Taxatierapport [redacted]

LENGKEEK

Rapportdatum
15 januari 2026

Uw referentie
Stadswallen Veere

Onze referentie
T2500178
[redacted]

Admiraliteitskade 72
3063 ED ROTTERDAM

[redacted]

[redacted]
KvK 08104729

Communicatie
088 – 554 00 00
[redacted]

Ondergetekende verklaart op verzoek van belanghebbenden te hebben getaxeerd, de

OPSTALLEN

Van : Gemeente Veere
p/a Stadswallen en Stenen Beer
4351 RT VEERE

Recapitulatie van de bedragen

Totaal herbouwwaarde : € 13.250.000

Alle bedragen zijn inclusief btw.

Vervaldatum rapport: 15 januari 2032

Lengkeek B.V. is niet de verzekerde zelf en is niet in dienstbetrekking bij verzekerde. De taxatie is ten behoeve van een verzekering en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek en/of een subsidie-aanvraag voor instandhouding monumenten (SIM).

Wij hebben deze opdracht met zorg uitgevoerd en naar beste kennis en wetenschap te Rotterdam

.....

Lengkeek B.V. is gevestigd te Rotterdam met vestigingen in Rotterdam, Amsterdam, Zwolle en Eindhoven. Op al onze werkzaamheden voor verzekeraars en makelaars zijn de NIVRE voorwaarden van toepassing. Op onze overige werkzaamheden zijn onze Algemene voorwaarden (2022-12-01) van toepassing. (lengkeek.nl/algemene-voorwaarden)

Blad

Inhoudsopgave

4 Definities en uitgangspunten

1. Verantwoording
2. Taxatiebegrippen
3. Waarderingsgrondslag en waardebegrippen

9 Omschrijvingen en waarderingen

27 Lijst van in- en uitsluitingen

DEFINITIES EN UITGANGSPUNTEN

1. Verantwoording

Inleiding

De taxatie is gebaseerd op Artikel 7:960 van het Burgerlijk Wetboek en ziet op al hetgeen is opgenomen onder de omschrijving “Vaste Taxatie” als deskundigentaxatie als bedoeld in genoemd artikel. Ter toelichting treft u onderstaand de tekst van het betrokken artikel aan:

Artikel 7:960 Burgerlijk Wetboek

"De verzekerde zal krachtens de verzekering geen vergoeding ontvangen waardoor hij duidelijk in een voordeligere positie zou geraken. De vorige zin mist toepassing bij voorafgaande taxatie van de waarde van een zaak tot stand gekomen krachtens een aan een deskundige opgedragen beslissing of krachtens een beslissing van partijen overeenkomstig het advies van een deskundige”.

Opruimingskosten

Voor zover in het taxatierapport waardering ten aanzien van “Opruimingskosten” is opgenomen, wordt nadrukkelijk bepaald dat het hier een advies betreft waarbij dit advies geenszins heeft te gelden als deskundigentaxatie als voornoemd. Nadrukkelijk wordt tevens verwezen naar hetgeen hieromtrent is opgenomen onder taxatiebegrippen. Het bedrag wordt op basis van premier risque geadviseerd.

Prijswijzigingen / indexering

In deze taxatie is *geen* rekening gehouden met eventuele kortingen en/of subsidies en eventuele prijswijzigingen. De taxatie is een *momentopname*. Om te zorgen dat waardefluctuaties door een verzekering worden gevolgd c.q. afgedekt kan deze taxatie dienen als basis voor een geïndexeerde verzekering.

Geldigheidsduur taxatie

Lengkeek B.V. garandeert een juist vastgestelde waarde op rapportdatum. De garantie vervalt *72 maanden* na rapportdatum. Uitgesloten van de garantie zijn eventuele prijswijzigingen na rapportdatum. Lengkeek B.V. adviseert om *72 maanden* na rapportdatum een hertaxatie te laten uitvoeren.

Het is voor eigen risico indien in polissen dan wel anderszins tussen partijen is geregeld dat de door ons vastgestelde waarden voor een langere termijn dan *72 maanden* na rapportdatum worden aangehouden.

Waardepeildatum / rapportdatum

De waardepeildatum en daarmee de ingangsdatum van het taxatierapport is de rapportdatum genoemd op het voorblad. De rapportdatum is de laatste bezoekdatum op locatie.

