

Bijlage bij taxatie gemeente Valkenswaard

Object

Hoeverdijk 69 Valkenswaard

Bijzondere uitgangspunten voor dit geval

Opdracht

De opdracht is om de volgende waarden te berekenen van het object:

- In het kader van de LIR (Landschappelijke Investerings Regeling) dient de marktwaarde van het betreffende object met het huidige/oude en het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld te worden. Over het verschil in waarde dient opdrachtgever een percentage af te dragen. Dit laatste is voor dit rapport van ondergeschikt belang en wordt niet verder vernoemd.

Overwegingen

Algemeen

Het betreft een perceel met een (bedrijfs)woning, bijgebouwen en overige aanhorigheden.

Bestemming

Voor deze taxatie dient te worden gekeken naar de onderstaande bestemming: De bestemming van het huidige/oude bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan zijn onderaan deze bijlage vermeld.

Huidige/oude bestemmingsplan

NL.IMRO.0858.GUbuitengebied
Bestemmingsplan Buitengebied
Agrarisch met waarden
Archeologie 4

Onder andere de volgende bepalingen zijn van toepassing: (VET is toegevoegd door de taxateur)

Artikel 5 Agrarisch met waarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Hoofdbestemming

De voor '[Agrarisch met waarden](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden;*
- b. **agrarisch gebruik**, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- c. *grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:*
 - 1. *'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan;*
- d. *een hondenfokkerij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondenfokkerij';*
- e. *een dierenpension uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension';*
- f. **maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak** dan wel het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding;
- g. *boomkwekerijen, met uitzondering van de gebieden welke nader zijn aangeduid met 'Openheid';*
- h. *agrarisch natuurbeheer;*

met de daarbij behorende

- g. *groenvoorzieningen;*
- h. *(onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;*
- i. *water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.*

5.1.2 Medebestemming

De voor '[Agrarisch met waarden](#)' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in [artikel 5 lid 1.1](#) mede bestemd voor:

- a. *ondergeschikte detailhandel, waarbij het betreft detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten tot een maximum verkoopvloeroppervlak van 100 m²;*
- b. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vrijkomende agrarische bebouwing' is de bestaande niet agrarische functie toegestaan welke naar aard en omvang niet mag worden vergroot;*
- c. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boomkwekerij' is een boomkwekerij als neven activiteit toegestaan tot een oppervlak van maximaal 182 m²;*
- d. *een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning';*
- e. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - ambachtelijke zuivelbereiding' is ambachtelijke zuivelbereiding toegestaan alsmede agrarisch gerelateerde educatieve activiteiten, ondersteunende horeca tot een maximum van 425 m²;*
- f. *een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';*
- g. *een golfbaan ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan';*
- h. *een kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';*
- i. *opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';*
- j. *een modelvliegtuigbaan ter plaatse van de aanduiding 'modelvliegtuigbaan';*

- k. een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend- /ontvangstinstallatie';
- l. een fietscrossterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - fietscrossterrein';
- m. een faunavoorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - fauna voorziening';
- n. kleinschalig kamperen, waarbij de afstand van kampeermiddelen tot de grens van het bouwvlak niet meer dan 150 meter mag bedragen;
- o. voorlichting en educatie binnen de bestaande bebouwing tot een maximum oppervlak van 100 m²;
- p. verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- q. bebouwing in de vorm van een dagverblijf ten dienste extensief dagrecreatief gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dagrecreatie';
- r. **hobymatig agrarisch gebruik;**
- s. **aan-huis-verbonden beroepen;**
- t. extensieve dagrecreatie.

5.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in [artikel 5 lid 1](#) omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

5.2.1 Algemeen

- a. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.
- b. bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.
- c. **het bouwvlak mag volledig worden bebouwd**, met dien verstande dat:
 1. de afstand van gebouwen tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 18 m;
 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m;
 3. in aanvulling op het bepaalde onder [artikel 5 lid 2.1 sub c onder 1](#) geldt dat indien een bouwvlak gelegen is aan twee wegen de genoemde afstand enkel geldt voor de straat waaraan het bouwvlak geadresseerd is.
- d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding onbebouwd' mag geen bebouwing worden opgericht.

