



TAXATIERAPPORT

*Waardestijging ondergrond bij vergroting
bouwblok aan de Nieuwedijk 15 te Odiliapeel*

Opdrachtgever

G.B.J.M. Peters Beheersmaatschappij B.V.
Nieuwedijk 9
5409 SB ODILIAPEEL
T 0413 – 27 26 61

ZLTO Vastgoed

Mr. A.A.H.M. van Heerebeek, RT
Register – Taxateur o.z. / Onteigeningsdeskundige

Kantoor 's-Hertogenbosch
Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-HERTOGENBOSCH
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 – 217 35 80
M 06 – 21 21 24 31

OPDRACHTGEVER

G.B.J.M. Peters Beheersmaatschappij B.V. / PekuMIC, gevestigd te Odiliapeel aan de Nieuwedijk 9 (5409 SB).

OPNAMEDATUM

De opnamedatum voor de waardebepaling is 26 april 2013. Ondergetekende is niet lijfelijk ter plaatse geweest, doch heeft zich gebaseerd op de vele foto's, tekeningen en kaarten welke zijn aangeleverd en waarvan een deel aan deze taxatie is gehecht. Onder andere luchtfoto google maps, het landschappelijke inpassingsplan beplanting en het voorontwerp bestemmingsplan Nieuwedijk 15 Odiliapeel van Beusmans&Jansen (5 december 2012).

PEILDATUM

De peildatum voor de waardebepaling is 15 mei 2013.

REDEN VAN DE TAXATIE

In het kader van de Verordening Ruimte artikel 2.2 van de provincie Noord Brabant dient een deel van het planologisch voordeel dat wordt behaald wanneer een gemeente medewerking verleent aan een bestemmingsplanwijziging door de initiatiefnemer te worden uitgekeerd aan een fonds voor de verbetering van het landschap. Voor opdrachtgever wordt zijn bouwblok aan de Nieuwedijk 15 vergroot van 1.00.00 ha naar 1.71.00 ha en de bestemming verandert van loonwerkbedrijf naar mestverwerking. In onderhavig rapport wordt genoemd voordeel in kaart gebracht zodat daarmee de bijdrage aan het fonds kan worden vastgesteld.

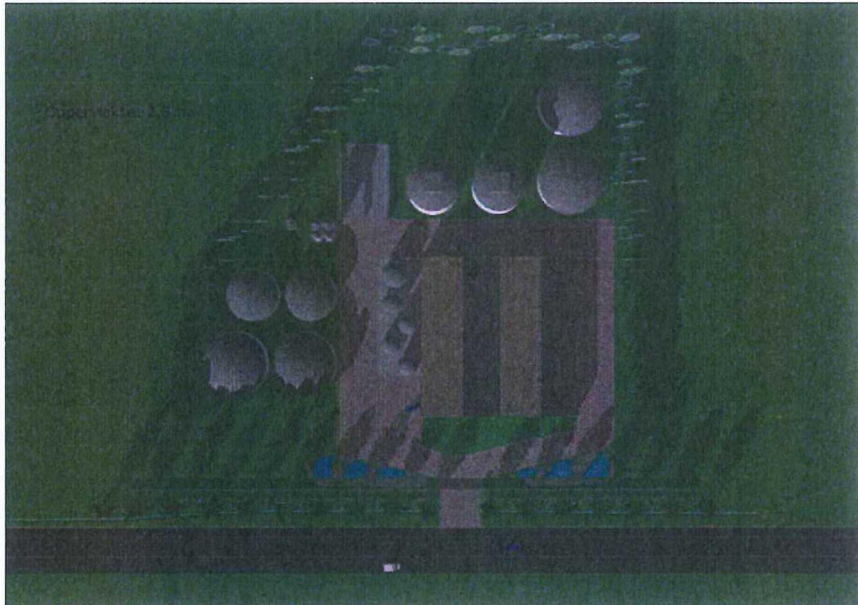
ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN HET OBJECT

Het betreft een vergroting van het bestaande bouwblok van 1.00.00 hectare naar 1.71.00 hectare teneinde een nieuw te bouwen mestverwerkinginstallatie mogelijk te maken alwaar op jaarbasis circa 200.000 ton dierlijke mest kan worden verwerkt. De gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte zal circa 7.200 m² bedragen.

Het object is gelegen in het buitengebied van Odiliapeel aan de Nieuwedijk nummer 15, kadastraal bekend: gemeente Uden, sectie V, nummers 3129, 2829 en 3130.

