

Toelichting bestemmingsplan Molenstraat 197-199 te Valkenswaard



Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Ligging en begrenzing plangebied	3
2. Planbeschrijving.....	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Gewenste situatie.....	4
3. Beleid	5
3.1 Rijksbeleid.....	5
3.2 Provinciaal beleid	5
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	5
3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018.....	5
3.2.3 Interim Verordening ruimte Noord-Brabant.....	6
3.3 Gemeentelijk beleid	7
3.1.1 Structuurvisie Valkenswaard 2011	7
3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2015.....	8
4. Ruimtelijke aspecten	9
4.1 Natuur.....	9
4.1.1 Gebiedsbescherming	9
4.1.2 Soortenbescherming	9
4.2 Landschappelijke waarden	9
4.3 Cultuurhistorie en archeologie.....	10
4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden	10
4.3.2 Archeologische waarden	10
4.4 Ontsluiting en parkeren.....	10
5. Milieuaspecten	10
5.1 Bodem	10
5.2 Water	11
5.3 Geluid	11
5.3.1 Wegverkeerslawaaï	11
6. Conclusie	12

1. Inleiding

De familie Meurkens woont op de Molenstraat 197-199 te Valkenswaard. Op de locatie staan 741 m² aan bijgebouwen. Op de peildatum 27 augustus 1976 waren 630 m² aan bijgebouwen aanwezig op het perceel. Deze 630 m² worden dan ook conform het overgangsrecht planologisch gelegaliseerd met dit bestemmingsplan. De genoemde 630 m² zijn door eigenaar naar eigen inzicht te verdelen over de door hem gewenste te behouden bebouwing door hiervoor vergunningen aan te vragen. Dit is reeds door eigenaar gedaan. Op een later tijdstip is er 111m² bebouwing teveel gerealiseerd waartegen handhavend is opgetreden. Bij de behandeling in de raad is ingestemd met een amendement. Door dit bestemmingsplan inclusief het amendement vast te stellen wordt vastgesteld, dat er op de locatie 741m² aan bijgebouwen aanwezig mag. De bijgebouwen, die nu nog illegaal aanwezig zijn, kunnen gelegaliseerd worden.

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Molenstraat 197-199 te Valkenswaard, zie onderstaande kaart.



Figuur 1 kadastrale kaart voor de locatie Molenstraat 197-199 te Valkenswaard

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld voor een gedeelte van de percelen kadastraal bekend onder de nummers Valkenswaard 897 en 898. De bestemming wordt vastgesteld voor het gedeelte met de bestemming “Wonen”, het gedeelte dat geel is ingekleurd op bovenstaande kaart.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie bevinden zich op de locatie een dubbelwoonhuis (langgevelboerderij) en 741 m² aan bijgebouwen. De bijgebouwen zijn in het verleden zonder vergunning gebouwd. Op de peildatum 27 augustus 1976 waren 630 m² aan bijgebouwen aanwezig op het perceel. Naderhand is daar nog 111m² aan bijgebouwen bijgebouwd zonder vergunning.

2.2 Gewenste situatie

De gewenste situatie is een woonlocatie voor een dubbelwoonhuis en 630m² aan bijgebouwen. Door in te stemmen met een amendement in de raadsvergadering van 24 september 2020 is de toegestane hoeveelheid bijgebouwen vergroot tot 741m².

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd: • De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat); • De bereikbaarheid verbeteren; • Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Het nationale beleid bevat geen specifieke beleidsregels voor onderhavige locatie.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid wordt gevormd door de Structuurvisie ruimtelijke ordening uit 2014, de Omgevingsvisie uit 2015 en de Interim verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' vastgesteld. Dit betreft een herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010. De structuurvisie is op 19 maart 2014 in werking getreden en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal-cultureel en ecologisch beleid. De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Het plangebied is gelegen in de structuur ' (zie volgende figuur).



uitsnede uit de Provinciale structuurvisie.

3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant 2018

De omgevingsvisie is in december 2018 in werking getreden. Deze omgevingsvisie sorteert voor op de aanstaande Omgevingswet, die vermoedelijk per 2021 in werking zal treden. De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie.

De provincie geeft in de omgevingsvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van nu tot 2050. Zij gaat daarbij in op 3 hoofdpunten, die alle zijn onderverdeeld in 4 onderdelen. De hoofdpunten met de onder hangende speerpunten zijn:

- Mens en leefomgeving
 - o Gezonde leefomgeving
 - o Klimaatadaptie
 - o Veilige leefomgeving
 - o Omgevingskwaliteit
- Welvaart en bereikbaarheid
 - o Welvaart en welbevinden
 - o Bereikbaarheid
 - o Vestigingsklimaat
 - o Landbouw en voedsel
- Natuur en historisch kapitaal
 - o Bodem en water
 - o Biodiversiteit en natuurkwaliteit
 - o Emissies, energie en grondstoffen
 - o Erfgoed en cultuurhistorie

De provincie gaat in op de huidige stand van zaken van de betreffende punten en geeft dan haar visie op de duurzame ontwikkeling en verbetering van die punten voor de toekomst. Ook wordt een algemene toekomstvisie gegeven. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

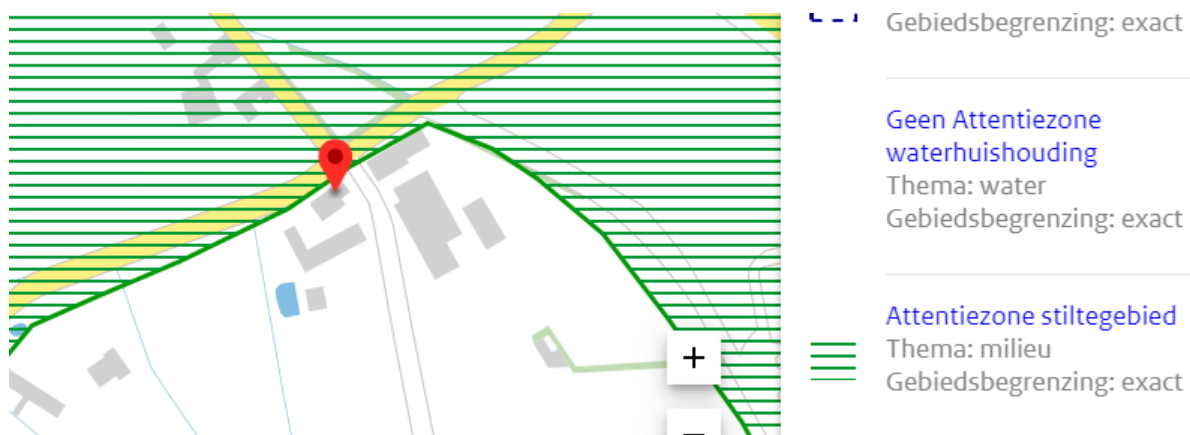
Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus.

