering is rekening gehouden met het feit dat het een relatief kleine supermarkt betreft, waarbij de uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt. Bij de raming van de inbrengwaarde is conform de uitgangspunten van de Wro tevens rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van gebruik.

**42.1. Eigenares:** Stichting Openbare Bibliotheek Tilburg  
Koningsplein 10  
5038 WG TILBURG

**42.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

| gemeente | sectie | nummer | grootte    | te taxeren gedeelte |
|----------|--------|--------|------------|---------------------|
| Berkel   | A      | 3417   | 0.11.24 ha | 0.11.24 ha          |



Ligging onroerende zaak

**42.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een openbare bibliotheek die omstreeks 1980 is gebouwd. De bebouwde oppervlakte bedraagt 980 m<sup>2</sup>. De opstal bestaat uit één bouwlaag en is op traditionele wijze opgetrokken.



**42.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De vigerende bestemming van de onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Enschot 2008" dat op 17 juli 2009 is vastgesteld. De onroerende zaak heeft de bestemming "Maatschappelijk".

**42.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

In het bestemmingsplan "Koningsoord Berkel-Enschot 2016" is de onroerende zaak o.a. bestemd als "Woongebied".

**42.6. Toelichting waardebeoordeling**

Bij de waardebeoordeling is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Deze waarde is bepaald aan de hand van de gecorrigeerde vervangingswaarde, rekening houdende met een restwaarde van 25%.