Opdrachtgever exploiteert vanuit de locaties Nieuwedijk 9 en Nieuwedijk 15 te Odiliapeel het loonwerk-, transport- en grondverzetbedrijf Peters B.V. De activiteiten richten zich naast de reguliere loonwerkactiviteiten eveneens op mestdistributie en -opslag als intermediair tussen de producenten en afnemers.

Opdrachtgever is voornemens om op de locatie Nieuwedijk 15 een installatie op te richten voor de verwerking van mest. Het doel is om afzet te creëren voor ruwe mest middels de verwerking ervan en om biogas te produceren.



BESTEMMING

Krachtens het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2006", vastgesteld door de gemeenteraad op 15 februari 2007 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 16 oktober 2007 is het perceel bestemd als: "Agrarisch Gebied" met de aanduiding "agrarisch technisch hulpbedrijf".

In de voorschriften wordt een agrarisch technisch hulpbedrijf gedefinieerd als *"een bedrijf in hoofdzaak gericht op werkzaamheden ten dienste van agrarische bedrijven of agrarische bodemexploitatie ..., uitgezonderd mestbewerking"*. Hieronder worden in ieder geval o.a. mestopslag en mesthandelsbedrijven en agrarische-loonwerkbedrijven verstaan. Gezien de activiteiten die opdrachtgever uitvoert kan het bedrijf van cliënt zowel als een mestopslag en mesthandelsbedrijf als een agrarisch loonwerkbedrijf beschouwd worden.

Door opdrachtgever is een verzoek ingediend voor wijziging van de bestemming van de locatie Nieuwedijk 15 van "agrarisch technisch hulpbedrijf" naar een "mestverwerking/mestbewerking-annex vergistinginstallatie".

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen: - Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet.

Onderhavig plangebied ligt op ca 15 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

Conclusie: het plangebied ligt niet binnen de aangewezen Natura 2000-gebieden c.q. in de voor Natura 2000 aangewezen invloedsgebieden.

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant. Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' met 'accentgebied agrarische ontwikkeling'.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	Sectie	Nummer	Omschrijving	Oppervlakte	
Uden	V	3129	Bouwblok	00.89.45	ha
Uden	V	2829	Resterende kavel	02.03.36	ha
Uden	V	3130	Resterende kavel	00.40.85	ha
Totaal				03.33.66	ha

(Bron: kadaster, d.d. 07 augustus 2012).

Opmerking:

- Als oppervlakte van het agrarisch bouwblok wordt in opdracht van opdrachtgever circa 1.71.00 ha aangehouden ten behoeve van de realisatie van een mestverwerkinginstallatie, een en ander als aangegeven op de kaart bij deze taxatie in de bijlage.

Aantekening:

- De percelen te Uden, sectie V, nummers 3129 en 2829 zijn belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van het Waterschap Aa en Maas, gevestigd te 's-Hertogenbosch aan de Pettelaarpark 70 (5216 PP).
- Locatiegegevens ontleend aan basisregistraties adressen en gebouwen.
- Kwalitatieve verbintenis.
- Met betrekking tot het perceel is een ruilverkavelingovereenkomst ingeschreven.

Voor nadere informatie betreffende de eigendomssituatie en eventuele belemmeringen privaatrecht wordt verwezen naar bijgevoegde kadastrale uittreksels.

EIGENDOM

Het object te Uden, sectie V, nummer 3129 is eigendom van G.B.J.M. Peters Beheersmaatschappij B.V., gevestigd te Odiliapeel aan de Nieuwedijk 9 (5409 SB). De objecten te Uden, sectie V, nummers 2829 en 3130 zijn eigendom van de heer Gerardus Bernardus Johannes Maria Peters, geboren op 10 oktober 1948 te Uden, gehuwd met mevrouw Maria Francisca Elisabeth van Asten, geboren op 22 augustus 1950 te Someren, beiden wonende te Odiliapeel aan de Rode Eiklaan 1 (5409 SW).

GEBRUIK

Het object wordt gebruikt door G.B.J.M. Peters Beheersmaatschappij B.V., gevestigd te Odiliapeel aan de Nieuwedijk 9 (5409 SB) als ondergrond van zijn bedrijf en aanliggende huiskavel.