Dagtekening

Het taxatierapport is opgemaakt te **Rotterdam** op 26 januari 2026.

Btw

De getaxeerde bedragen zijn op verzoek van verzekerde inclusief btw.

Bronnen

Deze taxatie is gebaseerd op de beschikbare gegevens van het getaxeerde object c.q. de getaxeerde objecten. Deze gegevens zijn afkomstig van de eigenaar en/of gebruiker en/of opdrachtgever en/of van openbare bronnen, aangevuld met informatie die op locatie is verworven en/of andere (digitale) bronnen.

Exoneratiebeding

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever ten behoeve van hetgeen omschreven in het doel van de taxatie. Door Lengkeek B.V. wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van Lengkeek B.V.

Lengkeek B.V. aanvaardt ten aanzien van de inhoud van het taxatierapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik van het doel waartoe het taxatierapport is opgemaakt.

2. Taxatiebegrippen

Gebouw

Voor zover in deze taxatie wordt gesproken over “gebouw”, wordt hierbij uitgegaan van en gebaseerd op de onderstaande begripsomschrijving:

De in het polisblad omschreven onroerende zaak met al wat daartoe bestemd is en volgens verkeersopvattingen daarvan deel uitmaakt. Voor zover niet voor afzonderlijke sommen verzekerd, zijn in de omschrijving alle bouwsels begrepen die naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Tenzij anders in dit rapport vermeld, zijn de funderingen van de taxatie uitgesloten. Met het begrip "gebouw" wordt gelijkgesteld: bijgebouwen, terreinafscheidingen, toegangspoorten en dergelijke, alsmede afneembare delen van een gebouw.

Opruimingskosten

De kosten voor het afbreken, wegruimen, afvoeren, storten en vernietigen van verzekerde c.q. te verzekerde zaken en de kosten die het rechtstreeks en noodzakelijke gevolg zijn van een gevaar waartegen verzekerd is.

In het advies zijn niet begrepen de eventuele extra opruimingskosten die kunnen ontstaan door de aanwezigheid van zonnepanelen en/of de aanwezigheid van asbesthoudende onderdelen of enige ander schadelijke stof in, onder, op of nabij de getaxeerde opstallen, die al dan niet in de kader van de vigerende milieuwetgeving opgeruimd dienen te worden.

Wij adviseren om deze eventuele extra opruimingskosten te bespreken met uw verzekeringsadviseur.

3. Waardegrondslag en waardebegrippen

Als waarderingsgrondslag voor de vaste taxatie geldt de herbouwwaarde, tenzij anders vermeld in het taxatierapport.

Onder herbouwwaarde wordt verstaan het bedrag dat benodigd is voor herbouw van het verzekerde gebouw – op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig – onmiddellijk na de gebeurtenis. Dat is met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges en dergelijke.

Bij de herbouwwaarde van het bestaande gebouw is geen rekening gehouden met eventuele meerkosten, die kunnen ontstaan door gewijzigde wet- en regelgeving.

Als waarderingsgrondslag voor de geadviseerde te verzekeren kosten voor opruiming geldt het prijsniveau met betrekking tot de noodzakelijke werkzaamheden op prijspeilniveau van de peildatum van het rapport.

Premier risque is het bedrag dat in geval van schade of verlies maximaal wordt vergoed, ongeacht de werkelijke waarde van de verzekerde (gevaar)objecten onmiddellijk voor de gebeurtenis.

OMSCHRIJVINGEN EN WAARDERINGEN

Stadswallen van Veere; vestigingsmuren en de Stenen Beer c.a.

