



TAXATIERAPPORT

Duifhuizerweg 21, 24 en 29, 5406 TB Uden.

Opdrachtgever	: Groenteverwerkings- en Tuinbedrijf Paul van den Elzen Uden B.V.
Taxateur	: [REDACTED]
Kenmerk	: D172719
Datum	: 15 augustus 2019
Status	: Concept

Van Hoven & Oomen | vhno.nl

Landgoed Anneville
Anneville-laan 103
4850 AB Ulvenhout
076 560 20 07

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Opdrachtnemer	4
1.3.	Taxateur	4
1.4.	Doel van de taxatie	5
1.5.	Taxatietype	5
1.6.	Opdrachtbrief	5
1.7.	Taxatiestandaard	5
1.8.	Informatiebronnen	5
1.9.	Aansprakelijkheid	5
1.10.	Publicatie	5
1.11.	Algemene voorwaarden	5
2.	Identificatie van het taxatieobject	6
2.1.	Onderwerp van de taxatie	6
2.2.	Het te taxeren belang	6
2.3.	Taxatiebasis	6
2.4.	Waardepeildatum	6
2.5.	Inspectie	6
3.	Uitgangspunten	7
3.1.	Algemene uitgangspunten	7
3.1.1.	Ontvangen informatie	7
3.1.2.	Titelonderzoek	7
3.1.3.	Toestand van bodem en grondwater	7
3.1.4.	Bestemmingsplaninformatie	7
3.1.5.	Publiekrechtelijke beperkingen	7
3.1.6.	Valuta en omzetbelasting	7
3.2.	Bijzondere uitgangspunten	7
4.	Objectanalyse: omschrijving van de objectkenmerken	8
4.1.	Kadastrale gegevens	8
4.2.	Rechthebbende	8
4.3.	Zakelijke rechten	9
4.4.	Publiekrechtelijke beperkingen	9
4.5.	Globale objectomschrijving	9
4.6.	Duifhuizerweg 21	10
4.6.1.	Woning	10
4.6.2.	Garage	10
4.6.3.	Schuur	10
4.6.4.	Tuinbouwloods 1	10
4.6.5.	Tuinbouwloods 2	11
4.6.6.	Tussenruimte tussen loods 1 en 2	11
4.6.7.	Tuinbouwloods 3	11
4.6.8.	Huisvesting werknemers	11

4.6.9.	Overige voorzieningen	11
4.6.10.	Landbouwgrond	12
4.7.	Duifhuizerweg 24.....	12
4.7.1.	Woning	12
4.7.2.	Achterhuis	12
4.7.3.	Opslagruimte/berging	12
4.7.4.	Veldschuur.....	13
4.7.5.	Varkensstal	13
4.7.6.	Overige voorzieningen	13
4.8.	Duifhuizerweg 29.....	13
4.8.1.	Woning	13
4.8.2.	Geitenstal	14
4.8.3.	Geitenstal	14
4.8.4.	Overige voorzieningen	14
4.8.5.	Landbouwgrond	14
4.9.	Omgevingsvergunning (bouw & milieu).....	14
4.10.	Gebruik van het taxatieobject.....	14
4.11.	Bestemming van het taxatieobject	15
5.	Locatie analyse: omschrijving van de locatiekenmerken	16
5.1.	Ligging van het taxatieobject.....	16
5.2.	Locatieomschrijving	16
5.3.	Omgevingsfactoren	16
6.	Waardering	17
6.1.	Inleiding	17
6.2.	Gebruikte methode	17
6.3.	Referentietransacties geitenhouderijen	17
6.4.	Referentietransacties tuinbouwbedrijf	18
6.5.	Referentietransacties cultuurgrond	18
6.6.	Courantheid	19
6.6.1.	Objectbeoordeling	19
6.6.2.	Locatiebeoordeling.....	19
6.6.3.	De verkoopbaarheid.....	19
6.6.4.	De optimale aanwending	19
6.7.	Overweging bij waardering na bestemmingswijziging	19
6.8.	Overweging bij de te maken kosten.....	20
6.9.	Finale waardering	21
7.	Bijlagen	22

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Groenteverwerkings- en Tuinbedrijf Paul van den Elzen Uden B.V.
Adres	Duifhuizerweg 21
Postcode	5406 TB
Plaats	Uden
Telefoon	0413 782 999
E-mail	paul@elzengroentenverwerking.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer
Contactpersoon
Adres
Postcode
Plaats
Telefoon
E-mail



1.3. Taxateur

Taxateur



beëdigd rentmeester NVR | geregistreerd taxateur RT99089044 Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed | RICS registered valuer 5727895.

Onafhankelijkheid

Taxateur verklaart onafhankelijk te zijn van opdrachtgever. Er bestaan geen banden tussen opdrachtgever en taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van taxateur in twijfel moet worden getrokken. Taxateur heeft eerder geen taxatie uitgebracht met betrekking tot het taxatieobject.

Vakbekwaamheid

De taxateur heeft actuele lokale en nationale kennis van de specifieke markt en beschikt over de vaardigheden en het inzicht om deze taxatie vakbekwaam uit te voeren.

1.4. Doel van de taxatie

Deze taxatie zal worden gebruikt om te bepalen of er sprake is van een marco-aftopping in het kader van de beoogde bestemmingswijziging.

1.5. Taxatietype

Deze taxatie betreft een volledige taxatie.

1.6. Opdrachtbrief

De opdracht tot het verrichten van deze professionele taxatiedienst alsmede de bijbehorende opdrachtvoorwaarden die blijken uit de opdrachtbevestiging, die verblijft in het dossier van de taxateur.

1.7. Taxatiestandaard

Van Hoven & Oomen voert deze taxatie uit in overeenstemming met International Valuation Standards (IVS) en de toepasselijke reglementen van het NRVt.

