

Taxatie gemeente Valkenswaard

Victoriedijk Valkenswaard Eurocircuit

Perceel	376346 m2
---------	-----------

Soort	Huidige bestemming		Maximale huidige bestemming		Nieuwe bestemming 2018	
	Bestemmingsplan		Deels geen bestemmingsplan			
crossterrein	169314	m2	113314	m2	179477	m2
wielterrein	-	m2	0	m2	86492	m2
hondensport	-	m2	0	m2	9375	m2
zandwinning/crossterrein	46626	m2	46626	m2	0	m2
zandwinning/bos	98620	m2	98620	m2	101002	m2
agrarisch	61786	m2	61786	m2	0	m2
Bebouwing	600	m2	56000	m2	3155	m2
	50	m2	0	m2	0	m2
Geen bestemmingsplan	0	m2	56000	m2	0	m2

Marktwaarde	€	3.583.092,00	€	6.337.092,00	€	3.900.112,00
Afgerond	€	3.585.000,00	€	6.340.000,00	€	3.900.000,00

Verschil			€	315.000,00-	€	2.440.000,00-
----------	--	--	---	-------------	---	---------------

*Let op: de bebouwing is extra meegenomen.

Bijlage bij taxatie gemeente Valkenswaard

*Victoriedijk/Mgr. Smetsstraat Valkenswaard
"Eurocircuit"
Bijzondere uitgangspunten voor deze taxatie*

Inhoudsopgave van de bijlage

1. Opdracht.....	3
2. Overwegingen	3
a. Algemeen	3
b. Bestemming.....	3
b.1. Huidige bestemmingsplan (Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1962, Buitengebied 1977).....	3
b.2. Huidige bestemmingsplan (deels is er geen bestemmingsplan).....	4
b.3. Nieuwe invulling bestemmingsplan.....	4
3. Huidige invulling van het object	4
4. Maximale invulling van de bestemming	4
5. Berekeningsmethodiek.....	5
a. Vergelijking tussen oude en nieuwe plan	5
b. Vergelijkingsobjecten.....	5
6. Waarden	5
a. Marktwaaarde in het kader van de LIR (huidige situatie):	5
b. Marktwaaarde in het kader van de LIR (huidige situatie "geen bestemmingsplan")....	5
c. Marktwaaarde in het kader van de LIR (nieuwe situatie)	5

1. 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.

2. Overwegingen

a. Algemeen

Het betreft een hertaxatie van de eerdere taxatie uit september 2015 gedaan door het kantoor van de taxateur, waarbij taxateur en mr. Ing. H.C.J.M. Oldenkotte de taxateurs waren.

Ten opzichte van de taxatie uit 2015 is de locatie niet opnieuw bezocht, maar is wel een hernieuwd onderzoek gedaan naar de bestemmingsplanmogelijkheden in de oude en nieuwe situatie (deze zijn anders dan in 2015). Daarnaast zijn de waarden opnieuw bekeken en is het gehele terrein opnieuw gewaardeerd conform de normen van de LIR.

De verschillen met de taxatie uit 2015 worden later in dit rapport benoemd.

Het betreft een terrein van 376.346 m² (circa 37 ha). Het terrein is onregelmatig gevormd en heeft een breedte van circa 650 meter (Mgr. Smetsstraat) en een lengte van circa 825 meter (Victoriedijk).

Het betreft aan de voorzijde een voormalige vuilstort welke geaccidenteerd ligt, er zijn bomen ingeplant en de grond is milieutechnisch ingekaderd. Het overige is grasland, waarin diverse eenvoudige opstallen, verharde wegen en lichtmasten aanwezig zijn. Op het terrein bevinden zich diverse wegen om te crossen of om de opstallen te bereiken. De opstallen zijn eenvoudig, deels semipermanent en veelal afgeschreven.

b. Bestemming

Voor deze taxatie dient te worden gekeken naar de onderstaande bestemming:

Globaal kan gezegd worden dat er de volgende zaken spelen:

b.1. Huidige bestemmingsplan (Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1962, Buitengebied 1977)

- | | |
|---|------------------------|
| - Crossterrein | 169.314 m ² |
| - Crossterrein/voormalige zandwinning-vuilstort | 46.626 m ² |
| - Bos/voormalige zandwinning-vuilstort | 98.620 m ² |
| - Agrarisch | 61.786 m ² |
| - Maximaal te bebouwen | 650 m ² |

b.2. Huidige bestemmingsplan (deels is er geen bestemmingsplan)

Inmiddels heeft de gemeente, bij monde van dhr. C. Ortelee¹, aangegeven dat er geen bestemmingsplan voor een deel van het terrein zou gelden. Dit zou betekenen dat de bebouwingmogelijkheden op dit deel veel ruimer zijn en dat ook de gebruiksmogelijkheden veel ruimer zijn. In de praktijk komt dit ongeveer op het volgende neer:

- Crossterrein 169.314 m ² -56.000 m ² =	113.314 m ²
- Crossterrein/voormalige zandwinning-vuilstort	46.626 m ²
- Bos/voormalige zandwinning-vuilstort	98.620 m ²
- Agrarisch	61.786 m ²
- Maximaal te bebouwen	650 m ²
- <i>Buiten het bestemmingsplan vallend</i>	<i>56.000 m²</i>
- <i>Maximaal te bebouwen</i>	<i>56.000 m²</i>

b.3. Nieuwe invulling bestemmingsplan

Voor deze taxatie dient ook te worden gekeken naar de nieuwe bestemming:

Globaal kan gezegd worden dat er de volgende zaken spelen:

- Crossterrein	179.477 m ²
- Wielterrein	86.492 m ²
- Hondensport	9.375 m ²
- Bos/voormalige zandwinning-vuilstort	101.002 m ²
- Maximaal te bebouwen	3.155 m ²

Ten opzichte van de situatie in 2015 is het te bebouwen oppervlak veranderd.

3. Huidige invulling van het object

Op dit moment is het object in gebruik als Eurocircuit, zie ook boven.

4. Maximale invulling van de bestemming

De huidige bestemming bij het huidige bestemmingsplan en de nieuwe bestemming bij het nieuwe bestemmingsplan.

Indien er vanuit gegaan kan worden dat een deel van het terrein geen bestemmingsplan heeft (situatie onder b.2.) dan is er een vele ruimere invulling mogelijk, zoals

¹ Taxateur heeft geen bewijs van deze gewijzigde situatie. Dit zou in een procedure tot uitdrukking komen. Gezien de summere bewijzen is er voor gekozen om zowel de situatie met een volledig geldend bestemmingsplan door te rekenen als met een deels geldig bestemmingsplan.

bijvoorbeeld bedrijventerrein. Er dient dan wel rekening gehouden te worden met de mogelijke restricties vanuit het terrein en de locatie (dus fysiek).

5. Berekeningsmethodiek

a. Vergelijking tussen oude en nieuwe plan

Er zijn verschillende aspecten die een waardeverandering tot stand zouden kunnen brengen.

In de bijlage is een overzicht gemaakt van de verschillende grootten en bestemmingen.

b. Vergelijkingsobjecten

De beste vergelijkingen voor deze waardering zijn de vergelijkingen die taxateur en diens kantoor de afgelopen jaren ter plekke in de straat en dit gebied heeft moeten maken, vaak ook in het kader van de LIR. Taxateur zoekt aansluiting bij de eerdere waarden en voert, voor zover dit van toepassing is, een correctie uit naar rato van tijd en verschillen.

6. Waarden

a. Marktwaaarde in het kader van de LIR (huidige situatie):

€ 3.585.000

b. Marktwaaarde in het kader van de LIR (huidige situatie “geen bestemmingsplan”)

€ 6.340.000

c. Marktwaaarde in het kader van de LIR (nieuwe situatie)

€ 3.900.000