5.2.2 Bedrijfsbebouwing

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. indien nader aangeduid met 'intensieve veehouderij' mag het maximale oppervlak aan gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij;

- d. *indien nader aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vrijkomende agrarische bebouwing' mag het maximale oppervlak aan gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing.*

5.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

5.2.3.1 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. ***maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak;***
- b. *in afwijking van het bepaalde onder a geldt indien op de verbeelding de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden' is opgenomen dit aantal als maximum;*
- c. *de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan **750 m³**;*
- d. *de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;*
- e. *de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter.*

5.2.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. *de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan **100 m² per bedrijfswoning**;*
- b. *de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;*
- c. *de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;*
- d. *vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;*
- e. *de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.*

5.2.7 Bebouwing t.b.v. kleinschalig kamperen

*Voor het bouwen ten behoeve van het **kleinschalig kamperen** gelden de volgende bepalingen:*

- a. *het totale oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 m²;*
- b. *de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;*
- c. *de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.*

1.49 intensieve veehouderij:

een niet-grondgebonden agrarisch(e) bedrijf(stak) waarin het houden van vee of pluimvee de hoofdzaak is. Onder intensieve veehouderijbedrijven worden tevens nertsenhouderijbedrijven verstaan;

Nieuwe bestemmingsplan

NL.IMRO.0858.BPbuitengebied2

Bestemmingsplan Buitengebied 2

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Recreatiewoning

Archeologie 4

Onder andere de volgende bepalingen zijn van toepassing: (VET is toegevoegd door de taxateur)

Artikel 17 Recreatie - Verblifsrecreatie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Recreatie - Verblifsrecreatie](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- *het bedrijfmatig verstrekken van recreatiemogelijkheden voor recreatief verblijf van personen - die elders hun hoofdverblijf hebben;*
- *behoud van aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';*

met de daarbij behorende

- *gebouwen;*
- *bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- *bijbehorende voorzieningen;*
- *paden, wegen;*
- *water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- *parkeervoorzieningen;*
- *kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;*
- *bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- *tuinen, erven en terreinen;*
- *groenvoorzieningen.*

17.2 Algemene regels

Voor alle toegelaten en/of middels een afwijkingsbesluit toe te laten functies en/of voorzieningen dient te worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, conform [Artikel 44 Algemene parkeerregel](#).

17.3 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel [17.1](#) omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

17.3.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- *er mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bedrijfsactiviteit;*
- *het bebouwd oppervlak, incl. bedrijfswoning, mag voor de navolgende locaties daarbij mag niet meer bedragen dan:*

<i>Adres</i>	<i>Maximaal oppervlak aan gebouwen</i>	<i>Waarvan maximaal oppervlak aan gebouwen tbv horeca</i>
<i>Brugseheide 10 - 12B</i>	<i>1.084 m2</i>	<i>353 m2</i>

Dorpsstraat 4	265 m2	nvt
Groesdijk 5	825 m2 waarvan voor kamphuis 275 m2	nvt
Hoeverdijk 69	835 m2 waarvan voor 2 recreatiewoningen 271 m2*	nvt
Maastrichterweg 183	1.457 m2	200 m2
Maastrichterweg K71	63 m2	
Molenstraat 207	1.354 m2 waarvan voor: B&B 360 m2 vakantieappartement 725 m2 dierenverblijf 80 m2 educatie 80 m2	nvt
Opperheide 5	565 m2	nvt
Schafterdijk 7-9	1.135 m2	110 m2

**ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'*

- *de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;*
- *de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.*

17.3.2 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

- *Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:*
 - **maximaal één bedrijfswoning** dan wel het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden';
 - *de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;*
 - *de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;*
 - *de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter.*
- *Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:*
 - *de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m² per bedrijfswoning;*
 - *de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;*
 - *de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;*
 - *bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;*
 - *de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.*

17.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijnde overkappingen, gelden de volgende bepalingen:
 - de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
 - de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
 - de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 meter bedragen;
 - de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
 - de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding onbebouwd' mag geen bebouwing worden opgericht.

17.3.4 Chalets

- Voor het bouwen van chalets gelden de volgende bepalingen:
 - chalets zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - chalets';
 - de oppervlakte van een chalet mag niet meer bedragen dan 70 m², mits de oppervlakte, inclusief de eventuele berging, niet meer dan 30 % van de standplaats beslaat;
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - kelders en souterrains zijn niet toegestaan;
- Voor het bouwen van een berging bij een chalet gelden de volgende bepalingen:
 - er is ten hoogste één bijgebouw toegestaan, met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 m;
- Afstandbepalingen:
 - de afstand tussen chalets en/of berging mag niet minder dan 5 m bedragen;
 - de afstand van chalets tot de afscherpende groenvoorziening ter plaatse van de bestemming '[Groen - Landschapselement](#)' mag niet minder dan 3 m bedragen.

17.3.5 Bebouwing op standplaatsen

- Voor het bouwen op een standplaats gelden de volgende bepalingen:
 - per standplaats een berging toegestaan met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een hoogte van maximaal 2,5 meter;
 - de afstand tot een berging of recreatief verblijf van een derde dient minimaal 5 meter te bedragen.

17.3.6 Groepsaccommodaties

- Voor de groepsaccommodaties gelden de volgende regels:
 - groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodaties';

- *de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;*
- *de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;*
- *het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodaties' mag niet meer bedragen dan 70 %.*

17.4 Specifieke gebruiksregels

17.4.1 Bewonen van bijbehorende bouwwerken

Onverminderd het bepaalde in artikel [17.1](#) is het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning in strijd met het plan.