1.8. Informatiebronnen

Voor het uitvoeren van deze taxatie is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- a. kadastrale uittreksel en kaarten;
- b. Akte(n) van levering (Hyp4 15792/22 Eindhoven, Hyp4 14225/42 Eindhoven, Hyp4 73891/122, Hyp4 73891/121);
- c. omgevingsrapportage provincie Noord-Brabant
- d. ruimtelijke plannen zoals beschreven in dit rapport
- e. toelichting behorende bij het beoogde bestemmingsplan
- f. kostenoverzicht zoals verstrekt door opdrachtgever

1.9. Aansprakelijkheid

Door Van Hoven & Oomen wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.10. Publicatie

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en het gebruik door derden dan wel publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Van Hoven & Oomen.

1.11. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Van Hoven & Oomen is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Identificatie van het taxatieobject

2.1. Onderwerp van de taxatie

Adres	Duifhuizerweg 21, 24 en 29
Postcode	5406 TB
Plaats	Uden

2.2. Het te taxeren belang

De volledige eigendom van het taxatieobject, vrij van huur, pacht en/of gebruik.

2.3. Taxatiebasis

In dit rapport geldt voor de taxatiebasis het begrip marktwaarde. Dit begrip wordt volgens de International Valuation Standards als volgt gedefinieerd :

“Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”

2.4. Waardepeildatum

De waardepeildatum is de datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. Dit is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Wanneer de waardepeildatum voor de taxatie later in de tijd ligt dan de inspectiedatum, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. Deze taxatie is verricht per peildatum **12 augustus 2019**.

2.5. Inspectie

Het taxatieobject is zowel extern als intern geïnspecteerd op 12 augustus 2019 door de heer T.M. Houwen, zulks in aanwezigheid van de opdrachtgever.

3. Uitgangspunten

3.1. Algemene uitgangspunten

3.1.1. Ontvangen informatie

In het kader van deze taxatie wordt ervan uitgegaan dat alle door opdrachtgever of derden verstrekte informatie juist is. Daarnaast wordt aangenomen dat er geen bijzondere bepalingen of omstandigheden zijn die niet vermeld zijn door de opdrachtgever en wel de waarde kunnen beïnvloeden.

3.1.2. Titelonderzoek

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele met het taxatieobject verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Tevens zijn naar de mededeling van de opdrachtgever in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

3.1.3. 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.

3.1.4. Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

3.1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

3.1.6. 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.

3.2. Bijzondere uitgangspunten

Er is rekening gehouden met de navolgende bijzondere uitgangspunten:

1. Voor het bepalen van de marktwaarde voor bestemmingswijziging is het uitgangspunt dat alle opstellen op de locatie 24 en 29 in de staat verkeren zoals ten tijde van aankoop door opdrachtgever in 2018;
2. Voor het bepalen van de marktwaarde na bestemmingswijziging is het uitgangspunt dat het beoogde in procedure te brengen bestemmingsplan daadwerkelijk en ongewijzigd onherroepelijk wordt.

4. Objectanalyse: omschrijving van de objectkenmerken

4.1. Kadastrale gegevens

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Uden	P	1966	0.39.51	0.39.51
Uden	P	1967	3.57.99	3.57.99
Uden	P	592	0.64.50	0.64.50
Uden	P	856	7.18.50	7.18.50
Uden	P	3513	1.24.60	1.24.60
Totaal			13.05.10	13.05.10



Uitsnede Kadaster



Luchtfoto

4.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster berust het eigendom van percelen met nummers **P 1966** en **P592** bij:

Naam	De heer Paulus Hendricus Maria van den Elzen
Geboortedatum	15 juli 1964
Geboorteplaats	Erp
Adres	Duifhuizerweg 21A
Postcode	5406 TB
Plaats	Uden

Blijkens informatie van het Kadaster berust het eigendom van de percelen met nummers **P 1967, P856 en P3513** bij:

Naam	Beheermaatschappij Paul van den Elzen Uden B.V.
KvK-nummer	17113087
Statutaire zetel	Uden
Adres	Duifhuizerweg 21
Postcode	5406 TB
Plaats	Uden

4.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen **Uden P 1966, 1967, 592 en 3513** niet belast met een zakelijk recht.

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel **Uden P 856** belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen.

4.4. Publiekrechtelijke beperkingen

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

4.5. Globale objectomschrijving

Het taxatieobject omvat een:

1. Groenteverwerkings- en Tuinbouwbedrijf met bedrijfswoning, bedrijfsopstallen, tuin, erf, ondergrond, verdere aanhorigheden en bijbehorende cultuurgrond gelegen aan de Duifhuizerweg 21 te Uden.
2. Melkgeitenhouderij annex varkenshouderij met bedrijfswoning, bedrijfsopstallen, tuin, erf, ondergrond, verdere aanhorigheden en bijbehorende cultuurgrond gelegen aan de Duifhuizerweg 24 te Uden.
3. Melkgeitenhouderij met bedrijfswoning, bedrijfsopstallen, tuin, erf, ondergrond, verdere aanhorigheden en bijbehorende cultuurgrond gelegen aan de Duifhuizerweg 29 te Uden.

4.6. Duifhuizerweg 21

4.6.1. Woning

Bouwjaar : 2002
Inhoud : ± 900 m³
Woonopp : ± 250 m²

De woning is traditioneel gebouwd, opgetrokken in baksteen (spouw), houten kozijnen ingezet met isolerende beglazing, geïsoleerd dak en is gedekt met riet. De vloeren zijn uitgevoerd in beton.

Globale indeling:

- Entree/hal met meterkast; Woonkamer; Woonkeuken voorzien van een keukeninrichting met inbouwapparatuur; Achterportaal (bijkeuken) met toegang tot wc en separate doucheruimte; kantoor; serre; provisiekelder.