ALGEMENE OMSCHRIJVING

Ontsluiting:

Het object ligt aan de provinciale weg Nieuwedijk (N264). De N264 loopt van Uden via Odiliapeel naar Mill en vormt een belangrijke ontsluitingsroute voor dit gebied. Ten oosten van het plangebied ligt op circa 1 km afstand de aansluiting met de Middenpeelweg (N277). Het gebied is dus goed bereikbaar.

Ruimtelijk-functioneel:

Tussen de kernen Uden en Mill ligt het open landschap van de Peel. Het gebied wordt sinds 1900 gekenmerkt door de grootschalige verkaveling van de jonge peelontginningen. Het gebied wordt voorts getypeerd door een verspreiding van agrarische en agrarisch verwante bedrijven en woningen in een open landschap. Ten noorden van het gebied ligt de militaire vliegbasis Volkel.

Bebouwing en functies:

De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit grote bedrijfsgebouwen en agrarische bebouwing. Kenmerkend is de grootschaligheid van de percelen en de bebouwing. Op de meeste (agrarische) bedrijfspercelen is een bedrijfswoning aanwezig. Ook is de aanwezigheid van burgerwoningen in dit deel van het Peelgebied niet ongewoon.

Vliegveiligheid vliegbasis Volkel:

Onderhavig plangebied ligt op korte afstand van de militaire vliegbasis Volkel. Ten behoeve van de vliegveiligheid zijn op de vliegbasis een aantal technische systemen aanwezig. Om deze systemen optimaal te laten functioneren worden beperkingen gesteld aan de situering en hoogte van bebouwing in de omgeving.

Per systeem gelden andere beperkingen.

BESCHRIJVING VAN DE ONDERDELEN

GEBOUW EN BOUWBLOK

Bestaande loods:

- oppervlakte van circa 1.800 m² wordt vergroot naar een oppervlakte van circa 3.600 m².
- in deze loods worden de volgende procesinstallaties opgesteld:
 - drie flotatie-units en een buffertank ten behoeve van de scheiding van varkensmest 91^e flotatie);
 - vijf installaties voor omgekeerde osmose en drie ionenwisselaars ten behoeve van de scheiding van de mest en digestaat;
 - twee zeefbandpersen ten behoeve van de scheiding van digestaat;
 - twee flotatie-units en een buffertank ten behoeve van de scheiding van de dunne fractie van het digestaat (2^e flotatie);
 - tanks ten behoeve van de opslag van hulpstoffen zoals polymeren, zuur en loog;
 - werkplaats;
 - kantine / ontvangstruimte en kantoor;
 - opslag van de dikke fractie van het digestaat.

Op het terrein worden een aantal tanks / bassins / voorzieningen opgericht voor de opslag van producten:

Twee tanks (inhoud 2.600 m³ per tank) voor de opslag van rundveemest en varkensmest;

Twee opslagtanks (inhoud 5.000 m³ per tank) voor de opslag van concentraat dat vrijkomt bij de omgekeerde osmose;

Twee vergistingstanks (inhoud 5.000 m³ per tank) voor de vergisting van de mest;

Unit ten behoeve van de hygiënisatie van de mest;

Twee navergistingstanks (inhoud 2.600 m³ per tank) voor navergisting van de mest;

Container voor de warmtekrachtkoppeling voor de omzetting van biogas in warmte en elektriciteit;

Vier buffertanks (inhoud 100 m³ per tank) voor de opslag van co-substraten;

Een buffertank (inhoud 900 m³) en vier rustbuffers (inhoud 500 m³ per tank) voor de opslag van dunne fractie varkensmest.

