



Landschappelijke investering

Landgoed Meelbergsven

Datum: 15 augustus 2016

Project: 1999

Status: Concept 1

Opdrachtgever: Meelbergsven B.V.

Auteurs: Bureau van Nierop
B. Rijkthoviusdreef 6a
5561 TD Riethoven

Voorwoord

Door Meelbergsven B.V. is aan Bureau van Nierop opdracht verstrekt voor het opstellen van de planvorming rondom een landschappelijke investering op het landgoed. De landschappelijke investering wordt gedaan ten behoeve van een wijziging in het bestemmingsplan buitengebied, die nodig is om op het Landgoed Meelbergsven, binnen een bestaand bouwvlak een nieuwe en grotere woning te kunnen realiseren. Het plan is opgesteld door Léon van Nierop.

Riethoven, 15 augustus 2016

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	1
1.1 LIGGING EN BESCHRIJVING.....	1
1.2 PLANVOORNEMEN.....	1
HOOFDSTUK 2. BELEIDSUITGANGSPUNTEN	3
2.1 LANDELIJK NIVEAU	3
2.2 PROVINCIAAL NIVEAU.....	3
2.3 GEMEENTELIJK NIVEAU.....	6
HOOFDSTUK 3. INVENTARISATIE	7
3.1 HISTORIE	7
3.2 GROEIPLAATS.....	8
3.3 POTENTIEEL NATUURLIJKE VEGETATIE	10
3.4 BESTAANDE GROENELEMENTEN	10
HOOFDSTUK 4. INRICHTINGSPLAN	11
4.1 DOELSTELLING LANDGOED MEELBERGSVEN	11
4.2 GEWENSTE INRICHTING PLANGEBIED	11
HOOFDSTUK 5. BEGROTING	12

BIJLAGEN

1	Taxatierapport J.H. Oldenkotte & Zn.
---	--------------------------------------

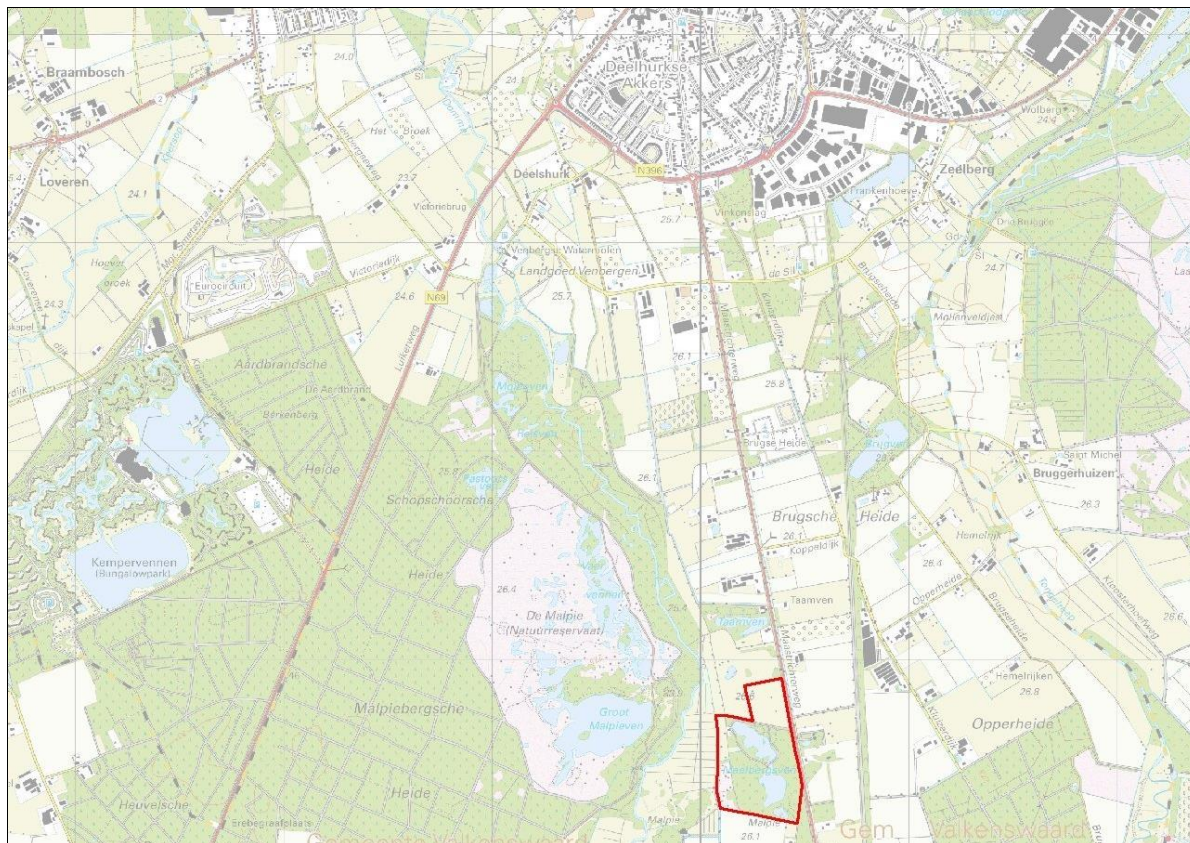
FIGUREN

Figuur 1	Ligging Landgoed Meelbergsven	1
Figuur 2	Plangebied landschappelijke investering en bouwvlak	2
Figuur 3	Natura 2000.....	3
Figuur 4	Verordening Ruimte: Thema natuur en landschap	5
Figuur 5	Verordening Ruimte: Thema water	5
Figuur 6	Landschapsontwikkelingsplan Valkenswaard 2011 - 2020.....	6
Figuur 7	Kaart 1900.....	7
Figuur 8	Luchtfoto 2014.....	8
Figuur 9	Bodemkaart	9
Figuur 10	Hoogtekaart	9
Figuur 11	Bestaande groenelementen	10
Figuur 12	Inrichtingskaart.....	11

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Ligging en beschrijving

Landgoed Meelbergsven is circa 21 hectare groot en ligt aan de Maastrichterweg 168 te Valkenswaard. Het landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet (NSW) en ligt op een overgangsgebied van het beekdal van de Dommel (Natuurgebied de Malpie) naar het grootschalige heideontginningsgebied van de Opperheide. Het terrein bestaat uit (dennen)bos, een bomenpark, vennen, singels, heide en graslanden.