1^e verdieping:

- Overloop; 5 slaapkamers; Badkamer.

2^e verdieping:

- Bergzolder.

4.6.2. Garage

Bouwjaar : 2002
Oppervlakte : ± 200 m² bvo

Traditioneel gebouwd, opgetrokken in baksteen (spouw), houten kozijnen ingezet met isolerende beglazing, geïsoleerd dak en is gedekt met riet. De vloer is uitgevoerd in beton. Voorzien van elektronisch bedienbare roldeuren.

4.6.3. Schuur

Bouwjaar : 2014
Oppervlakte : 96 m² bvo (16 m x 6 m)

Traditioneel gebouwd, opgetrokken in baksteen (spouw), houten kozijnen ingezet met isolerende beglazing, houten gebinten, geïsoleerd dak en is gedekt met pannen. De vloer is uitgevoerd in beton.

4.6.4. Tuinbouwloods 1

Bouwjaar : 1999 verbouwd in 2009 en 2018
Oppervlakte : ± 698 m² bvo

Traditioneel gebouwd, opgetrokken in baksteen (spouw), houten kozijnen ingezet met isolerende beglazing, stalen spanten, geïsoleerd dak en is gedekt met asbestvrije golfplaten. De vloeren zijn uitgevoerd in beton. Gehele loods is voorzien van vloerverwarming.

4.6.5. Tuinbouwloods 2

Bouwjaar : 2003/2004 gerenoveerd in 2018
Oppervlakte : $\pm 1.254 \text{ m}^2$ bvo

Buitenzijde gedeeltelijk traditioneel gebouwd, opgetrokken in baksteen, gedeeltelijk damwandprofielplaten, binnenmuren in kalkzandstenen, stalen spanten, geïsoleerd dak en is gedekt met asbestvrije golfplaten. De vloeren zijn uitgevoerd in beton.

Afhang achter tuinbouwloods 2

Oppervlakte : $\pm 150 \text{ m}^2$ bvo

Opgetrokken in damwandprofielplaten, stalen spanten, niet geïsoleerd en is gedekt met asbestvrije golfplaten. De vloeren zijn uitgevoerd in betonklinkers.

4.6.6. Tussenruimte tussen loods 1 en 2

Bouwjaar : 1998
Oppervlakte : $\pm 114 \text{ m}^2$ bvo

Traditioneel gebouwd, opgetrokken in baksteen (steens), stalen spanten, geïsoleerd plat dak met bituminueze dekbedekking. De vloeren zijn uitgevoerd in beton.

4.6.7. Tuinbouwloods 3

Bouwjaar : 2002/2003 gerenoveerd in 2018
Oppervlakte : $\pm 1.324 \text{ m}^2$ bvo

Buitenzijde gedeeltelijk traditioneel gebouwd, opgetrokken in baksteen, gedeeltelijk damwandprofielplaten, binnenmuren in kalkzandstenen, stalen spanten, geïsoleerd dak en is gedekt met asbestvrije golfplaten. De vloeren zijn uitgevoerd in beton.

Afhang achter tuinbouwloods 3

Oppervlakte : $\pm 376 \text{ m}^2$ bvo

Opgetrokken in damwandprofielplaten, stalen spanten, niet geïsoleerd en is gedekt met asbestvrije golfplaten. De vloeren zijn uitgevoerd in betonklinkers.

4.6.8. Huisvesting werknemers

Bouwjaar : 2009
Oppervlakte : 450 m^2 bvo

Systeembouw, stalen spanten, geïsoleerd dak en is gedekt met bitumineuze dakbedekking. De vloeren zijn uitgevoerd in beton.

4.6.9. Overige voorzieningen

- erfverharding ca. 8.800 m^2 .

- geheel omheind met schuifpoorten;
- Camera toezicht.

4.6.10. Landbouwgrond

Perceel zandgrond gelegen in de huiskavel. Het perceel is goed van vorm en wordt ontsloten via het erf en de openbare verharde weg. Er is een beregeningsput aanwezig. De afwatering en hoogteligging zijn goed.

4.7. Duifhuizerweg 24

4.7.1. Woning

Bouwjaar : 1953 nadien gerenoveerd
Inhoud : ± 530 m³
Woonopp : ± 170 m²

De woning is traditioneel gebouwd, opgetrokken in baksteen (spouw), houten kozijnen ingezet met isolerende beglazing, geïsoleerd dak en is gedekt met pannen. De vloeren zijn uitgevoerd in beton.

Globale indeling:

- Entree/hal met meterkast; Woonkamer; Woonkeuken voorzien van een keukeninrichting met inbouwapparatuur; Achterportaal (bijkeuken) met toegang tot wc en separate doucheruimte; bergkamer; serre.

1^e verdieping:

- Overloop; 4 slaapkamers; Badkamer; opslagruimte (achterhuis).

4.7.2. Achterhuis

Bouwjaar : 1953
Oppervlakte : ± 120 m² bvo

Traditioneel gebouwd, opgetrokken in baksteen (spouw), houten kozijnen, geïsoleerd dak en is gedekt met pannen. De vloer is uitgevoerd in beton.

4.7.3. Opslagruimte/berging

Bouwjaar : 1960
Oppervlakte : 270 m² bvo

Houten spanten, houten wanden, betonvloer, asbesthoudende golfplaten, open front.

4.7.4. Veldschuur

Bouwjaar : 2008
Oppervlakte : 385 m² bvo

Stalen spanten, damwandprofielplaten, betonvloer, asbestvrije golfplaten, open front.