Het onderhavige bestemmingsplan richt zich op een geringe wijziging van het gebruik dat van de locatie

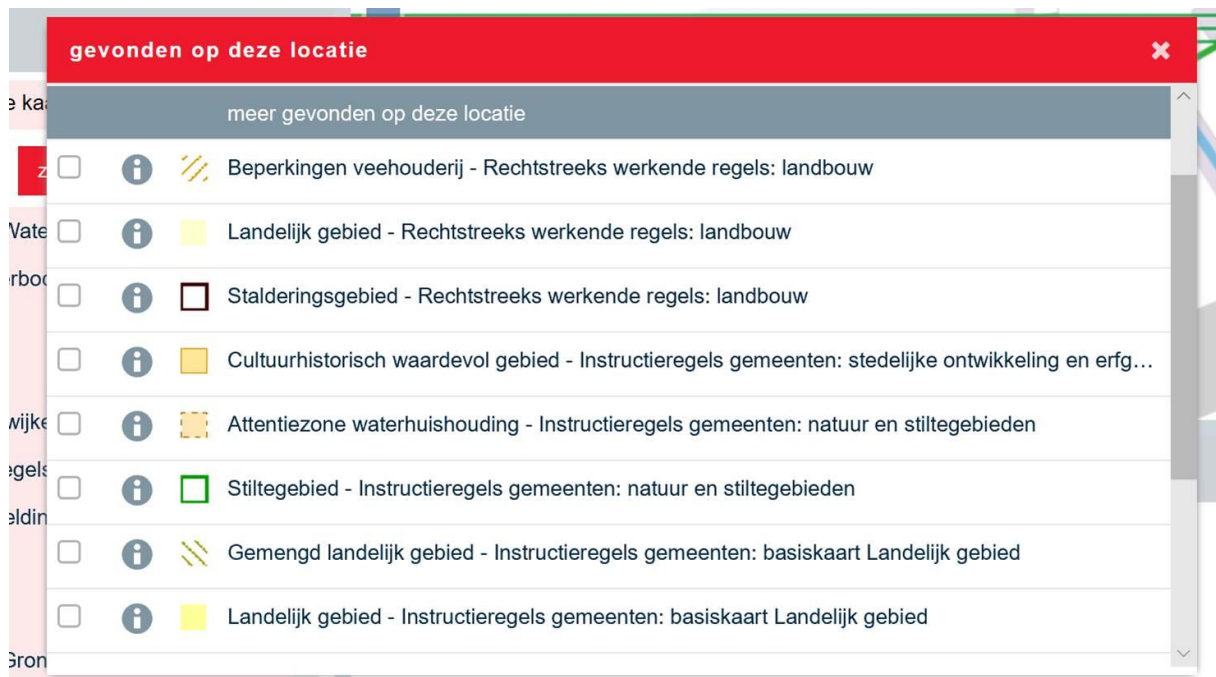
Dat is in overeenstemming met de doelstelling van de Brabantse Omgevingsvisie.

3.2.3 Interim Verordening ruimte Noord-Brabant

In de geconsolideerde Interim verordening Brabant ligt de locatie op de rand van het aangewezen stiltegebied. Dit heeft geen consequenties voor het vaststellen van de beoogde bestemming. Zie onderstaande uitsnede uit deze verordening.



Uitsnede uit geconsolideerde Interim Verordening Brabant 1-3-2020



Bovenstaande afbeeldingen komen uit de Interim provinciale Verordening. Daaruit blijkt dat er voor de locatie naast het stiltegebied nog verschillende kaartlagen en aanwijzingen van de provincie van toepassing zijn. De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met deze aanwijzingen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk beleid zijn drie documenten van belang:

- Structuurvisie Valkenswaard 2011
- Bestemmingsplan Buitengebied 2015
- Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2 2020

Deze worden in de nu volgende paragraaf besproken voor de onderhavige locatie.

3.1.1 Structuurvisie Valkenswaard 2011

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in artikel 2.1 van de Wro opgenomen dat het voor iedere gemeente verplicht is een vastgestelde structuurvisie te hebben. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen: deel A en deel B. Deel A bevat een ruimtelijk toetsingskader en de visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (tot 2030). Dit deel formuleert de ontwikkelingskoers voor de lange termijn en biedt het casco voor concrete projecten en plannen. Het is een toetsingskader, maar tegelijkertijd ook een inspiratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling. Deel B van de structuurvisie is een ruimtelijk- functioneel programma en uitvoeringsplan voor de (middellange en) korte termijn. In dit deel van de structuurvisie staat beschreven welke concrete

projecten en plannen op korte termijn richting uitvoering worden gebracht en hoe deze gerealiseerd gaan worden