Figuur 1 Ligging Landgoed Meelbergsven

1.2 Planvoornemen

Dhr. J.C. Scholt (Meelbergsven B.V.) is voornemens om op Landgoed Meelbergsven op het bestaande woonkavel, de bestaande woning van 600 m³ (met bijgebouwen) te vervangen door een nieuwe woning van circa 1.500 m³ (met verhardingen en bijgebouwen).

De huidige woning is op 12 mei 2016 getaxeerd door J.H. Oldenkotte & Zn op een bedrag van € 1.100.000,=. Aan de toekomstige woning is een waarde toegekend van € 1.285.000,=. De meerwaarde bedraagt aldus € 185.000,=. Voor een toelichting wordt verwezen naar het taxatierapport die als bijlage 1 is opgenomen (J.H. Oldenkotte & Zn, 2016).

Op grond van de provinciale Verordening Ruimte en de Structuurvisie Valkenswaard Deel B is een bijdrage aan de Gemeente Valkenswaard verschuldigd van 20% van het getaxeerde waardeverschil. Dit bedrag, groot € 37.000,= mag worden geïnvesteerd in nieuwe natuur.

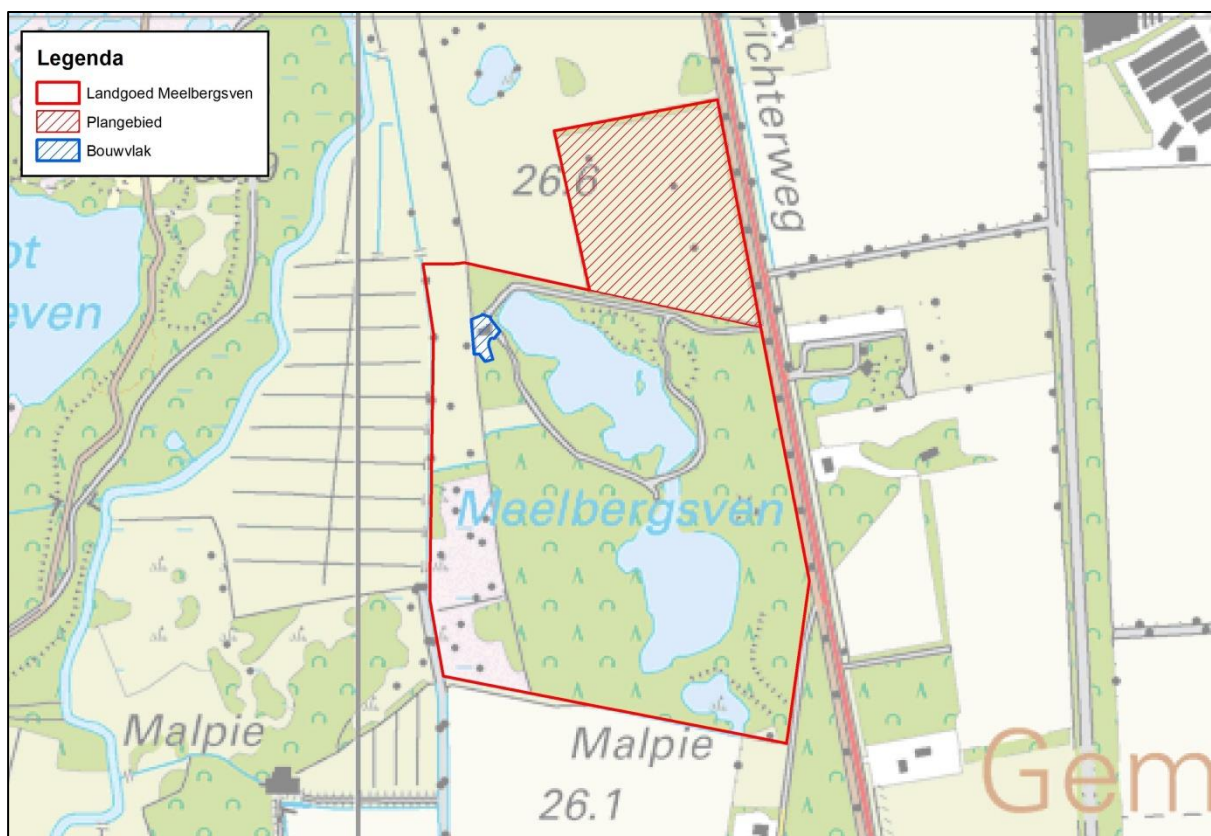
Dhr. Scholt wil dit bedrag investeren op het Landgoed Meelbergsvan om meerdere doelen te kunnen bereiken:

- Uitbreiding van natuur nabij een bestaand Natura 2000 gebied;
- Uitbreiding van natuur in een attentiegebied EHS en Groenblauwe mantel;
- Meewerken aan de ecologische doelstellingen uit het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Valkenswaard;
- Betere inpassing van het totale landgoed;
- Herstel van historische landschappelijke elementen.

Op het landgoed is een agrarisch perceel beschikbaar dat voldoet aan alle criteria voor de landschappelijke investering en zal worden ingezet. Dit perceel wordt als zodanig verder in dit rapport "het plangebied" wordt genoemd (zie figuur 2).

Het plangebied bestaat uit een perceel met een agrarische bestemming groot 3,7 hectare wat op dit moment wordt gebruikt voor beweiding en is omzoomd door een smalle bomenrij met haagplantsoen.

Deze zal worden verbreed tot een circa 20 meter brede singel bestaande uit inlandse soorten gebaseerd op de Potentieel Natuurlijke Vegetatie, die dienst kan doen als ecologische verbinding.



Figuur 2 Plangebied landschappelijke investering en bouwvlak

HOOFDSTUK 2. BELEIDSUITGANGSPUNTEN

2.1 Landelijk niveau

Natura 2000

Op landelijk niveau is het beekdal van de Malpie grenzend aan het plangebied aangewezen als Natura 2000. Het plangebied zelf valt hier buiten.



Figuur 3 Natura 2000

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Op landelijk niveau zijn alle gronden ten westen van de Maastrichterweg waaronder het plangebied opgenomen in de EHS. De EHS wordt provinciaal uitgewerkt

2.2 Provinciaal niveau

Verordening Ruimte

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergaderingen van 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten in hun vergadering van 18 maart 2014 besloten de Verordening ruimte 2014 op onderdelen te wijzigen. De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan de door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen.

Het plangebied behoort binnen de Verordening Ruimte tot de groenblauwe mantel met een aanduiding als attentiegebied Ecologische hoofdstructuur en reservering waterberging.