4.7.5. Varkensstal

Bouwjaar : 1974 en 1991 nadien gerenoveerd
Oppervlakte : ± 600 m² bvo
Capaciteit : 424 vleesvarkens

Gedeeltelijk traditioneel gebouwd, opgetrokken in baksteen (spouw), gedeeltelijk houten en asbesthoudende eternietplaten, stalen spanten, gedeeltelijk geïsoleerd, dak is gedekt met damwandprofielplaten.

4.7.6. Overige voorzieningen

- erfverharding ca. 300 m³.

4.8. Duifhuizerweg 29

4.8.1. Woning

Bouwjaar : 2010
Inhoud : ± 744 m³
Woonopp : ± 200 m²

De woning is traditioneel gebouwd, opgetrokken in baksteen (spouw), houten kozijnen ingezet met isolerende beglazing, geïsoleerd dak en is gedekt met pannen. De vloeren zijn uitgevoerd in beton.

Globale indeling:

- Entree/hal met meterkast; Woonkamer; Woonkeuken voorzien van een keukeninrichting met inbouwapparatuur; Achterportaal (bijkeuken), doucheruimte; slaapkamer; garage; provisiekelder.

1^e verdieping:

- Overloop; 4 slaapkamers; Badkamer.

2^e verdieping:

- Bergzolder.

4.8.2. Geitenstal

Bouwjaar : 1995 en 2003
Oppervlakte : $\pm 1.442 \text{ m}^2$ bvo
Capaciteit : 665 melkgeiten

Gedeeltelijk opgetrokken in stalen spanten gedeeltelijk in gelijmde spanten, gevels in damwandprofielplaten met aan de binnenzijde underlaymentplaten, geïsoleerd dak dat is gedekt met asbestvrije golfplaten, betonvloer. 2 voerpaden, buizen voerhek, handmatige voeding, luchtinlaat via openingen in zijgevel met zeilen.

4.8.3. Geitenstal

Bouwjaar : 1982
Oppervlakte : $\pm 593 \text{ m}^2$ bvo
Capaciteit : 515 opfokmelkgeiten

Opgetrokken in stalen spanten, gevels in steen (spouw), geïsoleerd dak dat is gedekt met asbesthoudende golfplaten, betonvloer. voerpad, buizen voerhek, handmatige voeding.

4.8.4. Overige voorzieningen

- erfverharding ca. 1.200 m^3 ;
- 2 Kuilvoerplaten tezamen 826 m^2 ;
- 4 sleufsilos tezamen 588 m^2 ;
- 2 vaste mestopslag tezamen 346 m^2 ;
- 4 voersilos.

4.8.5. Landbouwgrond

Perceel zandgrond gelegen in de huiskavel. Het perceel is goed van vorm en wordt ontsloten via het erf en de openbare verharde weg. Er is een beregeningsput aanwezig. De afwatering en hoogteligging zijn goed.

4.9. Omgevingsvergunning (bouw & milieu)

Door de taxateur wordt aangenomen dat alle bouwwerken en voorzieningen zijn gelegen binnen het bouwvlak en gerealiseerd zijn met een omgevingsvergunning (bouw). Tevens wordt als uitgangspunt genomen dat voor de bedrijfsactiviteiten wordt beschikt over een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. Door taxateur is geen kennis genomen van voornoemde vergunningen.

4.10. Gebruik van het taxatieobject

Het taxatieobject wordt door de eigenaar geëxploiteerd.

4.11. Bestemming van het taxatieobject

Het taxatieobject ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' (vastgesteld door de Gemeente Uden op 20 februari 2014 en vervolgens onherroepelijk geworden) in samenhang met het bestemmingsplan 'partiele herziening Buitengebied 2017'.



Volgens dit bestemmingsplan is het taxatieobject aangewezen met de volgende bestemmingen en aanduidingen:

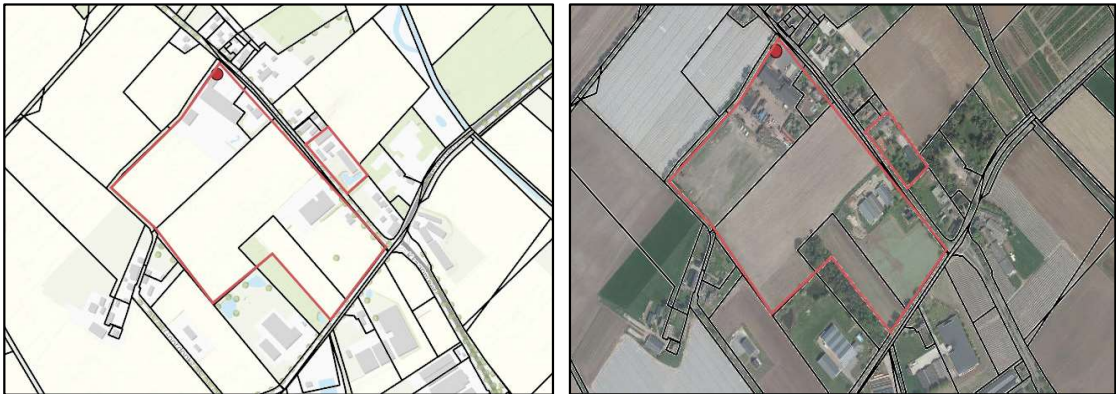
	Uden P 1966	Uden P 1967	Uden P 592	Uden P 856	Uden P 3513
-enkelbestemming : agrarisch	X	X	X	X	X
-gebiedsaanduiding overige zone : bebouwingsconcentratie	X		X		X
-gebiedsaanduiding overige zone : deelgebied gemengd	X	X	X	X	X
-gebiedsaanduiding : reconstructiewetzone-verwevingsgebied	X	X		X	X
-gebiedsaanduiding : vrijwaringszone - radar	X	X	X	X	X
-bouwvlak	X		X		
-dubbelbestemming : waarde archeologie			X		
-gebiedsaanduiding : groenblauwe mantel			X		
-functieaanduiding : intensieve veehouderij			X		
-functieaanduiding : specifieke vorm van agrarisch geiten- en/of schapehouderij			X		

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die zijn te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0856.BPBuitengebied2014-VA01).