Voor het buitengebied worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

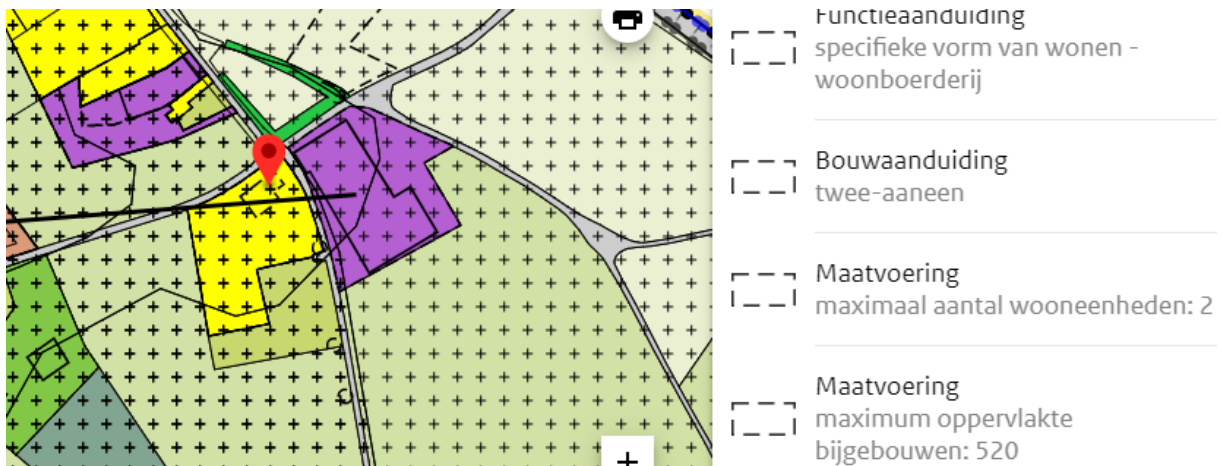
- behoud en bescherming van bos- en natuurgebieden;
- aandacht voor een sterke agrarische sector in combinatie met een goede ruimtelijke kwaliteit;
- het bieden van mogelijkheden voor neven- en vervolgfuncties op agrarische bedrijven;
- waar mogelijk ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor dag- en verblijfsrecreatie
-

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2015

In het bestemmingsplan Buitengebied 2015 was de locatie opgenomen met de bestemming “Wonen” met de functieaanduiding “Woonboerderij”, met de bouwaanduiding “twee aan een”, maximum aantal wooneenheden 2, maximum 520 m² aan bijgebouwen. Deze laatste aanduiding was fout. Bij de RvS is overeengekomen, dat er 630m² aan bijgebouwen wordt toegelaten en dat is wat met dit bestemmingsplan hersteld wordt.

Tot slot kent de locatie nog dubbel bestemmingen voor cultuurhistorie, archeologie en hydrologie. Deze dubbelbestemmingen blijven ongewijzigd in het onderhavige bestemmingsplan.



3.3.3 Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking. De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het nabijgelegen Natura2000-gebieden zijn Leenderbos, Groote Heide, De Malpie en De Plateaux. Het vaststellen van de bestemming "Wonen" met 630m² aan bijgebouwen heeft geen effect op deze natuurgebieden.

4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de nieuwbouw. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

Met dit bestemmingsplan wordt de toegestane hoeveelheid aan oppervlakte bijgebouwen vastgesteld. Dat is minder dan wat er staat. Als tot sloop van het teveel aan bijgebouwen wordt overgegaan, zal eerst een onderzoek naar de aanwezige nestgelegenheid voor vogels en vleermuizen moeten worden uitgevoerd.

4.2 Landschappelijke waarden

Om de visie op het landschap uit te dragen, om sturing te geven aan veranderingen in het buitengebied en om concrete projecten tot uitvoering te brengen heeft de gemeente Valkenswaard een Landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het is een op zichzelf staand plan, maar heeft duidelijke koppelingen met de Structuurvisie en het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plan bouwt voort op de grote hoeveelheid informatie en plannen die al eerder voor het gebied zijn opgesteld.

De locatie ligt in het deelgebied Valkenswaard Zuidoost. Het streefbeeld is een afwisseling van bos en weiden met houtwallen op de perceelsgrenzen. De locatie is omgeven door bomen en struikgewas. Voor de locatie is een taxatie uitgevoerd om de waarde van de aanpassing van het bestemmingsplan te bepalen. Zie bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Deze taxatie komt tot een waarde NIHIL, waardoor er geen extra investeringen voor de landschappelijke inpassing gedaan hoeven te worden.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten over het landschap op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De beken vormen dunnen snoeren, dwars op de bebouwingslinten. De oude zandontginningen van de regio zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter (coulissen). De jonge ontginningen zijn grootschaliger en minder karakteristiek. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn de akkercomplexen met aan- en omliggende buurtschappen en bijhorende groenstructuren. Door de afwisseling en variëteit van het kleinschalige zandlandschap van de Kempen is de natuur rijk aan soorten die karakteristiek zijn voor besloten en halfopen cultuurlandschap. Door het vaststellen van dit bestemmingsplan veranderd er niet aan de cultuurhistorische en aardkundige waarde van de locatie.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht. De locatie heeft de aanduiding "Archeologie 3" en is daarmee aangeduid als archeologisch waardevol. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan met het onderhavige bestemmingsplan. De verwachting is dat bij de sloop van het teveel aan bijgebouwen de diepte van de bodemingreep (verwijderen vloeren en fundering) minder dan 30 centimeter zal bedragen. De drempelwaarde wordt hiermee niet overschreden. Dit betekent dat geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform Artikel 53 van de Monumentenwet.

4.4 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting en parkeren wordt niet gewijzigd.

5. Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten beschreven, die van toepassing zijn voor de locatie en die mogelijk gevolgen kunnen ondervinden van de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

5.1 Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit. In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de

kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daaraan niet voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek dient in bepaalde gevallen te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Er zijn geen bodembedreigende activiteiten op de locatie bekend die een belemmering zouden kunnen vormen voor de ontwikkeling.

5.2 Water

De locatie ligt binnen de gronden met de aanwijzing "Waarde-Hydrologie". Deze gronden zijn mede bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van bestaande watersystemen en bestaande waterhuishouding van het hier binnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Er kan slechts toestemming worden verleend aan ontwikkelingen indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend vermogen en/of indien geen sprake is van een negatief effect op de waterhuishouding van het hierbinnen gelegen Natuur netwerk Brabant. De sloop van het teveel aan bedrijfsgebouwen zal bijdragen aan een vergroting van het waterbergend vermogen van de locatie en heeft derhalve een positief effect op de waterhuishouding.