1. Ecologische hoofdstructuur (EHS). Dit is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van

leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. De ecologische hoofdstructuur bestaat uit: bestaande natuur- en bosgebieden, gerealiseerde nieuwe natuur en nog niet gerealiseerde nieuwe natuur. Deze laatste zijn meestal agrarische gronden, die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming nog aanwezig is. Binnen de EHS geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Zolang een dergelijke aantasting niet plaatsheeft, is er vanwege de ecologische hoofdstructuur geen grond om de activiteit geen doorgang te laten vinden.

2. Groenblauwe mantel. Dit zijn gebieden die grenzen aan de Ecologische Hoofdstructuur, de ecologische verbindingzone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
3. Reserveringsgebied voor waterberging. Dit zijn gebieden die mogelijk in de toekomst noodzakelijk zijn om wateroverlast uit regionale watersystemen (beken, waterlopen) tegen te gaan. Het beleid is gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen. De beperkingen hebben betrekking op bouwen en voorzien in een vergunningenstelsel voor het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden. De gemeente dient voor de vergunningverlening het waterschap te raadplegen. Omdat het nog niet zeker is of de reserveringsgebieden waterberging ook daadwerkelijk noodzakelijk zijn of ingezet zullen worden is het niet gewenst om dergelijke gebieden op slot te zetten.

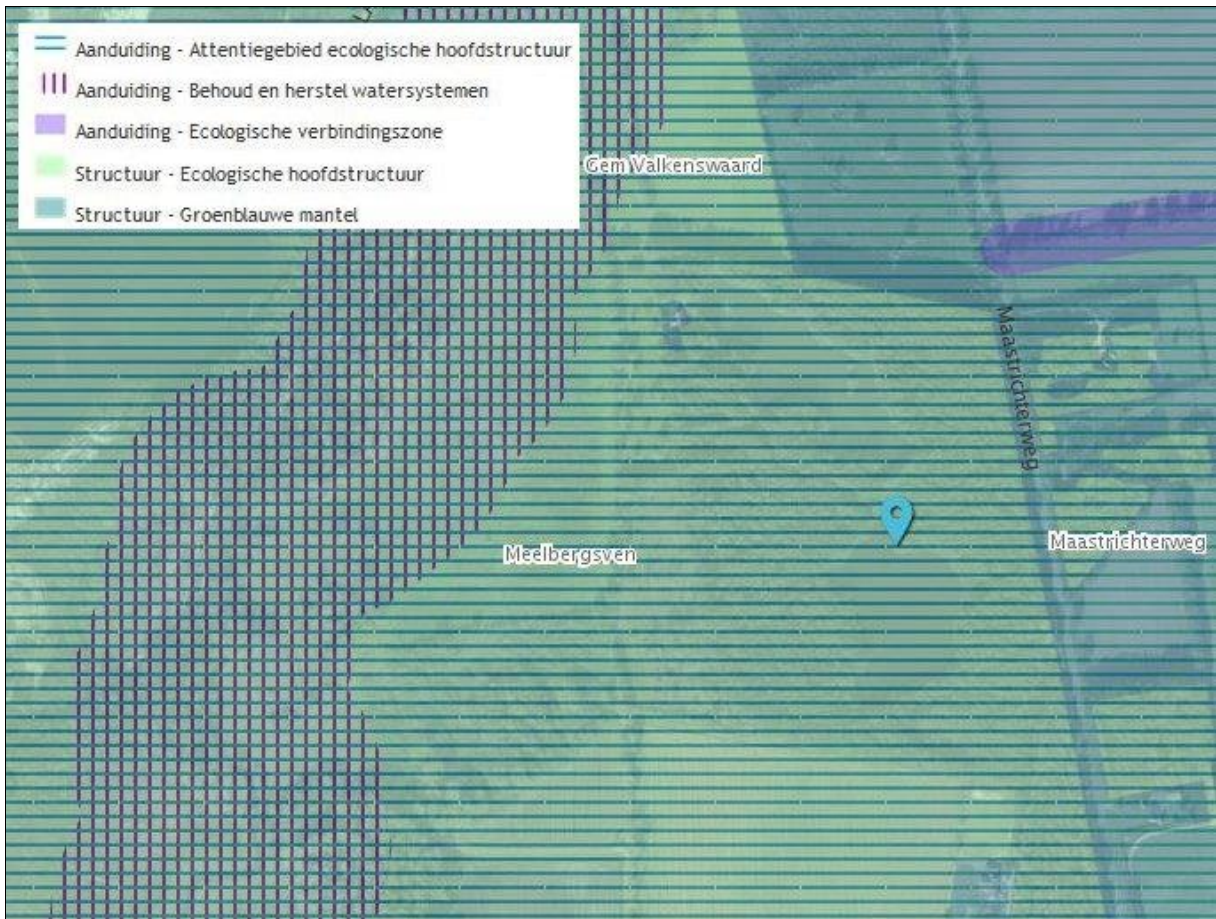
Voor de gewenste ontwikkelingen het plangebied zijn artikel 6, 12 en 14 van belang.