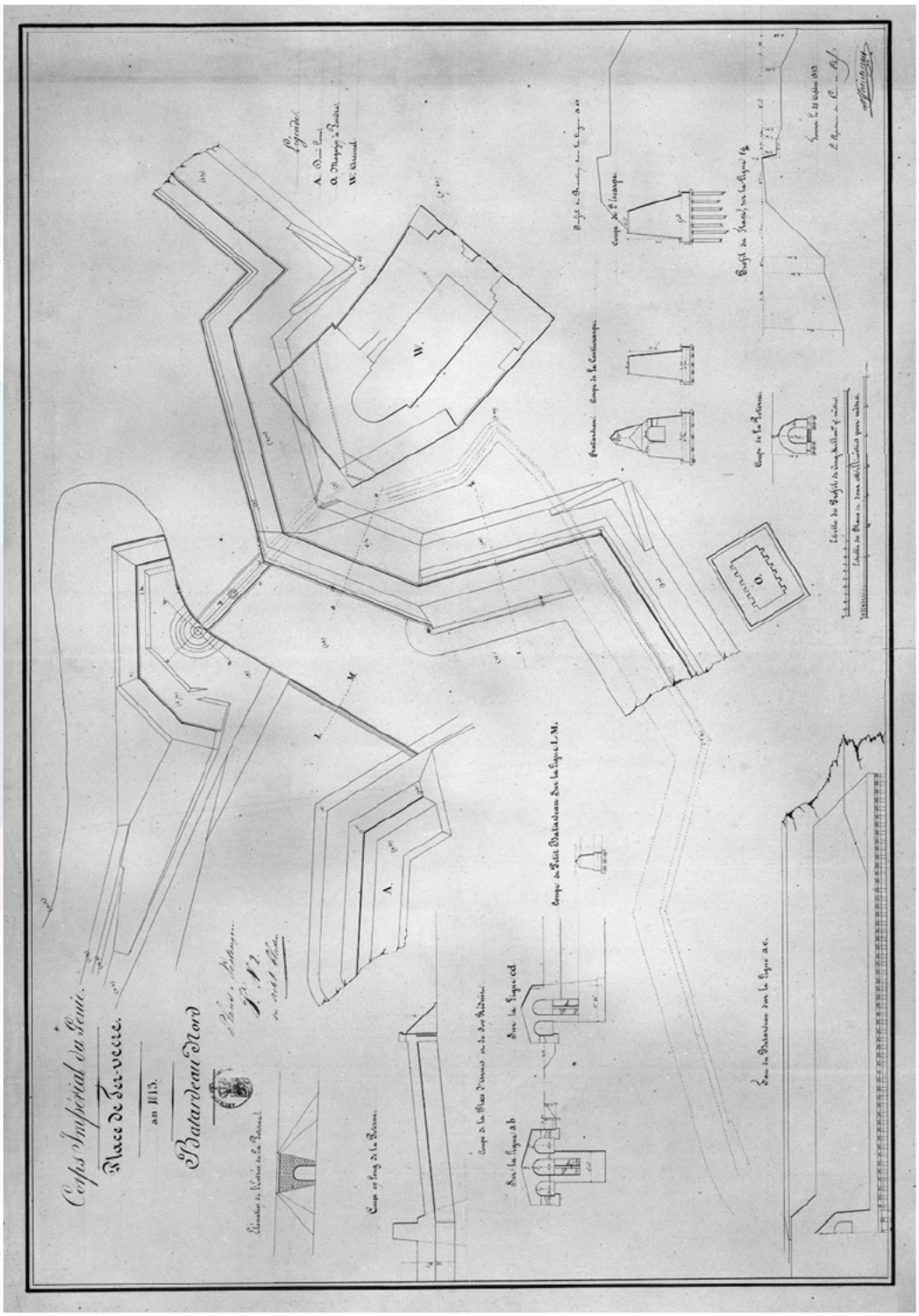
Algemene omschrijving:

Inleiding

Restanten van de omstreeks 1500 aangelegd en later herhaaldelijk vernieuwde zee fortificatie, namelijk stenen walmuren vanaf het Oranjebolwerk achter het voormalige Arsenaal tot aan het Noorderhavenhoofd; voorts vanaf het Blauwhoofd bij de Zuidhavenpoort tot aan de ingang van het kanaal door Walcheren.
Aan de stenen walmuur zijn in later tijd aardwerken toegevoegd, die, zij het niet meer in oorspronkelijke vorm, nog aanwezig zijn.
Overblijfselen van de aarden verdedigingswerken, die vanaf het Oranjebastion omgaand en de stad insluitend een 17e-eeuwse verdedigingslinie vormden, sinds 1873 terzijde van de Oude Wacht afgesneden door het Kanaal door Walcheren.
Om de 17e-eeuwse vesting is in 1811 en volgende jaren een enveloppe aangelegd, waarvan nu nog vijf bastions bestaan, met tussengelegen wallen, de stadsgracht en de Stenen (vesting)Beer nabij Oranje bastion. Aan de oostzijde sluit deze linie aan bij de schutsluizen van het Kanaal door Walcheren.