5. Locatie analyse: omschrijving van de locatiekenmerken

5.1. Ligging van het taxatieobject

Het taxatieobject is gelegen tussen Uden en Veghel. In de directe omgeving worden voornamelijk burgerwoning en agrarische bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen aangetroffen.



5.2. Locatieomschrijving

De taxatieobjecten zijn gelegen aan en worden ontsloten aan de Duifhuizerweg te Uden.

De afstand tot voorzieningen is goed.

De bereikbaarheid van de locatie vanaf de A50 en N264 is goed.

5.3. Omgevingsfactoren

In de directe omgeving van de taxatieobjecten bevinden zich zowel agrarische bedrijven als burgerwoningen.

6. Waardering

6.1. Inleiding

In het voorgaande is een analyse weergegeven van de factoren die bepalend zijn voor de marktwaarde van het taxatieobject. Deze factoren worden hierna verwerkt tot een schatting van de waarde, waarbij gebruik gemaakt wordt van één of meerdere taxatiemethode(n). Deze taxatiemethoden zijn gebaseerd op de volgende taxatiebenaderingen:

1. De *comparatieve benadering*, waarbij het taxatieobject wordt vergeleken met soortgelijke objecten waarvan de transactiekennmerken beschikbaar zijn (de vergelijkingsmethode).
2. De *inkomenstenbenadering*, waarbij de toekomstige kasstromen worden omgezet tot een waarde (huurwaardekapitalisatie-, BAR/NAR-, discounted cash flow- en/of residuele methode).
3. De *kostenbenadering*, waarbij uitgegaan wordt van het economische principe dat een koper niet meer zal betalen voor een zaak dan de kosten om gelijke nut te verkrijgen, hetzij door aankoop hetzij door constructie (vervangingswaardemethode).

6.2. Gebruikte methode

Gelet op de taxatiebasis, de beschikbaarheid van relevante marktinformatie alsook op de door marktpartijen gebruikte taxatiemethode, is voor deze taxatie gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode en de vervangingswaardemethode. Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van het taxatieobject.

6.3. Referentietransacties geitenhouderijen

Onderstaande referentietransacties betreffen geitenhouderijen met bijbehorende transactiepreizen.

Aktedatum	Locatie	Oppervlakte	Koopsom
15-05-2015	Voske 14 te Baarle-Nassau	9.59.55 ha	€ 2.191.200
31-12-2013	Derde weg 8 te Zevenbergschehoek	4.58.15 ha	€ 1.030.000
25-03-2013	Vredeweg 20 te Vredepeel	0.85.15 ha	€ 165.000

Referentietransactie I

Blijkens akte van levering van 15 mei 2015 is verkocht een melkgeitenbedrijf met bedrijfswoning, geitenstallen, ondergrond, erf en cultuurgrond, plaatselijk bekend als Voske 14 te Baarle-Nassau (9.59.55 ha). De koopsom bedroeg € 2.191.200,00. € 465,00 per melkgeitenplaats.

Referentietransactie II

Blijkens akte van levering van 31 december 2013 is verkocht een melkgeitenbedrijf met bedrijfswoning, geitenstallen, ondergrond, erf en cultuurgrond, plaatselijk bekend als derde weg 8 te Zevenbergschehoek (4.58.15 ha). De koopsom bedroeg € 1.030.000,00. € 425,00 per melkgeitenplaats.

Referentietransactie III

Blijkens akte van levering van 25 maart 2013 is verkocht een melkgeitenbedrijf met bedrijfswoning, geitenstallen, ondergrond, erf en cultuurgrond, plaatselijk bekend als Vredeweg 20 te Vredepeel. De koopsom bedroeg € 165.000,00. € 157,00 per melkgeitenplaats. (gedwongen verkoop)

6.4. Referentietransacties tuinbouwbedrijf

Onderstaande referentietransacties betreffen tuinbouwbedrijven met bijbehorende transactiepreizen.

Aktedatum	Locatie	Oppervlakte	Koopsom
06-02-2016	Broekstraat 13 te Berghem	1.01.80 ha	€ 520.000
19-01-2015	De Hanenberg 9 te Lottum	4.79.80 ha	€ 825.000
25-03-2013	Vredeweg 20 te Vredepeel	0.85.15 ha	€ 165.000

Referentietransactie I

Op 06-02-2016 is verkocht een tuinbouwbedrijf met bedrijfswoning, bedrijfsopstallen, ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Broekstraat 13 te Berghem (1.01.80 ha). De koopsom bedroeg € 520.000,00.

Referentietransactie II

Op 19 januari 2015 is verkocht een boomkwekerij/potrozenkwekerij met bedrijfswoning, bedrijfsopstallen, ondergrond, erf en cultuurgrond, plaatselijk bekend als De Hanenberg 9 te Lottum (4.79.80 ha). De koopsom bedroeg € 825.000,00.

Referentietransactie III

Op 1 juli 2015 is verkocht een tuinbouwbedrijf met bedrijfswoning, bedrijfsopstallen, ondergrond, erf, plaatselijk bekend als Arendnest 2 te Boekel (2.10.00 ha). De koopsom bedroeg € 660.000,00.

6.5. Referentietransacties cultuurgrond

Onderstaande referentietransacties betreffen cultuurgronden met bijbehorende transactiepreizen.