Artikel 6 Groenblauwe mantel

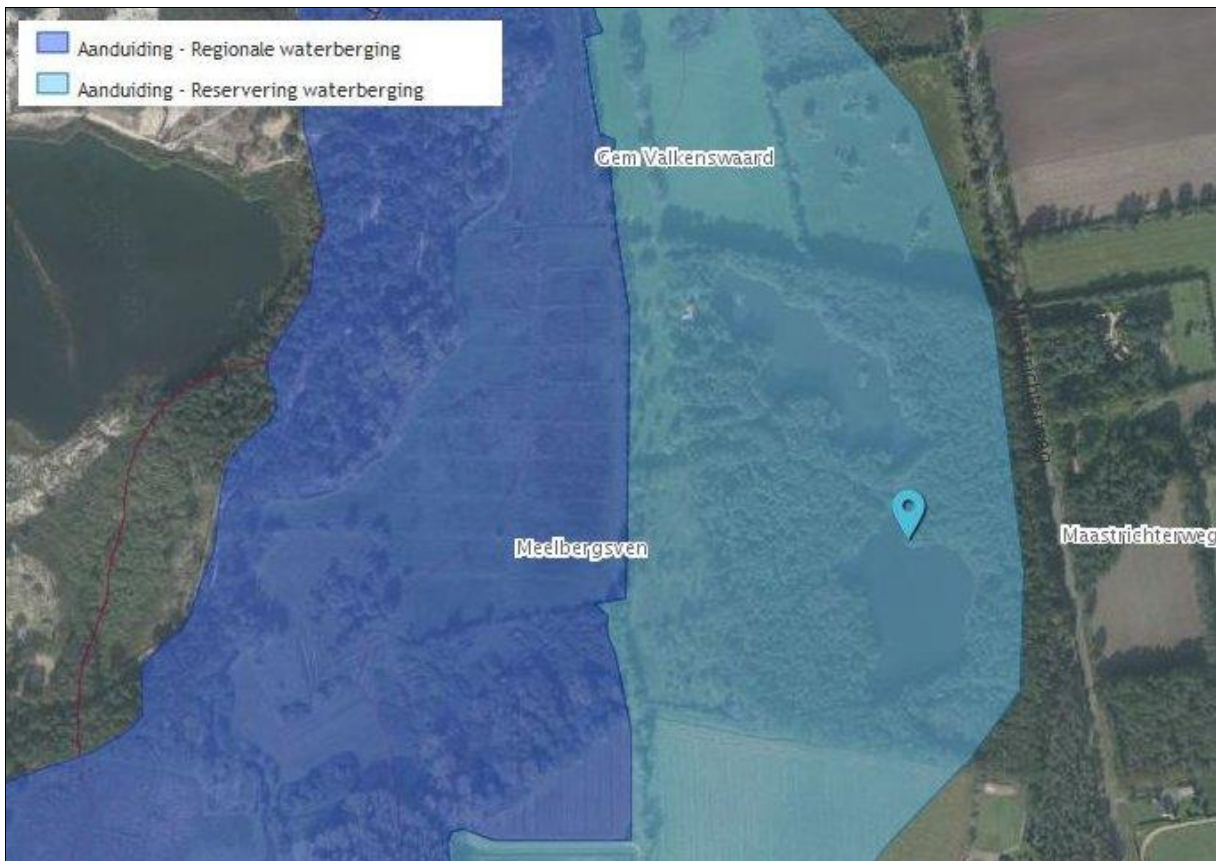
1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Artikel 12 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:
 - a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 - c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - d. het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.



Figuur 4 Verordening Ruimte: Thema natuur en landschap



Figuur 5 Verordening Ruimte: Thema water

3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

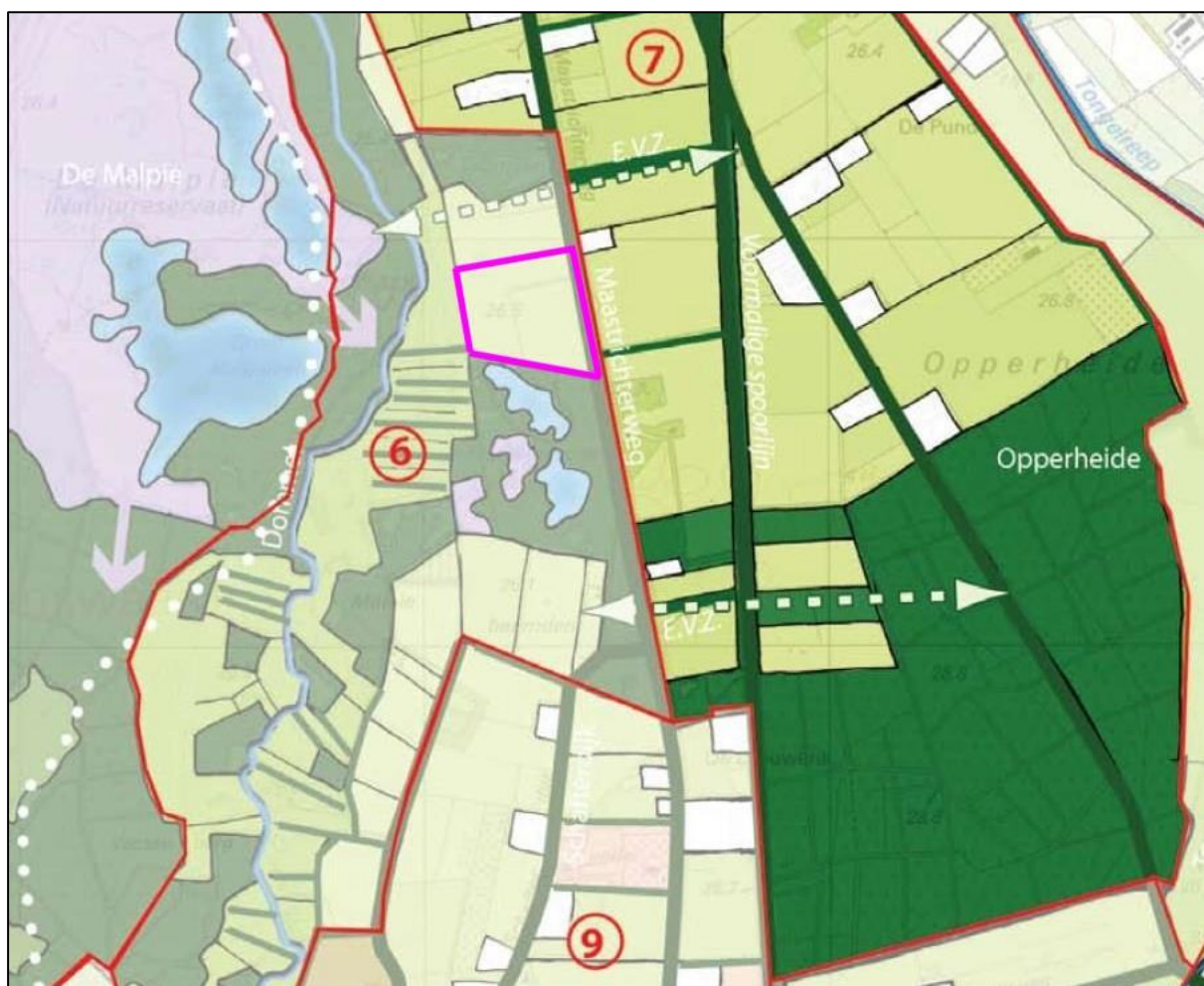
Artikel 14 Reservering waterberging

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Reservering waterberging' mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording over de wijze waarop de geschiktheid van het gebied voor waterberging behouden blijft indien dat bestemmingsplan voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling.

2.3 Gemeentelijk niveau

Landschapontwikkelingsplan Valkenswaard 2011 - 2020

Het plangebied maakt in het Landschapontwikkelingsplan deel uit van de Brugse heide & Opperheide. In dit plan wordt aandacht gevraagd voor de passeerbaarheid van vooral de Luikerweg en de Maastrichterweg door (recreërende) mensen en dieren. Een verbinding tussen de natuur van het Leenderbos enerzijds en de Malpie anderzijds, met een adequate faunapassage over de Maastrichterweg ter hoogte van het Meelbergsven, is belangrijk om groter wild tussen beide gebieden te laten migreren.