Specificaties

Rijksmonument ID:	36996
Artikel:	Rijksmonument
Provincie:	Zeeland
Gemeente:	Veere
Plaats:	Veere
Bouwjaar:	Circa 1500
Omschrijving:	Stenen walmuren in Veere restanten Zeefortificatie
Bron:	Rijksmonumentenregister en monumenten.nl



TAXATIE · SCHADE · VERDER

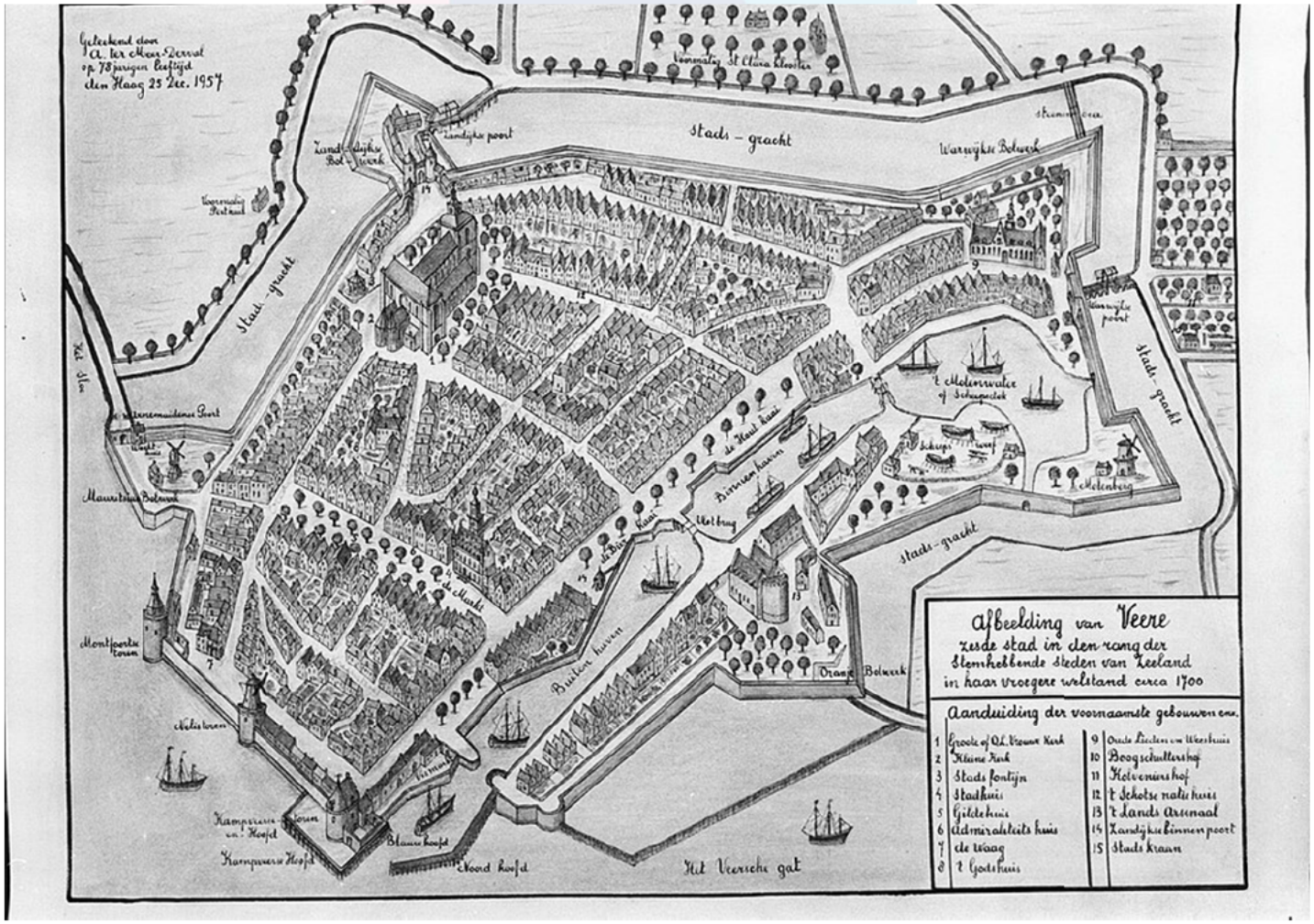
Historie

Veere omstreeks 1700.
Er zijn vijf bolwerken en aan de zeezijde een forse muur met drie torens. Bij de ingang van de haven, staat de Campveerse Toren en bij de brug in het midden van de haven staat het arsenaal.

De **vestingwallen van Veere** of **stadswallen van Veere** zijn de overblijfselen van de stadsversterkingen van de Zeeuwse stad Veere.
In de 13e eeuw ontstond bij kasteel Zandenburg een kleine vissersplaats. Het toenmalige Veerse Gat was een goede ligplaats voor schepen en Veere ontwikkelde zich tot handelsstad.
Tussen 1341 en 1348 kreeg Veere stadsrecht. Nog geen vijftig jaar later was Veere aan de landkant versterkt met muren, torens, poorten en grachten. Aan de zeezijde had de buitendijk ook de functie van verdedigingswal. De Campveerse Toren, gebouwd omstreeks 1500, maakte deel uit van deze stadsversterkingen.

In 1585 werden de stadsmuren afgebroken, deze boden onvoldoende bescherming aan de vuurkracht van modernere kanonnen. In de plaats kwamen wallen met vijf bastions, zoals het Oranjebolwerk in 1584 en het Molenbolwerk in 1600.
Om het arsenaal beter te beschermen waren de wallen ter plaatse hoger uitgevoerd dan elders in de stad.
Op 27 december 1809 werd Walcheren ingelijfd bij Frankrijk Napoleon drong aan op de versterking van Vlissingen en Veere. Tijdens de Franse bezetting (1810-1813) werden de vestingwerken van Veere aangepast aan de nieuwste ideeën. Er werd een enveloppe aangelegd, dat bestond uit vijf bastions verbonden door wallen. Dit was een flinke uitbreiding waarvoor ook Spaanse krijgsgevangen werden ingezet. Bij deze werkzaamheden werd een Stenen Beer gemaakt, deze scheidt de vestinggracht van het zeewater. Het is een overdekte doorgang (poterne) met schietsleuven (embrasures).