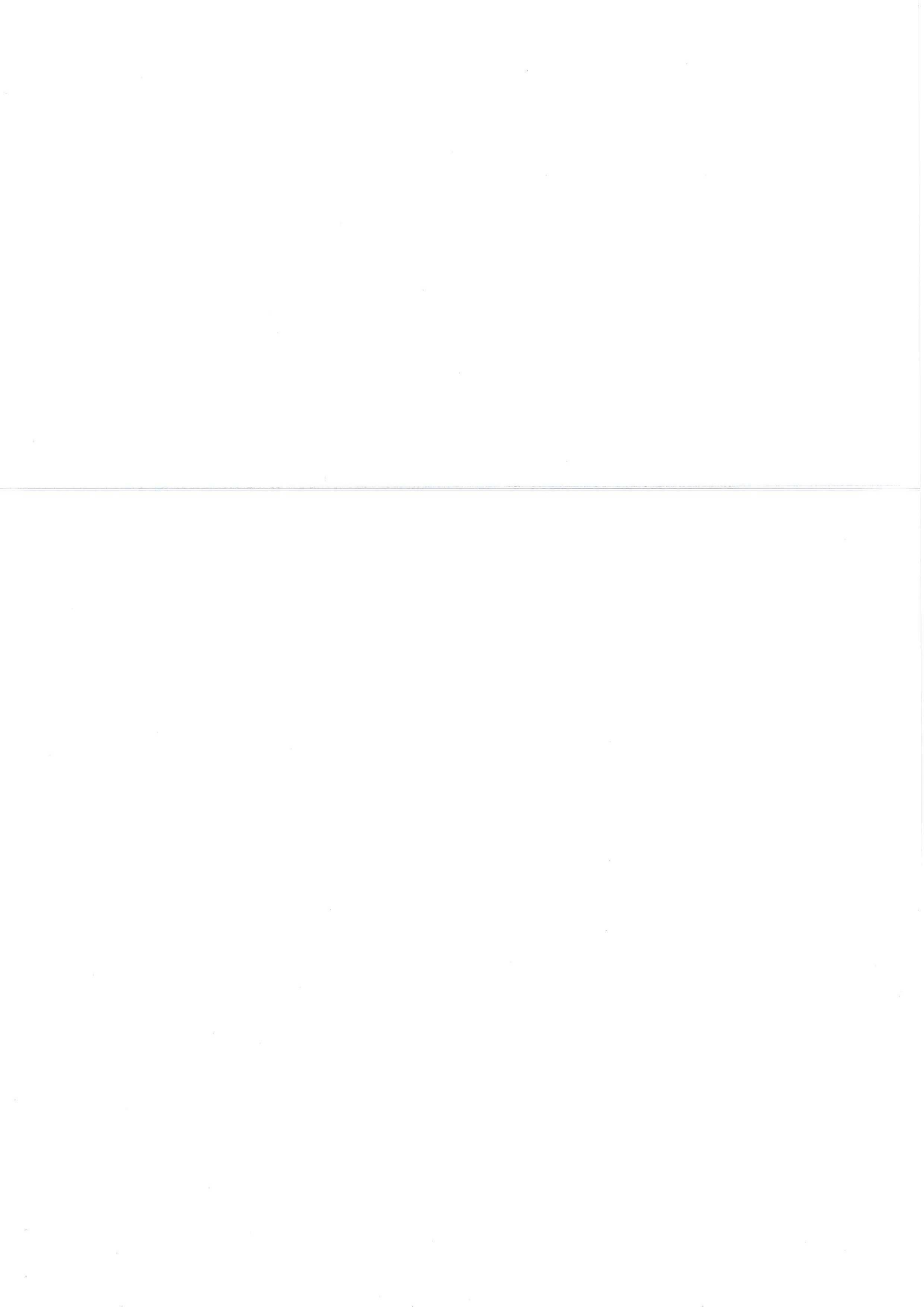
Twee sleufsilo's (inhoud 2.000 m³ totaal) voor de opslag van steekvaste co-substraten.

Daarnaast wordt binnen de inrichting voorzien in een tweetal weegbruggen en een stortbunker.

TAXATIE PLANOLOGISCH VOORDEEL

Uitgangspunten bij deze taxatie:

1. Het bestaande bouwblok volgens het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2006" heeft een oppervlakte van circa 1.00.00 hectare met als bestemming "agrarisch technisch hulpbedrijf" zonder bedrijfswoning;
2. Het geplande bouwblok betreft het bestaande bouwblok met een vergroting van circa 7.100 m²;
3. De huidige bestemming van het vigerende bouwblok wordt met bij de aanpassing naar 17.100 m² veranderd van "agrarisch technisch hulpbedrijf" naar "niet-agrarische bedrijven" doch uitsluitend "specifieke vorm van bedrijf- mestverwerking" ook zonder bedrijfswoning;
4. De maximum bruto vloer oppervlakte is 7.200 m² en de uitbreiding daarvan is maximaal 15%;
5. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van Burgemeester en Wethouders om onder voorwaarden een andere vorm van een niet-agrarisch bedrijf toe te staan;
6. Aangezien het object in de geluidzone-luchtvaart 40-45 KE ligt, mag in principe geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht;