5.3 Geluid

5.3.1 Wegverkeerslawaai

De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan, derhalve is een onderzoek naar wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

6. Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van karakter, waarbij slecht uitvoering wordt gegeven aan de uitspraak van de Raad van State en waarvan de kosten gedragen dienen te worden door de gemeente. De aanwezige ruimtelijke en functionele kwaliteit zal behouden blijven. De Wro maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan en een wijziging van een bestemmingsplan. Bij ministeriële regeling is vastgesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van een ontwikkeling als hiervoor bedoeld, maar slechts sprake is van een onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan, deze dan niet vallen onder de exploitatiewetgeving.

Op basis van het bovenstaande is er voor bestemmingsplan 'Molenstraat 197-199' geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

7. Conclusie

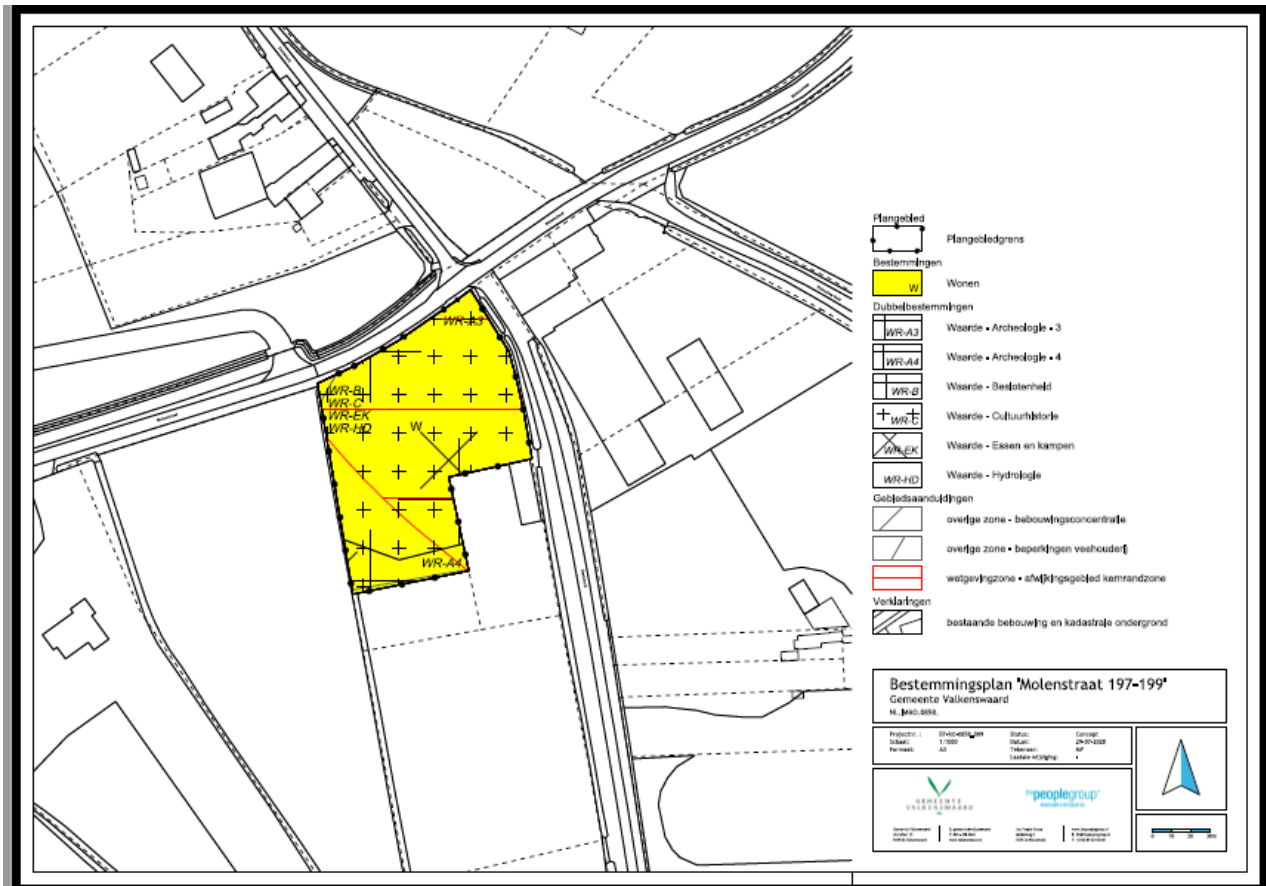
De locatie betreft een woonlocatie met twee aan een geschakelde woningen op de locatie Molenstraat 197-199 te Valkenswaard. Op de peildatum 27 augustus 1976 was er 630 m² aan bijgebouwen aanwezig op het perceel. Deze 630 m² worden met het onderhavige bestemmingsplan conform het overgangsrecht planologisch gelegaliseerd. De genoemde 630 m² zijn door eigenaar naar eigen inzicht te verdelen over de door hem gewenste te behouden bebouwing door hiervoor vergunningen aan te vragen. Dit is reeds door eigenaar gedaan. Op een later tijdstip is aan bijbouwen 111 m² bebouwing teveel gerealiseerd. De raad heeft in haar raadsvergadering van 24 september 2020 ingestemd met een amendement, waardoor nu 741m² aan bijgebouwen is toegestaan op deze locatie. Het teveel aan bijgebouwen kan hiermee worden gelegaliseerd.

Het onderhavige bestemmingsplan dient ruimtelijk en milieukundig inpasbaar te zijn in de omgeving. De beoogde ontwikkeling voldoet aan alle geldende planologische en milieukundige voorwaarden:

- Het onderhavige bestemmingsplan past binnen de beleidskaders van de provincie Noord.
- Het onderhavige bestemmingsplan past binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie;
- De in de omgeving voorkomende waarden (landschap, ecologie, cultuurhistorie, archeologie, hydrologie) worden niet onevenredig aangetast door vaststelling van dit bestemmingsplan;
- Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak een compensatie noodzakelijk is voor de afvoer van hemelwater.