Aktedatum	Locatie	Oppervlakte	Koopsom m ²
02-04-2019	Koemacht te Boekel	3.03.26 ha	€ 9,04
08-03-2019	Torenweg te Uden	1.02.70 ha	€ 7,00
17-01-2019	Goordreef te Erp	7.03.05 ha	€ 8,18
10-12-2018	Leygraaf te Erp	1.66.20 ha	€ 7,96
14-05-2018	Veghelsedijk te Erp	5.84.44 ha	€ 8,00
14-05-2018	Veghelsedijk te Erp	0.64.24 ha	€ 8,45
14-05-2018	Veghelsedijk te Erp	0.48.00 ha	€ 10,00

6.6. Courantheid

6.6.1. Objectbeoordeling

Gelet op de objectkenmerken wordt het taxatieobject beoordeeld als goed.

6.6.2. Locatiebeoordeling

Gelet op de locatiekenmerken wordt de locatie beoordeeld als goed.

6.6.3. De verkoopbaarheid

Gelet op de locatie- en objectkenmerken in relatie tot de omschreven marktsituatie wordt de mate van verkoopbaarheid voor onderhavig taxatieobject beoordeeld als goed.

6.6.4. De optimale aanwending

De marktwaarde representeert de optimale aanwending van het taxatieobject. Voor de bepaling van de optimale aanwending is van belang dat een alternatieve aanwending:

1. feitelijk mogelijk is, rekening houdend met wat door een marktpartij als realistisch zou worden beschouwd (fysieke kwaliteit).
2. wettelijk is toegestaan, gelet op de publiekrechtelijke situatie (juridische kwaliteit).
3. financieel haalbaar is, gelet op een – feitelijk mogelijk en wettelijk toegestaan – alternatief gebruik dat voldoende rendement zal generen voor een marktpartij, rekening houdend met de kosten van omzetting naar dat gebruik (economische kwaliteit).

Het taxatieobject betreft een dusdanige specifieke zaak dat een alternatieve aanwending van het object onherroepelijk zal leiden tot kapitaalvernietiging. Derhalve stelt taxateur dat, op basis van de fysieke, juridische en economische kwaliteit van het object, het huidige gebruik van het taxatieobject als 'highest and best use' moet worden gezien.

6.7. Overweging bij waardering na bestemmingswijziging

Door de bestemmingswijziging veranderen een de navolgende zaken ten opzichte van de huidige situatie:

1. Het bouwvlak op locatie 21 neemt toe met 1.00.00 ha. Als gevolg hiervan neemt de oppervlakte cultuurgrond af.
 2. Het bouwvlak op locatie 24 neemt toe met 0.12.50 ha. Als gevolg hiervan neemt de ondergrond erf zonder bouwvlak af. Daarnaast wijzigt de de bestemming van een intentieve veehouderij (varkens en geiten) naar recreatie.
 3. Om de beoogde bestemming op locatie 24 te kunnen realiseren dienen de Opslagruimte/berging, veldschuur en varkensstal te worden geamoveerd.
 4. Het bouwvlak op locatie 29 neemt toe met 1.75.00 ha. Als gevolg hiervan neemt de oppervlakte cultuurgrond af.
 5. Om de beoogde bestemming op locatie 29 te kunnen realiseren dienen de geitenstallen (3 stuks) te worden geamoveerd.
-

Voor het bepalen van de marktwaarde na bestemmingswijziging is aangenomen dat de opstallen ook daadwerkelijk zijn geamoveerd. Vervolgens mogen op basis van de verwezenlijking van de beoogde bestemming andere opstallen worden opgericht.

Voorstaande wijzigingen zijn verwerkt in de marktwaarde na bestemmingswijziging.

De overige onroerende zaken zijn in de situatie voor en na bestemmingswijziging gelijk.

6.8. Overweging bij de te maken kosten

Om de beoogde bestemmingswijziging te effectueren dienen er door de initiatiefnemer diverse kosten te worden gemaakt. Een aantal van de te maken kosten (zie kostensoortenlijst artikel 6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening) mag de initiatiefnemer in aftrek brengen op het verschil tussen de waarde voor en na bestemmingswijziging.

Voor zover de in de kostensoortenlijst genoemde kosten door initiatiefnemer zijn c.q. worden gemaakt zijn deze kosten gespecificeerd in de aan dit rapport gehechte berekening. Voorts verblijven de onderbouwende stukken zoals facturen, offerten en ramingen in het dossier van de initiatiefnemer.

Op basis van de kostensoortenlijst mag de waarde van de te amoveren opstallen ook in aftrek worden gebracht. De waarde van de te amoveren opstallen is verdisconteerd in de berekening waarde voor en waarde na. Derhalve zijn deze kosten niet nogmaals separaat in de kostenberekening opgenomen om een dubbeltelling te voorkomen.

6.9. Finale waardering

Een specificatie van de waardering is opgenomen als bijlage. Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de:

Marktwaarde voor bestemmingswijziging (afgerond) te stellen op:

€ 3.725.000,00

(zegge: driemiljoenzevenhonderdvijfentwintigduizend euro)

Marktwaarde na bestemmingswijziging (afgerond) te stellen op:

€ 3.715.000,00

(zegge: driemiljoenzevenhonderdvijftienduizend euro)

Te maken kosten (afgerond) te stellen op:

€ 450.000,00

(zegge: vierhonderdvijftigduizend euro)

Aldus gedaan en opgemaakt te Ulvenhout op 15 augustus 2019.