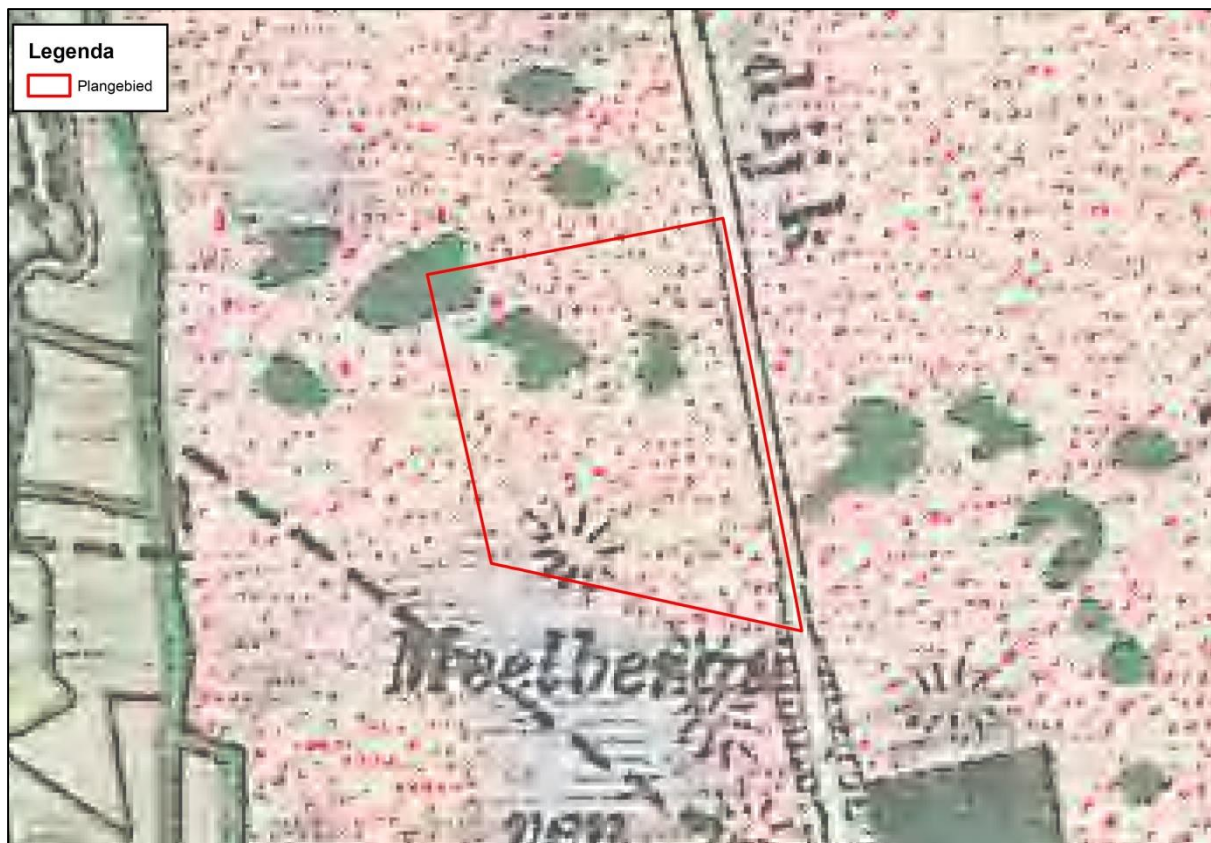


Figuur 6 Landschapontwikkelingsplan Valkenswaard 2011 - 2020

HOOFDSTUK 3. INVENTARISATIE

3.1 Historie

Het plangebied bestond rond 1900 vrijwel geheel uit heide met een stuifduin en enkele boomgroepen. Ten westen van de open heide lag het beekdal van de Dommel nog in zijn oorspronkelijke vorm met een meanderende beek, singels en hooilanden als voornaamste elementen. Verder bestond de verre omgeving uit heidevelden. Het beekdal was in gebruik als grasland/hooiland, waarbij lange singels het gebied verdeelde in kleine kamers. De Maastrichterweg en de Kluizerdijk waren destijds al aangelegd en zijn op de kaart zichtbaar als doorgaande zandwegen.



Figuur 7 Kaart 1900

Vanaf 1928 is het plangebied op de topografische kaart aangeduid als agrarisch bouwland. Vanaf 1999 tot 2013 is een bomenrij rondom het perceel aanwezig en zijn verschillende solitaire bomen aangeplant.