De vestingwerken waren in 1811 door de Fransen geconfisqueerd. Na hun vertrek werd het Rijkseigendom, onder toezicht van de genie, en had Veere er veel minder invloed op. In 1851 en 1859 werden nog plannen gemaakt om de verdedigingswerken te verbeteren, maar deze zijn slechts deels uitgevoerd.
Bij Koninklijk besluit van 24 november 1861 werd het garnizoen van Veere opgeheven. Nog geen zes maanden later werd een plan gemaakt om de wallen af te graven voor rekening van Veere.
Het noordelijke deel van de vestingwerken is behouden, maar de bastions aan de zuidzijde zijn omstreeks 1869 verdwenen.
Op verzoek van Veere werd het kanaal door Walcheren in noordelijke richting langs de plaats geleid en de bastions moesten hiervoor wijken. Een deel van de wallen in het zuidwesten van de stad verdween in 1912 toen de gemeenteraad toestemming gaf voor de aanleg van een boomgaard.
Van de vestingtorens is alleen de Campveerse toren, met daaronder de Koe- of Bankpoort, behouden.


Getekend door
A. ter Meer-Verrat
op 78jarigen leeftijd
den Haag 25 Dec. 1957
Stads – gracht
Landdijkse poort
Warmijkse Bolwerk
Stads-gracht
Mauritius Bolwerk
Montfoortse toren
Kampveerse Hoofd
Blauwe hoofd
Noord hoofd
Uit Veersche gat
Buiten haven
Oranje Bolwerk
Stads-gracht
Afbeelding van Veere
zesde stad in den rang der
Stemhebbende steden van Zeeland
in haar vroegere welstand circa 1700
Aanduiding der voornaamste gebouwen enz.
1 Groote of Ol. Vrouwe Kerk
2 Kleine Kerk
3 Stads fontijn
4 Stadhuis
5 Gildehuis
6 Admiraliteits huis
7 de Waag
8 't Gasthuis
9 Oude Lieden en Weeshuis
10 Boogschutters hof
11 Holveniers hof
12 't Schotse natiehuis
13 't Lands Arsenaal
14 Landijkse Binnen poort
15 Stads kraan