De taxateur,

T.M. Houwen

7. Bijlagen

1. Specificatie van de waardering
2. Kadastrale uittreksels

Bijlage 1

Algemeen	
Dossier	Groenteverwerkings- en tuinbouwbedrijf Paul van den Elzen Uden B.V.
Datum	15 augustus 2019
Status	Concept

	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid €	Bedragen €	Bedragen €	Bedragen €
Marktwaarde voor bestemmingswijziging				3.725.000		
Marktwaarde na bestemmingswijziging				<u>3.720.000</u>		
Afname marktwaarde door bestemmingswijziging				5.000		
Te maken kosten om te komen tot bestemmingswijziging				<u>450.000</u>		
Afname marktwaarde en te maken kosten				455.000		

Algemeen	
Dossier	Groenteverwerkings- en tuinbouwbedrijf Paul van den Elzen Ude
Datum	15 augustus 2019
Status	Concept

	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid €	Bedragen €	Bedragen €	Bedragen €
Marktwaarde voor bestemmingswijziging						
<u>Duifhuizerweg 21</u>						
- Gebouwen en voorzieningen						
- Woning	900	m3		320.000		
- Garage	200	m2		30.000		
- Schuur	96	m2		20.000		
- Tuinbouwoods 1	698	m2		240.000		
- Tuinbouwoods 2	1.254	m2		325.000		
- verwerkingsloods						
- afhankelijk	150	m2		10.000		
- Tussenruimte tussen 1 en 2	114	m2		10.000		
- tuinbouwoods 3	1.324	m2		410.000		
- verwerkingsloods						
- afhankelijk	376	m2		30.000		
- Huisvesting werknemers	450	m2		90.000		
- Overige voorzieningen				90.000		
Subtotaal					1.575.000	
- Ondergrond woon- en bedrijfserf						
- ondergrond woning en tuin	00.20.00	ha	65,00	130.000		
- ondergrond bedrijfserf	01.30.00	ha	15,00	195.000		
	01.50.00	ha			325.000	
- <u>Cultuurgronden</u>						
- perceel Uden, sectie P nummer 1967 (ged.)	02.61.05	ha	8,00	208.840		
Subtotaal	02.61.05	ha			208.840	
Marktwaarde						2.108.840
<u>Duifhuizerweg 24</u>						
- Gebouwen en voorzieningen						
- Woning	530	m3		150.000		
- Achterhuis	120	m2		10.000		
- Opslagruimte/berging	270	m2		NIHIL		
- Veldschuur	385	m2		15.000		
- Varkensstal	600	m2		20.000		
- overige opstallen				NIHIL		
- Overige voorzieningen				5.000		
Subtotaal					200.000	
- Ondergrond woon- en bedrijfserf						
- ondergrond woning en tuin	00.10.00	ha	75,00	75.000		
- ondergrond bedrijfserf	00.42.00	ha	15,00	63.000		
- ondergrond zonder bouwvlak	00.12.50	ha	8,00	10.000		
	00.64.50	ha			148.000	
Marktwaarde						348.000
<u>Duifhuizerweg 29</u>						
- Gebouwen en voorzieningen						
- Woning	744	m3		250.000		
- melkgeitenstallen en melkstal	1.442	m2		160.000		
- melkgeitenopfokstal	593	m2		40.000		
- Overige voorzieningen				30.000		
Subtotaal					480.000	
- Ondergrond woon- en bedrijfserf						
- ondergrond woning en tuin	00.10.00	ha	75,00	75.000		
- ondergrond bedrijfserf	00.65.00	ha	15,00	97.500		
	00.75.00	ha			172.500	
- <u>Cultuurgronden</u>						
- perceel Uden, sectie P nummer 856 (ged.)	06.43.50	ha	8,00	514.800		
- perceel Uden, sectie P nummer 3513	01.24.60	ha	8,00	99.680		
Subtotaal	07.68.10	ha			614.480	
Marktwaarde						1.266.980
Marktwaarde geheel voor bestemmingswijziging						3.723.820
Marktwaarde geheel voor bestemmingswijziging (afgerond)						3.725.000

Algemeen	
Dossier	Groenteverwerkings- en tuinbouwbedrijf Paul van den Elzen Uden B.V.
Datum	15 augustus 2019
Status	Concept

		Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid €	Bedragen €	Bedragen €	Bedragen €
Marktwaarde na bestemmingswijziging							
Duifhuizenweg 21							
-	Gebouwen en voorzieningen						
-	Woning	900	m3		320.000		
-	Garage	200	m2		30.000		
-	Schuur	96	m2		20.000		
-	Tuinbouwloods 1	698	m2		240.000		
-	Tuinbouwloods 2	1.254	m2		325.000		
-	afhang	150	m2		10.000		
-	Tussenruimte tussen 1 en 2	114	m2		10.000		
-	tuinbouwloods 3	1.324	m2		410.000		
-	afhang	376	m2		30.000		
-	Huisvesting werknemers	450	m2		90.000		
-	Overige voorzieningen				90.000		
	Subtotaal					1.575.000	
-	Ondergrond woon- en bedrijfserf						
-	ondergrond woning en tuin	00.20.00	ha	65,00	130.000		
-	ondergrond bedrijfserf	02.30.00	ha	15,00	345.000		
		02.50.00	ha			475.000	
-	Cultuurgronden						
-	perceel Uden, sectie P nummer	01.61.05	ha	8,00	128.840		
	Subtotaal	01.61.05	ha			128.840	
Marktwaarde							2.178.840
Duifhuizenweg 24							
-	Gebouwen en voorzieningen						
-	Woning	530	m³		150.000		
-	Achterhuis	120	m		10.000		
-	overige voorzieningen				5.000		
	Subtotaal					165.000	
-	Ondergrond woon- en bedrijfserf						
-	ondergrond woning en tuin	00.10.00	ha	75,00	75.000		
-	ondergrond bedrijfserf (recreatie)	00.54.50	ha	20,00	109.000		
		00.64.50	ha			184.000	
Marktwaarde							349.000
Duifhuizenweg 29							
-	Gebouwen en voorzieningen						
-	Woning	744	m³		250.000		
-	Overige voorzieningen				30.000		
	Subtotaal					280.000	
-	Ondergrond woon- en bedrijfserf						
-	ondergrond woning en tuin	00.10.00	ha	75,00	75.000		
-	ondergrond bedrijfserf	02.40.00	ha	15,00	360.000		
		02.50.00	ha			435.000	
-	landschappelijke inpassing						
-	Cultuurgronden						
-	perceel Uden, sectie P nummer	04.68.50	ha	8,00	374.800		
-	perceel Uden, sectie P nummer 3513	01.24.60	ha	8,00	99.680		
	Subtotaal	05.93.10	ha			474.480	
Marktwaarde							1.189.480
Marktwaarde geheel na bestemmingswijziging							3.717.320
Marktwaarde geheel na bestemmingswijziging (afgerond)							3.720.000