Figuur 8 Luchtfoto 2014

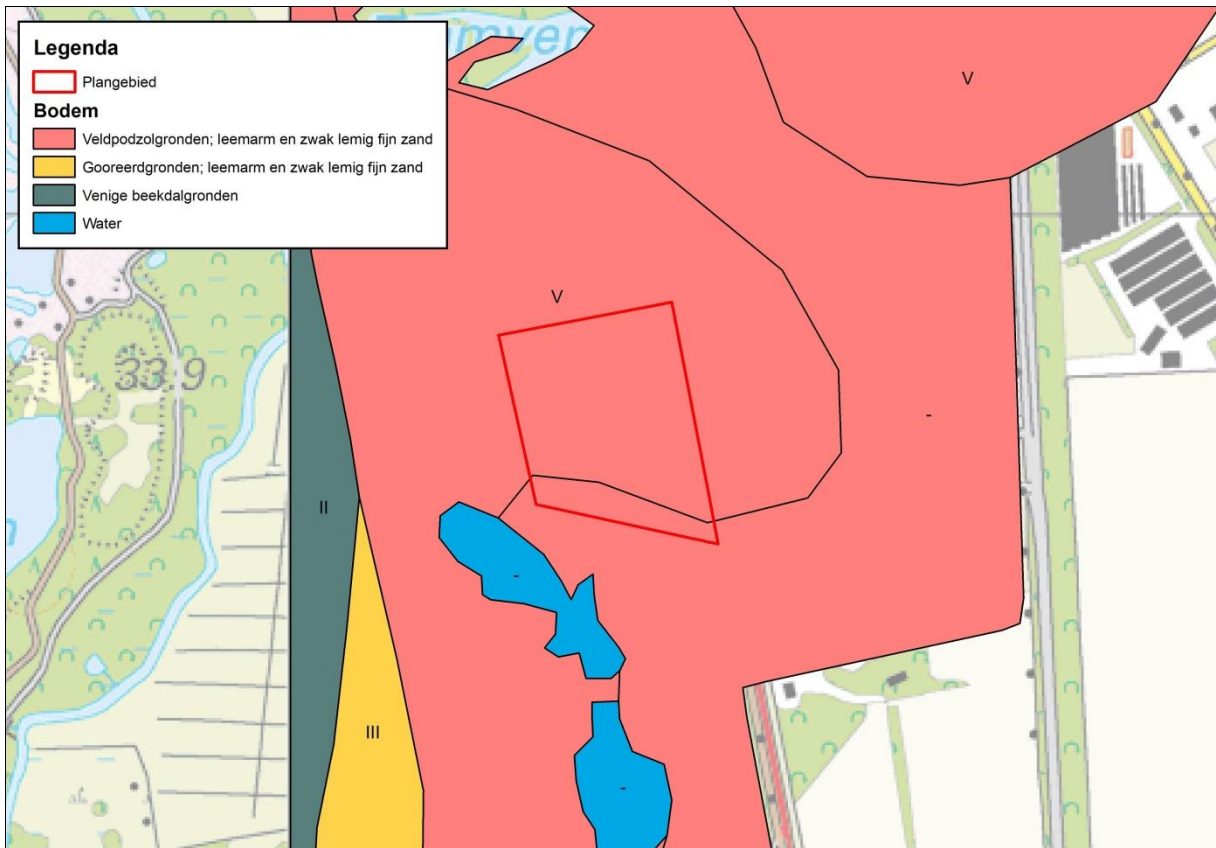
3.2 Groeiplaats

Bodem

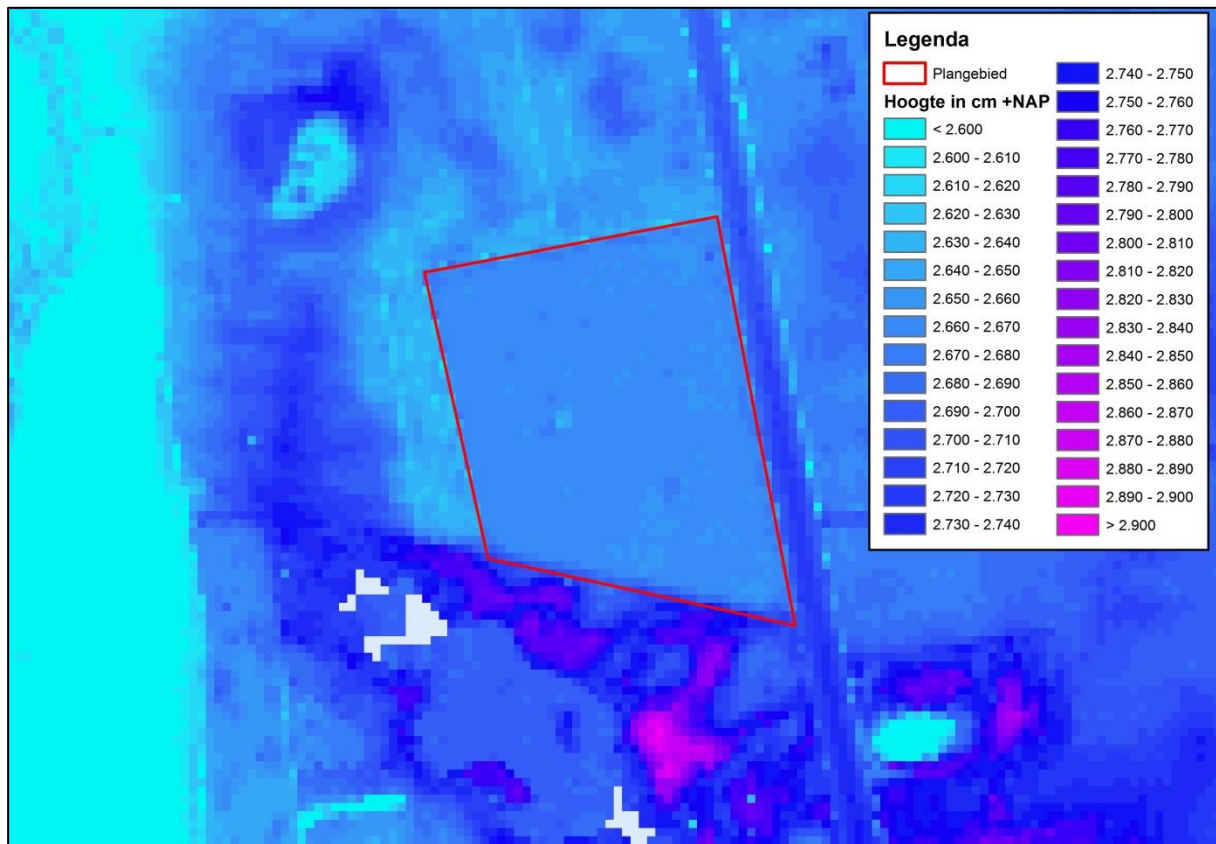
De bodem van het plangebied bestaat uit Veldpodzol (Hn21). Dit zijn leemarm en zwak lemige gronden. De grondwatertrap is V. Dit zijn vochtige gronden met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (voorjaarstand) van 25 – 40 cm beneden maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (zomerstand) is > 120 cm beneden maaiveld.

Hoogteligging

Het plangebied ligt gemiddeld op 26.60 meter NAP. Direct daarbuiten ten westen ligt het terrein op circa 26 meter NAP. De voormalige stuifduinen direct ten zuiden van het plangebied liggen op 28 – 29 meter NAP.



Figuur 9 Bodemkaart



Figuur 10 Hoogtekaart

3.3 Potentieel Natuurlijke Vegetatie

De Potentieel Natuurlijke Vegetatie (PNV) geeft de samenstelling van de vegetatie weer bij een ongestoorde spontane ontwikkeling gedurende enkele honderden jaren. Deze is afhankelijk van de groeiplaats en concurrentiekracht van boomsoorten op die groeiplaats. Hierbij wordt uitgegaan van de afwezigheid van exoten. De PNV wordt bepaald op basis van onder andere: de actuele vegetatie, de bodem, het grondwater en (zeer beperkt van belang) het (micro)klimaat.