17.4.2 Permanente bewoning

Onverminderd het bepaalde in artikel [17.1](#) is het gebruik van recreatiewoningen, chalets, stacaravans of andere voorzieningen voor recreatief verblijf als permanent verblijf in strijd met het plan.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet verder in de mogelijkheid van een recreatiewoning(en) binnen de aanduiding 'recreatiewoning'.

Huidige invulling van het object

Op dit moment is het object in gebruik als (agrarische bedrijfs)woning met (agrarisch) gebruikte bijgebouwen en tuin/buitenterrein en camping.

Maximale invulling van de bestemming

Een groter agrarisch bedrijf bij het huidige bestemmingsplan en een redelijk volwaardig recreatief bedrijf bij het nieuwe bestemmingsplan.

Berekeningsmethodiek

Er zijn verschillende aspecten die een waardeverandering tot stand zouden kunnen brengen. Hieronder worden de belangrijkste wijzigingen benoemd:

- Het geldende bestemmingsplan geeft aan **agrarisch**, het nieuwe bestemmingsplan geeft aan **verblijfsrecreatie**
- Het geldende bestemmingsplan geeft aan bij agrarisch dat dit onder andere inhoudt: beperkte detailhandel, aan huis gebonden beroepen, hobbymatig gebruik, kleinschalig kamperen.
- Er is een vergunning afgegeven voor redelijk grootschalige **kampeermogelijkheden 4.666 m²**, deels binnen en deels buiten het bouwvlak.
- Het geldende bestemmingsplan geeft aan dat er een **agrarische bedrijfswoning mag van 750 m³**, het nieuwe bestemmingsplan geeft aan dat er een **recreatiewoningen** gebouwd mogen worden in de bedrijfsruimte van de boerderij.
- Het geldende bestemmingsplan geeft aan dat er een **volledig bouwvlak is van 5.100 m²** en het nieuwe bestemmingsplan geeft aan dat er een **bouwvlak is van 835 m²**.

- Overige, kleinere verschillen zijn ook meegenomen maar van ondergeschikt belang.

Inhoudelijke beoordeling van de verschillen

- De hieronder genoemde bedragen zijn algemene richtlijnen en geven uitsluitend een globale indicatie.
- Hieronder worden enkel de grootste verschillen benoemd.
- Van agrarisch naar recreatief gebruik: gemiddeld genomen stijgt een waarde van agrarisch gebruik (€ 15-€ 30 per m² in het bouwvlak) naar recreatief gebruik (€ 25-200 per m² in het bouwvlak).
- De bestemming agrarisch is redelijk ruim, de bestemming recreatief ook.
- Een bedrijfswoning met agrarische bestemming heeft normaliter een lagere/gelijke/hogere waarde dan een recreatiewoning. Globaal gesproken kan gezegd worden dat een agrarische bedrijfswoning 30-60% van een woningwaarde heeft en een recreatiewoning 20-75% van een woningwaarde.
- Het totaal te bebouwen vlak was volledig en gaat naar 835 m². Dit betekent een waardeafname. Daarnaast speelt ook hetgeen bij het vorige punt is opgenomen.
- Ter plekke ligt het prijspeil lager dan in de stad Valkenswaard en bij de hierboven genoemde prijzen per m².

Vergelijkingsobjecten

Taxateur heeft naar een aantal andere woningen en bouwgronden gekeken. Deze worden niet specifiek vernoemd in dit rapport.

Hoeverdijk 97: verkocht in 2015 voor € 370.000. Op dit pand rust een woonbestemming. Inhoud: 650 m³ en 6500 m² perceel.

Waarden

Marktwaarde onder het huidige/oude bestemmingsplan van de grond:
€ .000

Marktwaarde onder het nieuwe bestemmingsplan van de grond:
€ .000

Let op: zowel onder het nieuwe als onder de oude situatie is geen volledige waardering van het totaal geweest maar een waardering zodat er rekening is gehouden met de verschillen conform de LIR. Er is dus, veel meer dan bij een reguliere taxatie, gekeken naar de bestemming en veel meer naar het verschil in bestemming. Dit betekent dat de gegeven waardes geen accuraat beeld hoeven te geven van de "normale" marktwaarde.

Verschil in marktwaarde:
€ .000

Algemene uitgangspunten voor taxaties voor de gemeente Valkenswaard

- Onderstaande punten kunnen afwijken van de hoofdregels zoals beschreven in het taxatierapport. Onderstaande punten gaan in een dergelijk geval voor.
- Taxateur taxeert met enige regelmaat voor de gemeente. De hoeveelheid opdrachten per jaar is sterk wisselend.
- Het is mogelijk dat taxateur eerder is betrokken bij de taxatie van onderhavig object. Afhankelijk van de wensen van opdrachtgever wordt dit wel of niet medegedeeld aan derden. Het wordt in beginsel niet in het rapport vermeld.