De beoogde wijziging voldoet aan alle geldende planologische en milieu-hygiënische voorwaarden.

Bijlagen:
Bijlage 1 Verbeelding



TAXATIERAPPORT EVS

LANDELIJK EN AGRARISCH VASTGOED, MODEL 2016

Mogelijk gemaakt door NVM, VBO Makelaar en VastgoedPRO



Molenstraat 197-199 Valkenswaard

28 oktober 2020

Mr. Henricus Johannes Josephus Maria Oldenkotte BRE RM RT

Inhoudsopgave

A.	<u>Algemene gegevens</u>	17
	<u>Opdrachtgever</u>	17
	<u>Taxateur</u>	17
	<u>Waardepeildatum en andere relevante data</u>	17
B.	<u>Doel van de taxatie / te taxeren belang</u>	18
	<u>Onderwerp van de taxatie</u>	18
	<u>Doel van de taxatie</u>	18
C.	<u>Verklaringen taxateur</u>	21
D.	<u>Juridische status van het object</u>	24
	<u>Privaatrechtelijke aspecten</u>	24
	<u>Publiekrechtelijke aspecten</u>	26
	<u>Milieuzaken en vergunningen</u>	28
	<u>Fiscale aspecten</u>	29
E.	<u>Omschrijving gebruik en omgeving</u>	30
F.	<u>Technische omschrijving object</u>	31
	<u>Rechten en overige componenten</u>	32
G.	<u>Onderbouwing van de waarde</u>	32
H.	<u>Conceptrapportage</u>	35
I.	<u>Overige mededelingen</u>	35
J.	<u>Datering en ondertekening</u>	39
K.	<u>Bijlagen</u>	41
	<u>Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed</u>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

A. Algemene gegevens

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	Gemeente Valkenswaard
Adres opdrachtgever:	De Hofnar 15, 5554 DA Valkenswaard
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door:	Gemeente Valkenswaard, bij mondelinge aanwijzing van mevrouw Saskia Scahuzak

Taxateur

Naam taxateur:	Mr. Henricus Johannes Josephus Maria Oldenkotte BRE RM RT
Werkzaam bij en handelend namens:	J.H. Oldenkotte & Zn Makelaars- en assuratiekantoor b.v. Heuvel 50 5038 CS Tilburg
Lid van beroeps- of branchevereniging:	NVM
Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Onder registratienummer:	RT559489055
Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s):	Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk Vastgoed
Taxateur heeft aantekening c.q. addendum Grootzakelijk Vastgoed:	Nee
Taxateur is REV-gecertificeerd:	Nee
Specialisatie/deskundigheid taxateur:	<p>Taxateur is voornamelijk actief in het taxeren/verkopen van woningen in heel Nederland, bedrijfsruimten/kantoren/winkels in de regio Tilburg en Noord-Brabant, taxaties in het kader van onteigening en planschade en taxaties van incurant onroerend goed c.q. bijzondere objecten.</p> <p>Taxateur is docent op de afdeling Vastgoed & makelaardij op de Hogeschool Rotterdam (onder andere in het vak Bemiddelen & Waarderen, makelaardij en taxatieleer woningen en bedrijfsobjecten).</p>

Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht:	23 oktober 2020	
Datum opname en inspectie:	De taxateur heeft de onroerende zaak op 27 oktober 2020 bezocht en geïnspecteerd. De opdrachtgever heeft: <table border="1"><tr><td>De opdrachtgever heeft niet-volledige inspectie toegestaan. Het object is vanaf de buitenzijde bekeken door taxateur. Gezien het type taxatie was dit voor opdrachtgever toereikend.</td></tr></table>	De opdrachtgever heeft niet-volledige inspectie toegestaan. Het object is vanaf de buitenzijde bekeken door taxateur. Gezien het type taxatie was dit voor opdrachtgever toereikend.
De opdrachtgever heeft niet-volledige inspectie toegestaan. Het object is vanaf de buitenzijde bekeken door taxateur. Gezien het type taxatie was dit voor opdrachtgever toereikend.		
Waardepeildatum:	28 oktober 2020	
Datum concept taxatierapport:	Er is geen conceptrapport gemaakt.	
Datum taxatierapport:	28 oktober 2020	

B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

Onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving:	Perceel (gedeeltelijk) van 111 m2 achter Molenstraat 197-199 Valkenswaard
Adres:	Molenstraat 197-199 Valkenswaard

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:¹	Taxatie in het kader van de LIR (Landschappelijke Investeringsregeling) In het kader van de LIR (Landschappelijke Investerings Regeling) dient het verschil in de marktwaarde van het betreffende object tussen het huidige/oude en het nieuwe bestemming(s)plan 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.) Onder marktwaarde wordt verstaan: het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, ¹⁸ prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.
Met als grondslag:	Vrij van huur en gebruik en/of verhuurd , zie onder
Het getaxeerde object is per waardepeildatum getaxeed op:	Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat in het kader van de bovengenoemde LIR een waardeverschil dient te worden gegeven waarbij gekeken wordt naar de oude en nieuwe bestemming. Het waardeverschil bedraagt: nihil. Zie onder voor meer toelichting.
Zegge:	Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat in het kader van de bovengenoemde LIR een waardeverschil dient te worden gegeven waarbij gekeken wordt naar de oude en nieuwe bestemming. Het waardeverschil bedraagt: NIHIL
Deze taxatie betreft een:	Volledige taxatie
Uitgangspunten:	Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

¹ Let op! Indien in het kader van fiscale doeleinden, een jaarrekening of soortgelijk doel wordt getaxeed dan zal in het rapport maar een deel van de gebruikelijke gegevens worden weergegeven. Dit heeft te maken met dit doel. Het rapport wordt immers vaak overhandigd aan een wederpartij. Om client te beschermen worden onder andere gegevens waarmee gerekend wordt en referentiepunten niet in de taxatie opgenomen tenzij client hierom uitdrukkelijk verzoekt of tenzij taxateur hiertoe aanleiding ziet. Dit betekent echter niet dat er geen rekening is gehouden met dergelijke gegevens.