STADSWALLEN EN WEERMUREN IN DE GEMEENTE VEERE

1. STADSWAL MET WEERMUUR NOORDZIJDE STENEN BEER c.a.

Constructie en bouwaard:

De metselwerk weermuur aan de bovenzijde 4 steens dik en vermoedelijke uitlopend in de breedte naar onderen. Het geheel is circa 3 m boven de waterlijn, waarbij voor het totaal is gerekend op 5 m hoogte. De lengte meet circa 37 m.
De weermuur is voorzien van een aarden talud afdeking. Zichtbaar zijn twee getrapte steunmuren.
De weermuur sluit aan op de toegangstrap maar de Stenen Beer.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE	**€**	**350.000**

Zegge: DRIEHONDERVIJFTIGDUIZEND EURO











2. STENEN BEER MET GEWELFGANG c.a.

Constructie en bouwaard:

De uit metselwerk opgetrokken Stenen Beer heeft in het midden een monnik (zuil), een gemetseld keldergewelf met aan de noordzijde een natuurstenen spiltrap en aan de zuidzijde een keldergewelf met hellingbaan onder de stadswal door naar met twee zware deuren afgesloten entree. De entreegevel is afgezet met hardsteen elementen. In de Stenen Beer zijn ook natuursteen metselwerken opgenomen.
De stadswal is van een aarden talud afdeking. Aan de zuidzijde een toegangstrap van betonnen tegels met staling railing.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE	**€**	**2.375.000**