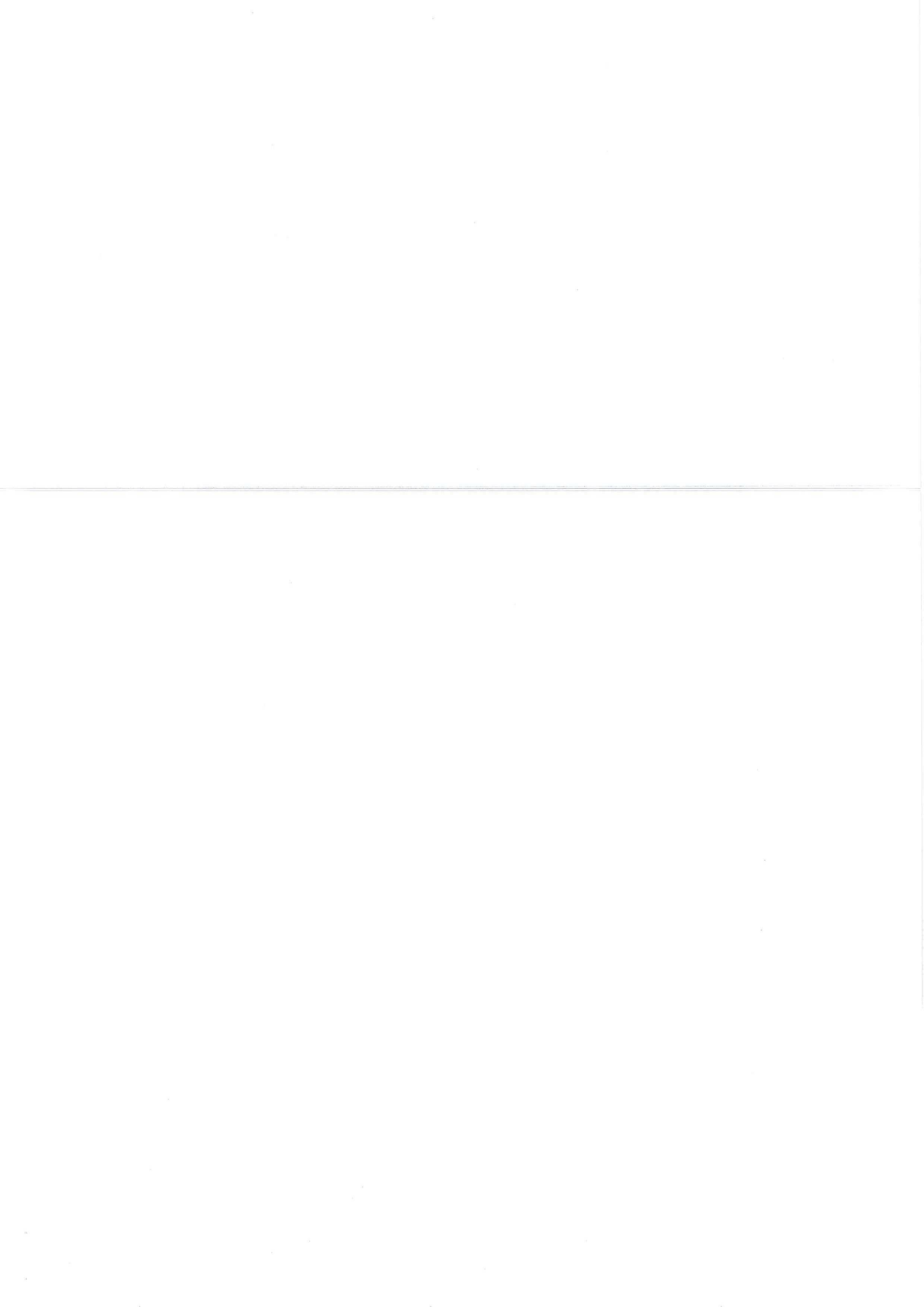


Gezien het vorenstaande is het bestaande bouwblok ad 1.00.00 ha als volgt getaxeerd:

- De vigerende bestemming "agrarisch technisch hulpbedrijf" biedt de mogelijkheid om ter plaatse een loonwerkbedrijf te voeren zonder bedrijfswoning. Een dergelijke bestemming is vrij uniek en de waarde ervan ligt hoger dan een normaal agrarisch bouwblok. Grond en loonwerkers mogen zich namelijk niet vestigen op een normaal agrarisch bouwblok en vestiging op een normaal bedrijventerrein is te duur;
- Gezien de ligging, vorm, goede bereikbaarheid en het nog vrij grote maagdelijke deel, is de waarde getaxeerd op 1.00.00 ha (agrarisch bouwblok) x € 25 /m², dit is € 250.000;
- Het aanliggende deel van de huiskavel zijnde 7.100 m² cultuurgrond is getaxeerd op € 7 /m², derhalve op € 49.700;
- Het totaal van 17.100 m² komt daarmee op € 299.700;

De waarde van het nieuwe bouwblok ad 1.71.00 ha met de specifieke bestemming "bedrijfstmestverwerking" is als volgt getaxeerd:

- De markt voor nieuwe bedrijfskavels is momenteel als gevolg van de crisis beperkt. Er zijn weinig nieuwe initiatieven. De markt voor dergelijke specifieke bedrijven is voornamelijk onbekend en daarmee nog beperkter. Er is nog weinig bekend over het proces en het rendement. Een en ander maakt dat het financieel een risicovol project kan zijn. Dit maakt de ondergrond incourant;
- Het college van B&W kan de bestemming onder voorwaarden wijzigen naar een andere vorm van een niet agrarisch bedrijf echter de beperking van de geluidzone-luchtvaart en de ligging in 40-45 KE zone blijft. Een dergelijke ligging brengt beperkingen met zich mee welke zich vertalen in de marktwaarde;
- Wanneer het mestverwerkingsproject faalt is de waarde van de locatie overgeleverd aan de medewerkingsbereidheid van het college om andere bedrijvigheid toe te staan. Hieraan kan geen zekerheid worden ontleend hetgeen zich ook vertaalt in de waarde;
- De geplande ondergrond ad 1.71.00 ha betreft momenteel nog grotendeels cultuurgrond. Deze is dus nog niet bouwrijp gemaakt in de zin dat het nog niet is opgehoogd (voor zover nodig), geen voorzieningen als verzwaaard riool, extra mogelijkheden qua aansluitingen nutsvoorzieningen gas, water en elektriciteit;
- Het betreft een solitair gelegen bedrijf zodat geen collectieve voorzieningen zoals bijvoorbeeld beveiliging mogelijk zijn. Ook heeft het een heel andere uitstraling dan een bedrijf op een gangbaar bedrijventerrein dicht bij een stad of dorp;
- Een deel van het bouwblok gaat verloren als ondergrond van het beplantingsplan zodat dit deel niet benut kan worden voor het bedrijf;
- Om de locatie in gebruik te kunnen nemen moeten veel kosten gemaakt worden door de initiatiefnemer op het gebied van planologische / juridische advisering. Deze kosten dienen te worden meegenomen bij de waardering van het bouwblok ad 17.100 m²;
- Volgens de financiële analyse bij het plan "Business Case PeKuMIC" is de investering in de op te zetten installatie begroot op € 10.750.000 (prijsniveau 2012). Waarschijnlijk is er sprake van een onrendabele top gezien de beperkte markt voor dergelijke installaties. Een dergelijke afwaardering heeft ook effect op de marktwaarde van de ondergrond. Onderhavige locatie is specifiek bedoeld voor een dergelijke installatie zodat de waarde van ondergrond als zijnde de toekomstige ondergrond van een mestverwerking daardoor wordt gedrukt;



- Gezien het vorenstaande is de locatie groot 1.71.00 ha – na bestemmingsplanwijziging
- als volgt getaxeerd:
1.71.00 m² *) x € 45 € 769.500
Totaal voor 17.100 m² € 769.500

*) niet agrarische bedrijven (met een beperkte gebruiksmogelijkheid).

Conclusie:

De waardeverhoging is na bestemmingsplanwijziging getaxeerd op € 769.500 minus € 299.700 derhalve op € 469.800.

Zegge: vierhonderdnegeenzestigduizendachthonderd euro.

Aldus gedaan naar beste weten en kunnen op 19 juni 2013 te Odiliapeel / 's-Hertogenbosch,

de taxateur,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A.A.H.M. van Heerebeek', is written over the typed name and title.
Mr. A.A.H.M. van Heerebeek, RT
Register – Taxateur o.z. / Onteigeningsdeskundige /
Beëdigd Rentmeester NVR
*Ingeschreven en gecertificeerd bij de Stichting
VastgoedCert. te Rotterdam, kamer Landelijk Vastgoed
onder nummer LV01.111.0860*