X	Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaot- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
X	De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;
X	In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
X	Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
X	Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en riolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
X	De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
X	Alle roerende zaken in het taxatieobject, zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet meegewaardeerd;
X	De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;
X	Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.

Bijzondere uitgangspunten:

Voor zover deze er zijn zijn deze benoemd bij het doel van de taxatie.

C. Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern / extern:	De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.
Opdrachtbrief:	Op 1 november 2020 is door taxateur een opdrachtbrief verzonden aan opdrachtgever welke door taxateur op 2 november 2020 getekend door opdrachtgever is retour ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage aangehecht aan de rapportage. (EVS 4.3 en 4.5.2)
De taxateur hanteert het normblad:	Ja. Indien er uitzonderingen gemaakt zijn op dit normblad dan staan deze in het normblad vermeld of in het rapport. In het kader van de LIR dient op een andere wijze, conform aanwijzingen van opdrachtgever, getaxeerd te worden. Hierin kan het rapport afwijken van het normblad. Opdrachtgever wenst uitdrukkelijk niet dat de marktwaarde wordt getaxeerd.

Taxateur verklaart verder dat hij:

- gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief heeft verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- werkzaamheden verricht voor **Makelaars- en assuratiekantoor J.H. Oldenkotte & Zn BV** en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- niet eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object;
- niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstremming;
- kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS. Indien er niet in overeenstemming met de EVS wordt getaxeerd dan staat dit bij het betreffende punt een toelichting op de taxatie;
- de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT. Indien er een uitzondering is gemaakt op de EVS dan staat er bij het betreffende punt een toelichting op de taxatie;
- de taxatie heeft uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVT;
- zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van de **NVM** en het NRVT;
- de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van de **NVM**;

- tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die de **NVM** daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl.

Waar in dit taxatierapport 'het object' of 'het getaxeerde object' staat vermeld, kan ook respectievelijk 'de objecten' of 'de getaxeerde objecten' worden bedoeld.

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's €.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Lokale kennis taxateur

De taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

Schattingonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Inspectie

Hier dient u te verklaren of en op welke wijze de inspectie heeft plaatsgevonden. Er dient uitdrukkelijk te worden vermeld welke delen wel of niet geïnspecteerd zijn (b.v. welke ruimten wel of niet, het dak wel of niet, enz. De inspectie dient door de geregistreerde taxateur zelf plaats te vinden. Voor zover nodig kan de geregistreerde taxateur voor specialistisch onderzoek mede een externe deskundige inschakelen. De geregistreerde taxateur dient in zijn taxatierapport duidelijk aan te geven wanneer de inspectie heeft plaatsgevonden en op welke wijze deze is verricht (mate van diepgang). Daarbij geldt dat de mate van diepgang van de inspectie zodanig moet zijn dat deze passend is voor het doel en de reikwijdte van de professionele taxatiedienst en in overeenstemming is met de in de praktijk erkende 'good practice'. De uitkomsten van de inspectie dienen in het taxatierapport te worden vastgelegd. In geval er geen inspectie heeft plaatsgevonden en de taxatie is gebaseerd op een eerdere inspectie, dient de geregistreerde taxateur dit ook duidelijk aan te geven in het taxatierapport inclusief de onderbouwing waarom er geen inspectie heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 11 van het NRVT-reglement, kamer LAV, staat de diepgang van de inspecties beschreven die van toepassing is op de verschillende uitwerkingen van taxaties. Bij een volledige taxatie is uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur het vastgoedobject zowel extern als intern inspecteert (zie paragraaf 11.4). Bij een hertaxatie is uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur het vastgoedobject uitsluitend extern en niet intern inspecteert (zie paragraaf 11.11).

Copyright

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de

opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

De taxateur verklaart dat hij voldoet aan de eisen van de meest actuele European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

D. Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij is het interieur van de gebouwen, de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed.

In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsvinden.

(d.m.v. muisklik in hokje keuze aangeven)

Dat is hier het geval. De verschillen tussen deze beperkte en een normale inspectie zijn: zoals hierboven omschreven is enkel een inspectie vanaf de straatzijde geweest (conform opdracht).

De opname heeft bestaan uit de volgende aspecten:

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- Akte van levering:	Ja (zie bijlage)
- Kadastraal plan:	Ja (zie bijlage)
- Kadastraal uittreksel:	Ja (zie bijlage)
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen:	Ja (zie bijlage)
- Overig:	Opdrachtgever. Zie desbetreffende punt in dit rapport en/of bijlage.

24

2. Kadastrale omschrijving object

Korte omschrijving:

Wonen

Erf-Tuin

Plaats	Sectie	Nummer	Grootte	
Valkenswaard	K	898	3.350	m2
				m2
				m2
				m2
				m2

TOTAAL	3350	m2
---------------	-------------	-----------

In het kader van deze taxatie is enkel 111 m2 getaxeerd.

Eigenaar: dhr. G.M.J. Meurkens

Gebruiker: mevrouw C.J. de Brouwer

3.

Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:²

- a. Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen: Geen bijzondere erfdienstbaarheden
- b. Gebruiksbeperkingen: n.v.t. voor zover bekend aan taxateur
- c. Vereniging van Eigenaren n.v.t.
 - Bestuurder
 - Bijdrage/financiële positie
 - Zijn de financiële reserves naar oordeel van de taxateur toereikend?
- d. T.a.v. het recht van erfpacht / opstal n.v.t.
 - Soort recht
 - Datum uitgifte/vestiging
 - Einddatum van het recht
 - Grond is in eigendom van
 - Huidig tijdvak loopt van / tot
 - Actuele canon of opstalvergoeding
 - Eerstkomende datum indexering
 - Overig
- e. T.a.v. het recht van vruchtgebruik n.v.t. voor zover bekend aan taxateur
 - Datum vestiging
 - Bloot eigenaar
 - Vruchtgebruiker
 - Wijze van beëindiging
 - Overig
- f. Pacht n.v.t.
 - Pachtvorm
 - Pachtduur
 - Einddatum
 - Vastgestelde pachtsom
 - Datum goedkeuring
 - Verplichtingen bij aanvang pacht
 - Wijzigingen na aanvang pacht

² Tenzij anders vermeld zijn er door de opdrachtgever, de verkopende en/of verhurende makelaar en/of de gebruiker geen bijzonderheden gemeld.