Zegge: TWEE MILJOEN DRIEHONDERDVIJFENZEVENTIGDUIZEND EURO











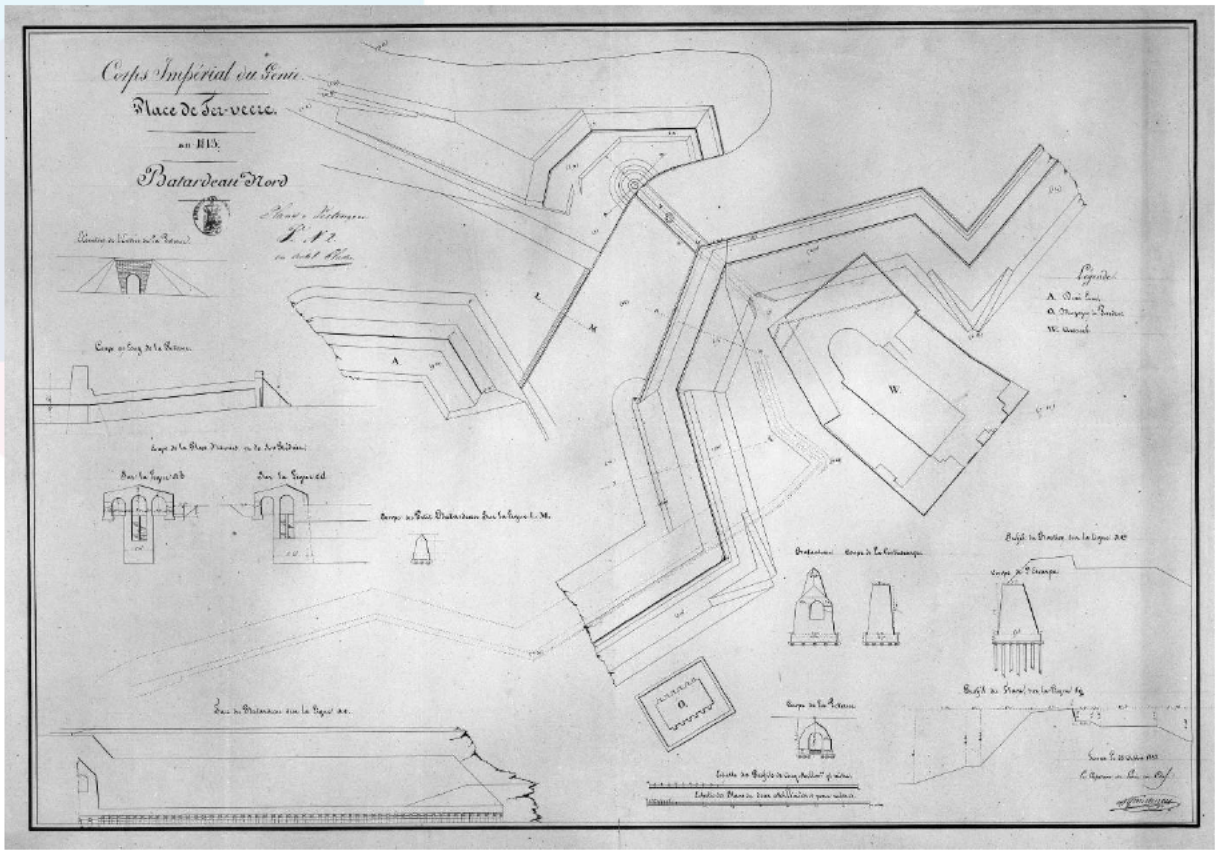











Corps Impérial du Génie.
Place de Ter-veere.
Bataardeau Nord

3. WEERMUUR ZUIDZIJDE STENEN BEER VANAF ORANJEBASTION NAAR NOORDZIJDE HAVENINGANG c.a.

Constructie en bouwaard:

De metselwerk weermuur aan de bovenzijde 5 steens dik en een klein deel ten westen van de Stenen Beer aan de stadsgracht grenzend circa 10 steens dik; vermoedelijke uitlopend in de breedte naar onderen. Het geheel is circa 6 m boven de waterlijn, waarbij voor het totaal is gerekend op 8 m hoogte. De lengte meet circa 388 m.
De weermuur is voorzien van een aarden talud afdeking. Zichtbaar is een muurdeel wat schuin naar voren is gebouwd, in een lengte deel voorbij het Bastion. In een deel van de weermuur zijn smeedijzeren ankers opgenomen. In de binnenhoek nabij het Bastion een houten bordestrap (nieuwgebouwd), naar het Veerse Meer.
Op de buitenhoek nabij de Noordelijke Haveningang een rond gemetselde hoge waterkering.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE	**€**	**7.625.000**

Zegge: ZEVEN MILJOEN ZESHONDERDVIJFENTWINTIGDUIZEND EURO



















4. WEERMUUR ZUIDZIJDE HAVEN NABIJ CAMPVEERSE TOREN c.a.

Constructie en bouwaard:

De metselwerk weermuur nabij de Zuidelijk Haveningang is een rond gemetselde hoge waterkering.aan de bovenzijde 5 steens dik en meet circa 1,25 m boven straatniveau, vermoedelijk uitlopend in de breedte naar onderen.
Het geheel is circa 6 m boven de waterlijn, waarbij voor het totaal is gerekend op 8 m hoogte. De lengte meet circa 35 m.
De weermuur is voorzien van smeedijzeren ankers en houten remmingswerken, zichtbaar is dat dit muurdeel wat schuin naar voren is gebouwd.
Binnenin twee gemetselde opstanden en een klinker vloer. Aan de Veerse Meer zijde een gemetselde trap en een vloedsponning.

Specifieke historie

Hoofd
Aan de voet van de Campveesre Toren startte in 1562 de bouw van het ‘Blauwe Hoofd’ (ook wel Zuiderhoofd genoemd). Deze stenen uitbouw in het water verrees aan de havenzijde van de Campveerse Toren. Dit hoofd dankte zijn naam aan het gebruikte materiaal. Het werd namelijk opgetrokken uit blauwe arduinsteen. Van het Blauwe Hoofd komt men via de eveneens nieuwe Zuidhavenpoort met een paar treden op het zogenaamde Campveerse Hoofd. Deze korte strekdam is beschoeid met zware palen. Het is de plek waar het veer vertrekt. De Zuidhavenpoort zelf is haaks op de toren gebouwd.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE	**€**	**575.000**