De PNV voor het plangebied is bepaald aan de hand van bodemtype, grondwaterstand en kruidlaag. Het bostype dat zich hier van nature ontwikkeld is het Droog Berken – Zomereikenbos. Het Droog Berken – Zomereikenbos komt op droge en vochtige, voedselarme en leemarme groeiplaatsen voor. Vaak zijn het, zoals ook hier, voormalige heideterreinen. Op de lange termijn domineren de zomereik en (ruwe) berk. In de struiklaag komen op lange termijn soorten als: lijsterbes, vuilboom, berk en zomereik voor, in de kruidlaag; bochtige smele, rankende helmbloem, bosbes, stekelvaren en diverse mossen.

3.4 Bestaande groenelementen

Het terrein bestaat voor het grootste deel uit agrarische grond die in gebruik is als weiland. Het terrein is rondom landschappelijk ingepast met behulp van een haag en een bomenrij met diverse boomsoorten. De vitaliteit van de bomen laat te wensen over en de slecht vitale bomen zullen in het kader van een beheerplan worden vervangen. In het weiland zijn in het verleden diverse bomen aangeplant.



Figuur 11 Bestaande groenelementen

HOOFDSTUK 4. INRICHTINGSPLAN

4.1 Doelstelling Landgoed Meelbergsven

Voor landgoed Meelbergsven is in 2016 een beheerplan opgesteld. De algemene hoofddoelstelling van het landgoed is:

*gericht op de hoofdfuncties **ecologie en landschap**, waarbij wordt gestreefd naar zo hoog mogelijke natuurwaarden en landschappelijke waarden van het landgoed. De houtoogst wordt slechts gebruikt als sturingsinstrument in de samenstelling en de kwaliteit van het bos.*

4.2 Gewenste inrichting plangebied

Landschappelijk gezien ligt het plangebied in een overgangsgebied van hoge droge zandgronden met bossen en vennen naar een laaggelegen en nat beekdal. Het terrein zelf bestaat hierbij uit een vlak terrein omzoomd met een smalle bomenrij met haag.

Ecologisch gezien maakt het plangebied onderdeel uit van een belangrijke potentiële ecologische verbinding tussen het beekdal van de Dommel (Natuurgebied de Malpie) naar het grootschalige heideontginningsgebied van de Opperheide.

De gewenste inrichting bestaat uit verbreding van de huidige bomenrij met haag tot een 20 meter brede singel (0,55 hectare) rondom het perceel. Er is gekozen voor een singel omdat deze historisch gezien voorkwamen in het beekdal en werden aangelegd voor de begrenzing van hooilanden. De identiteit en de belevingswaarde van het plangebied worden hierdoor sterk vergroot. De huidige smalle bomenrij wordt omgevormd tot een robuuste ecologische verbinding naar het beekdal van de Malpie. De singel wordt, gebaseerd op de Potentieel Natuurlijke Vegetatie, hoofdzakelijk ingeplant met zomereik en berk. Ter verfraaiing worden ook andere inlandse soorten toegepast zoals beuk en linde. De binnenkant van de singel wordt ingeplant met bosrandsoorten gebaseerd op de Potentieel Natuurlijke Vegetatie zoals: lijsterbes, krent en vuilboom.



Figuur 12 Inrichtingskaart

HOOFDSTUK 5. BEGROTING

In de onderstaande tabel is een uitwerking gemaakt van de inrichtingskosten. Hierbij is gebruik gemaakt van algemene normen en ervaringscijfers.

Maatregel		Hoeveelheid	Eenheid	Tarief (incl. BTW)	Kosten (incl. BTW)
	Plantsoen en plantwerk	2500	st	€ 2,50	€ 6.250,00
	Grondbewerking	0,55	ha	€ 1.700,00	€ 935,00
	Waardedaling grond	0,55	ha	€ 50.000,00	€ 27.500,00
	Directie (planvorming, uitzetten, toezicht)	40	uur	€ 65,00	€ 2.600,00
Totaal					€ 37.285,00

BIJLAGE 1 TAXATIERAPPORT J.H. OLDENKOTTE & ZN

J.H. OLDENKOTTE & ZN
makelaars- en assurantiëkantoor b.v.

TAXATIERAPPORT

Mr. Ing. Henricus Caspar Johannes Maria Oldenkotte, makelaar in en taxateur van onroerende goederen, beëdigd door de Arrondissementsrechtbank te Breda op 22 februari 1966, wonende en kantoorhoudende te Tilburg aan de Heuvel 50, en
Mr. Henricus Johannes Josephus Maria Oldenkotte BRE RMT, register makelaar-taxateur o.g., beëdigd door de Arrondissementsrechtbank te Breda op 23 november 1999, ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB, nummer RMT 07.121.2064, Bedrijfsmatig Vastgoed BV02.111.2164 en Landelijk Vastgoed LV02.111.1114, wonende en kantoorhoudende te Tilburg aan de Heuvel 50, verklaren op de door hen afgelegde eed bij de aanvaarding van hun bediening als makelaar o.g., naar beste kennis en wetenschap, te goeder trouw, rekening houdende met de omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, te hebben opgenomen ter plaatse op 6 april 2016.

Object

Woonhuis met c.v., garage, carport, tuin, bos en ven, gelegen te Valkenswaard aan de Maastrichterweg 168, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie K, nummer 791, groot 3.20.00 ha en sectie K, nummer 792, groot 14.13.49 ha en sectie K, nummer 647, groot 3.71.00 ha.

Opdrachtgever

De opdracht is op 10 maart 2016 verstrekt door de heer J. Scholt namens Meelbergsven B.V.

Doel

De specifieke opdracht is om een taxatierapport te maken, dat dienst kan doen als fundament om te bepalen welke bijdrage betaald dient te worden op grond van de provinciale Verordening Ruimte en Structuurvisie Valkenswaard deel B.



Mr. Ing. H.C.J.M. Oldenkotte
Mr. H.J.J.M. Oldenkotte BRE
Makelaar O.G., beëdigd 22-2-1966 en 23-11-1999

Postbus 751
5000 AT Tilburg
Heuvel 50

T. 013-5321217
F. 013-5420693
E. info@oldenkotte.com

www.oldenkotte.com
K.v.K. 18021877
BTW nr. 004518718B01

NL27ABNA0545559502
NL75RABO0151206767



Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de voorwaarden, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). Deze voorwaarden zijn gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbank en liggen op ons kantoor ter inzage. Alle aanbiedingen zijn tenzij anders aangegeven vrijblijvend.

ANNO 1924



J.H. OLDENKOTTE & ZN
makelaars- en assurantiekantoor b.v.