Publiekrechtelijke aspecten

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

	Gemeente Valkenswaard
	Kadaster
	Ruimtelijke plannen
	Bodemloket
	Omgevingsrapportage Noord-Brabant
	Overig, nl. opdrachtgever

2. Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:	Wonen en Tuin. Let echter op de opmerkingen hieronder.
Het huidige gebruik is in overeenstemming:	Het huidige gebruik is: berging
- Plannaam	Buitengebied
- Planstatus	Onherroepelijk
- Vaststellingsdatum	20-05-2015
- Naam overheid	Gemeente Valkenswaard
- IMRO versie	NL.IMRO.0858.BPbuitengebied-OH01

Bestemmingsplankaart vigerend:

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: Molenstraat 197, Valkenswaard

GEMEENTE (4) PROVINCIE (15) RIJK (23)

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? **OPEN KEUZEHULP**

- Buitengebied 2 bestemmingsplan ontwerp (2020-02-05)
- gerechtelijke uitspraak buitengebied gerechtelijke uitspraak vastgesteld (2013-05-20)
- bestemmingsplan Buitengebied bestemmingsplan onherroepelijk (2015-05-20)
- Reactieve aanwijzing tav Buitengebied Valkenswaard (geconsolideerd) reactieve aanwijzing geconsolideerd (2013-08-14)
- Reactieve aanwijzing tav Buitengebied Valkenswaard

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen

bestemmingsplan Buitengebied
gemeente Valkenswaard
bestemmingsplan
onherroepelijk (2015-05-20)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

159425.8, 372272

- Enkelbestemming Wonen
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3
- Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie
- Dubbelbestemming Waarde - Hydrologie
- Bouwaanduiding twee-aaneen
- Maatvoering maximaal aantal wooneenheden: 2
- Maatvoering maximum oppervlakte bijgebouwen: 520
- Gebiedsaanduiding beslotenheid

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: Molenstraat 197, Valkenswaard

GEMEENTE (4) PROVINCIE (15) RIJK (23)

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? **OPEN KEUZEHULP**

- Buitengebied 2 bestemmingsplan ontwerp (2020-02-05)
- gerechtelijke uitspraak buitengebied gerechtelijke uitspraak vastgesteld (2015-05-20)
- bestemmingsplan Buitengebied bestemmingsplan onherroepelijk (2015-05-20)
- Reactieve aanwijzing tav Buitengebied Valkenswaard (geconsolideerd) reactieve aanwijzing geconsolideerd (2013-08-14)
- Reactieve aanwijzing tav Buitengebied Valkenswaard

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen

bestemmingsplan Buitengebied
gemeente Valkenswaard
bestemmingsplan
onherroepelijk (2015-05-20)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

159422.6, 372252.3

- Enkelbestemming Tuin
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3
- Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie
- Dubbelbestemming Waarde - Hydrologie
- Gebiedsaanduiding beslotenheid
- Gebiedsaanduiding essen en kampen
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Bestemmingsplankaart ontwerp:

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: Molenstraat 197, Valkenswaard

GEMEENTE (4) PROVINCIE (15) RIJK (23)

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? **OPEN KEUZEHULP**

- Buitengebied 2 bestemmingsplan ontwerp (2020-02-05)
- gerechtelijke uitspraak buitengebied gerechtelijke uitspraak vastgesteld (2013-05-20)
- bestemmingsplan Buitengebied bestemmingsplan onherroepelijk (2015-05-20)
- Reactieve aanwijzing tav Buitengebied Valkenswaard (geconsolideerd) reactieve aanwijzing geconsolideerd (2013-08-14)
- Reactieve aanwijzing tav Buitengebied Valkenswaard

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen

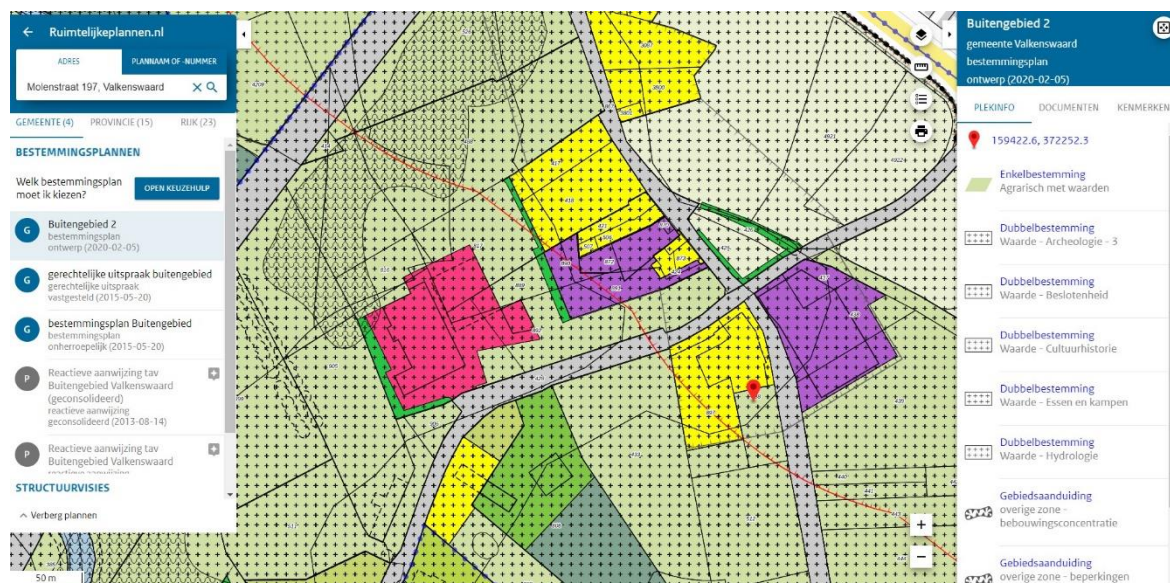
Typ hier om te zoeken

Buitengebied 2
gemeente Valkenswaard
bestemmingsplan
ontwerp (2020-02-05)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

159425.8, 372272

- Dubbelbestemming Waarde - Beslotenheid
- Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie
- Dubbelbestemming Waarde - Essen en kampen
- Dubbelbestemming Waarde - Hydrologie
- Bouwaanduiding twee-aaneen
- Maatvoering maximum aantal wooneenheden: 2
- Maatvoering maximum bebouwd oppervlakte: 630 m2
- Gebiedsaanduiding overige zone - bebouwingsconcentratie



3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

-	Bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen:	Er zijn geen bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen bekend (gemaakt). Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.
-	Toekomstige planologische ontwikkelingen:	In het kader van de LIR dient rekening gehouden te worden met nieuwe bestemmingen. Hieronder volgt een nadere uitleg.