Zegge: VIJFHONDERDVIJFENZEVENTIGDUIZEND EURO



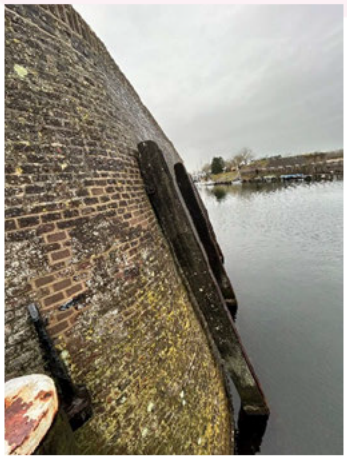












5. WEERMUUR ZUIDZIJDE CAMPVEERSE TOREN NAAR KANAAL DOOR WALCHEREN c.a.

Constructie en bouwaard:

De metselwerk weermuur vanaf het Campveerse Hoofd is een gemetselde hoge kering; aan de bovenzijde 5 steens dik en meet circa 3 m boven straatniveau, vermoedelijk uitlopend in de breedte naar onderen.
De lengte meet circa 155 m en is voorzien van smeedijzeren ankers, dit lengtedeel tot aan de trapopgang naar de stadswal is afgewerkt met een cementpleister.
Na de opgang is de weermuur lager maximaal 2 m hoog en uitgevoerd als schoon metselwerk. In dit muurgedeelte zijn natuurstenen stadsuitlopen opgenomen.
Op beide muurgedeelten zijn hekwerken geplaatst en voorzien van een talud.
Haaks aan het einde richting parkeerplaats een oud restant van een muurdeel dat schuin afloopt naar maaiveld niveau.

GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE	**€**	**2.325.000**

Zegge: TWEE MILJOEN DRIEHONDERDVIJFENTWINTIGDUIZEND EURO

















7. RECAPITULATIE:

			Getaxeerd bedrag
1.	Stadswal met weermuur Noordzijde Stenen Beer c.a.	€	350.000
2.	Stenen Beer met gewelfgang c.a.	€	2.375.000
3.	Weermuur zuidzijde Stenen Beer naar Noordzijde haven c.a.	€	7.625.000
4.	Weermuur zuidzijde van Campveerse Toren naar kanaal c.a.	€	575.000
5.	Weermuur zuidelijk van Toren naar c.a.	€	2.325.000
TOTAAL GETAXEERD BEDRAG HERBOUWWAARDE		**€**	**13.250.000**

Zegge: DERTIEN MILJOEN TWEEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO

LIJST VAN IN- EN UITSLUITINGEN

Wel getaxeerd zijn:

- De funderingen beneden de begane grondvloeren, resp. kelder- of souterrainvloeren;
- Een schoonmetselwerk afwerkingsniveau aan de zichtzijde,
- De aanwezige trappen en hekwerken.
- Alle benodigde grondwerken en cunetten.
- De ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en terreininrichting tot 5 m uit de gevels.
- Alle ingenieurs en architecten en adviseurskosten.

Niet getaxeerd zijn:

- De gronden en erven;
- De ondergrondse en bovengrondse infrastructuur alsmede terreininrichting voor zover deze zich meer dan 5 meter buiten de gevel bevinden

Enkele tips voor optimale zekerheid

Dit taxatierapport is een belangrijk document, dat de waarde van het te verzekeren object vastlegt en veel discussie hierover in geval van schade uitsluit.

Wij maken u graag attent op het volgende:

- Het taxatierapport vormt één geheel met uw verzekeringspolis. Overhandig daarom zo snel mogelijk een exemplaar aan uw assurantiebemiddelaar of verzekeraar.
- Tussentijdse mutaties dienen, eventueel in overleg met uw assurantiebemiddelaar of verzekeraar, door u te worden bijverzekerd en kunnen door ons in een supplement worden vastgelegd.
  Dit geschiedt periodiek indien dit vooraf schriftelijk is overeengekomen.
- Wij wijzen u op de geldigheidsduur van dit rapport en adviseren u tijdig een hertaxatie te laten uitvoeren.
- Wij zijn bereikbaar op [redacted] of via [redacted]. Wij zijn u graag van dienst.

Lengkeek B.V. is gespecialiseerd in schade-expertise, taxaties en (risico-)inspecties. Meer informatie vindt u op **Lengkeek.nl**