Opdracht

Als basis van de opdracht is gevraagd

1. De marktwaarde vrij van huur en andere gebruiksrechten op heden in de bestaande toestand rekening houdend met het vigerend bestemmingsplan;
2. De marktwaarde vrij van huur en andere gebruiksrechten op heden na wijziging bestemmingsplan waarbij een woning met een inhoud tot 1500 m³ kan worden gebouwd.

Uitvoering

De uitvoering van de taxatie is in handen gegeven van J.H. Oldenkotte en Zn., Makelaars -en Assurantiekantoor B.V., kantoorhoudende te Tilburg aan de Heuvel 50, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen. Deze taxatie is geschied overeenkomstig de Voorwaarden en Tarieven van de N.V.M Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt.

Kadastrale gegevens

In het kadaster is het onderhavige perceel bekend als in bijlage vermeld en is volgens het eigendomsbewijs niet met bijzondere bezwarende erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen belast behalve besluit op basis van de Natuurschoonwet 1998 (hyp.4 63339/190). Verder is een recht van weg (zie akte).

Gebruik

Het getaxeerde wordt gebruikt c.q. wordt gebruikt in de toekomst door de eigenaar als woonhuis.

Uitgangspunten

Bij deze taxatie wordt uitgegaan voor de bestaande situatie van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2013 2^o partiële herziening waarbij een woning was toegestaan van maximaal 600 m³ excl. bijgebouwen. De vraag van de opdrachtgever was om uit te gaan van een maximale bebouwing van 750 m³. Er is nagekeken en navraag gedaan bij de gemeente maar op dit moment is er slechts 600 m³ mogelijk, derhalve dient dit dus als uitgangspunt genomen te worden.



Mr. Ing. H.C.J.M. Oldenkotte
Mr. H.J.J.M. Oldenkotte BRE
Makelaar O.G., beëdigd 22-2-1966 en 23-11-1999

Postbus 751
5000 AT Tilburg
Heuvel 50

T. 013-5321217
F. 013-5420693
E. info@oldenkotte.com

www.oldenkotte.com
K.v.K. 18021877
BTW nr. 004518718B01

NL27ABNA0545559502
NL75RAB00151206767



Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de voorwaarden, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (N.V.M.) Deze voorwaarden zijn gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbank en liggen op ons kantoor ter inzage. Alle aanbiedingen zijn tenzij anders aangegeven vrijblijvend.

ANNO 1924



J.H. OLDENKOTTE & ZN
makelaars- en assurantiëkantoor b.v.

Voor de nieuwe situatie is uitgegaan van het nieuwe te maken bestemmingsplan waarbij het mogelijk wordt gemaakt om een woonhuis van 1500 m³ te bouwen excl. bijgebouwen.

Omschrijving

Op het terrein staan een woning met daarnaast bijgebouwen. Allen uit de jaren 1930 tot 1970 deels gedekt met asbest-cement golfplaten. Het onderhoud is matig tot goed. Het jachtrecht is in gebruik bij derden (zie akte).

Situering

Het onderhavige ligt buiten de bebouwde kom aan de oude verbindingsweg naar Luik nabij Borkel en Schaft en de Belgische grens.

Planologische kenmerken

Het onderhavige ligt in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 en is bestemd als wonen natuurgebied.

Overwegingen

Als gevolg van de bestemmingsplanwijziging wordt de bebouwingsmogelijkheid van 600 m³ vergroot naar 1500 m³. Het object is op 1 december 2015 verkocht tezamen met de percelen Gemeente Valkenswaard, sectie K, nummer 647, groot 3.71.00 ha en sectie K, nummer 792, groot 14.13.49 ha voor € 1.100.000,-- , totaal groot 21.04.49 ha.

Als gevolg van de grotere bebouwingsmogelijkheid wordt de waarde groter mede omdat gezien het geheel de huidige bebouwingsmogelijkheid van een woonhuis van 600 m³ aan de kleine kant is c.q. te beperkt is ten opzichte van onder andere de grootte van het kavel.

Marktwaarde

Op grond van het vorenstaande en het prijspeil van dergelijke objecten ter plaatse wordt de onderhavige grond getaxeerd:

1. marktwaarde oude situatie:

----- € 1.100.000,-- -----

Zegge: EEN MILJOEN EENHONDERD DUIZEND EURO



Mr. Ing. H.C.J.M. Oldenkotte
Mr. H.J.J.M. Oldenkotte BRE
Makelaar O.G., beëdigd 22-2-1966 en 23-11-1999

Postbus 751
5000 AT Tilburg
Heuvel 50

T. 013-5321217
F. 013-5420693
E. info@oldenkotte.com

www.oldenkotte.com
K.v.K. 18021877
BTW nr. 004518718801

NL27ABNA0545559502
NL75RABO0151206767



Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de voorwaarden, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM). Deze voorwaarden zijn gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbank en liggen op ons kantoor ter inzage. Alle aankondingen zijn tenzij anders aangegeven vrijblijvend.



J.H. OLDENKOTTE & ZN
makelaars- en assuratiekantoor b.v.

2. marktwaarde nieuwe situatie:

----- € 1.285.000,-- -----

Zegge: EEN MILJOEN TWEEHONDERDVIJFENTACHTIG DUIZEND EURO

De meerwaarde als gevolg van de bestemmingsplanwijziging bedraagt dus € 185.000,--

Zegge: EENHONDERDVIJFENTACHTIG DUIZEND EURO.

Hierbij is buiten beschouwing gebleven eventuele toepassing van de Wet op de Omzetbelasting. Tevens is geen rekening gehouden met eventuele bodem en/of waterverontreiniging.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te Tilburg / Valkenswaard op 12 mei 2016.

Mr Ing. H.C.J.M. Oldenkotte

Mr. H. J. J. M. Oldenkotte BRE RMT



Mr. Ing. H.C.J.M. Oldenkotte
Mr. H.J.J.M. Oldenkotte BRE
Makelaar O.G., beëdigd 22-2-1966 en 23-11-1999

Postbus 751
5000 AT Tilburg
Heuvel 50

T. 013-5321217
F. 013-5420693
E. info@oldenkotte.com

www.oldenkotte.com
K.v.K. 18021877
BTW nr. 004518718B01

NL27ABNA0545559502
NL75RABO0151206767



Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de voorwaarden, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen (NVM).
Deze voorwaarden zijn gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbank en liggen op ons kantoor ter inzage. Alle aanbiedingen zijn tenzij anders aangegeven vrijblijvend.