Algemeen	
Dossier	Groenteverwerkings- en tuinbouwbedrijf Paul van den Elzen Uden B.V.
Datum	15 augustus 2019
Status	Concept

	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid €	Bedragen €	Bedragen €	Bedragen €
Te maken kosten i.v.m. bestemmingswijziging						
- grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek				500		
- akoestisch onderzoek				4.475		
- milieukundig onderzoek				2.550		
- archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek				P.M.		
- geuronderzoek				893		
Totaal						8.418
- kosten bestemmingsplan (excl. bijdrage planbegeleidingskosten)						28.730
- Landschappelijke inpassing (cf. berekening, vrijwillige extra investering zijn niet meegenomen)						308.000
- Kosten opstellen plan landschappelijke inpassing						2.550
- kosten sloopwerkzaamheden						100.000
- kosten directievoering aanleg						NIHIL
- kosten van werkzaamheden in opdracht van gemeentelijk apparaat						P.M.
- kosten tijdelijk beheer						NIHIL
- kosten planschade						P.M.
Totaal Kosten						447.698
Totaal Kosten (afgerond)						450.000

Bijlage 2



BETREFT

Uden P 592

UW REFERENTIE

Van den Elzen

GELEVERD OP

08-08-2019 - 11:38

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11038398651

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

07-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

07-08-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Uden P 592](#)

Kadastrale objectidentificatie : 045360059270000

Locatie Duifhuizerweg 24

5406 TB Uden

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 6.450 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 170010 - 404944

Omschrijving Wonen (agrarisch)

Erf - tuin

Koopsom € 550.000

Koopjaar 2018

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 73891/122](#)

Ingeschreven op 31-08-2018 om 14:11

Naam gerechtigde [De heer Paulus Henricus Maria van den Elzen](#)

Adres Duifhuizerweg 21 A

5406 TB UDEN

Geboren 15-07-1964

te ERP

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon [Mevrouw Christina Cunegundis Irmgardis van Sleeuwen](#) (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Uden P 856	
	Kadastrale objectidentificatie : 045360085670000	
Locatie	Duifhuizerweg 29 5406 TB Uden	
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen	
Kadastrale grootte	71.850 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	169877 - 404901	
Omschrijving	Wonen	
	Terrein (teelt - kweek)	
Koopsom	€ 1.400.000	Koopjaar 2018
Ontstaan uit	Veghel N 15	

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73891/122	Ingeschreven op 31-08-2018 om 14:11
Naam gerechtigde	Beheermaatschappij Paul Van Den Elzen Uden B.V.	
Adres	Duifhuizerweg 21 5406 TB UDEN	
Statutaire zetel	UDEN	
KvK-nummer	17113087 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT

Uden P 856

UW REFERENTIE

Van den Elzen

GELEVERD OP

08-08-2019 - 11:38

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11038398704

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

07-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

07-08-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

**1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht**

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 7000/1 Eindhoven	Ingeschreven op	23-11-1983
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Postadres	Postbus 181 9700 AD GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		



BETREFT	
Uden P 1966	
UW REFERENTIE	
Van den Elzen	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
08-08-2019 - 11:37	S11038398542
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
07-08-2019 - 14:59	07-08-2019 - 14:59
BLAD	
1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Uden P 1966
	Kadastrale objectidentificatie : 045360196670000
Locaties	Duifhuizerweg 21 5406 TB Uden
	Duifhuizerweg 21 A 5406 TB Uden
Kadastrale grootte	3.951 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	169832 - 405043
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Ontstaan uit	Uden P 855

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15792/22 Eindhoven	Ingeschreven op	13-08-2001
Naam gerechtigde	De heer Paulus Henricus Maria van den Elzen		
Adres	Duifhuizerweg 21 A 5406 TB UDEN		
Geboren	15-07-1964	te	ERP
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Uden P 1967
	Kadastrale objectidentificatie : 045360196770000
Locaties	Duifhuizerweg 21 5406 TB Uden
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
	Duifhuizerweg 21 B 5406 TB Uden
Kadastrale grootte	35.799 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	169732 - 404981
Omschrijving	Bedrijvigheid (agrarisch)
	Terrein (teelt - kweek)
Ontstaan uit	Uden P 855

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14225/42 Eindhoven
Ingeschreven op	30-03-1999
Naam gerechtigde	Beheermaatschappij Paul Van Den Elzen Uden B.V.
Adres	Duifhuizerweg 21 5406 TB UDEN
Statutaire zetel	UDEN
KvK-nummer	17113087 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Uden P 3513		
	Kadastrale objectidentificatie : 045360351370000		
Kadastrale grootte	12.460 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	169933 - 404754		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 150.000	Koopjaar	2018
Ontstaan uit	Uden P 858		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Basisregistratie Kadaster			
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.		
Landelijke Voorziening			
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73891/121	Ingeschreven op	31-08-2018 om 14:11

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73891/121 Ingeschreven op 31-08-2018 om 14:11
Naam gerechtigde	Beheermaatschappij Paul Van Den Elzen Uden B.V.
Adres	Duifhuizerweg 21 5406 TB UDEN
Statutaire zetel	UDEN
KvK-nummer	17113087 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	