28

4. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe)	Nee	
---	-----	--

5. Monument

Volgens opgave van:	Opdrachtgever, kadaster
is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:	
- als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988)	Nee
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet)	Nee
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument	Nee

Milieuzaken en vergunningen

VERONTREINIGING

1. Milieuvergunning(en)

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende milieuvergunningen aanwezig:

-	Milieu vergunning voor het houden van:	Geen c.q. niet bekend, volgens opdrachtgever
-	Datum afgifte:	n.v.t.
-	NB-vergunning:	Geen c.q. niet bekend, volgens opdrachtgever

2. Verontreiniging

Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

Kadaster	Ja
Gebruiker / eigenaar	Ja
Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst	Nee
Bodemrapport	Nee, er is geen bodemrapport bekend
Overige	Opdrachtgever
Opmerkingen	Let op: bij een aan- of verkoopbeslissing van bedrijfsgrond raden wij de opdrachtgever aan alvorens tot een koop over te gaan om een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Indien opdrachtgever op (korte) termijn voornemens is een grote verbouwing of nieuwbouw te plegen dan adviseren wij dit ook. Gezien de algemene indruk van de taxateur ter plaatse/recente verbouwingen worden geen bijzonderheden verwacht.

3. Bijzonderheden

- a. De onder punt 1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd: 29
- | | |
|--|--|
| - Historische gegevens | N.v.t. volgens de eigenaar/opdrachtgever |
| - De volgende informatie over het object/complex of directe omgeving is bekend (gemaakt) | N.v.t.
Zie opmerkingen onder 2. |
- b. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten
- c. Ten aanzien van (opslag)tanks geldt
- d. Er is asbestverdacht materiaal waargenomen
- e. Conclusie
- | | |
|--|--|
| | Nee, zie opmerkingen onder 1 en 2. |
| | N.v.t. |
| | Het lijkt er op dat het dak van de berging gedekt is met asbestverdachte materialen. |
| | Zie d. |

Fiscale aspecten

FISCALE ASPECTEN

1.	Bijzondere fiscale aspecten:	Taxateur raadt de opdrachtgever aan een gespecialiseerde fiscalist (in samenwerking met de eigen boekhouder/accountant) in te schakelen om zekerheid te verkrijgen over de fiscale status van het getaxeerde. Gezien
----	-------------------------------------	--

		de mogelijke consequenties is het belangrijk alle relevante informatie hierbij aan de betreffende personen door te geven.
2.	Overig:	N.v.t.

E. Omschrijving gebruik en omgeving

1.	Object:	Perceel (gedeeltelijk) van 111 m2 achter Molenstraat 197-199 Valkenswaard. In de bijlage zijn documenten opgenomen. Het getaxeerde betreft hetgeen onder nummer 4 is gekleurd (in het rood). Volgens opgave van opdrachtgever zou dit 111 m2 zijn.
2.	Gebruik	
	a. Huidig gebruik:	Zie Publieksrechtelijke Aspecten onder 3. Wonen en tuin
	b. Voorgenomen gebruik:	Zie 2.a. en de nadere toelichting hieronder (in het kader van de LIR).
	c. Gebruiksmogelijkheden:	Zie (toelichting bij) bestemmingsplan.
3.	Overig	
	a. Wijk, stand en aard van belendingen	
	Omschrijving van de situering:	Wijk: normaal Stand: normaal Belendingen: woningen, agrarisch objecten, overige objecten
	b. Bereikbaarheid	
	- Per personenauto:	Normaal
	- Per vrachtauto:	Normaal
	c. Voorzieningen	
	Omschrijving van de voorzieningen in de (directe) nabijheid:	Beperkt, in Valkenswaard zelf voldoende.
	d. Overige omgevingsfactoren	
	De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:	Neen, met uitzondering van de ontwikkelingen ter plekke. (LIR)

F. Technische omschrijving object

1.

Het (grond) gebruik te specificeren als volgt:	Kavel	111	m ²	31
Bedrijfswoning: n.v.t.				
Er zijn geen exacte gegevens bekend aan taxateur.				
Bijgebouwen en overigen:				
Er zijn bijgebouwen aanwezig.	Berging (redelijk vervallen staat)			

2.

Huidig gebruik:	Berging
Voorgenomen gebruik:	Berging

3.

Er zijn duurzame en energetische voorzieningen aanwezig:	Nee, voor zover bekend.	
- Soort voorzieningen	n.v.t.	
- Overige bijzonderheden	n.v.t.	

4.

Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven	Bijgebouwen: Slecht. Voor zover visueel waarneembaar.	
Achterstallig onderhoud		
- De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud worden begroot op	Onbekend.	
- De indruk die taxateur heeft verkregen van het object geeft	Nee	

aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek	
- De volgende gebreken zijn door taxateur waargenomen	De bijgebouwen zijn in slechte toestand.

Rechten en overige componenten

1.	Betalingsrechten:	Geen of niet van toepassing, volgens de opdrachtgever
2.	Productierechten:	Geen of niet van toepassing, volgens de opdrachtgever
3.	Overige rechten:	Geen of niet van toepassing, volgens de opdrachtgever

G.Onderbouwing van de waarde

1. Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

a.	Toegepaste taxatiemethodieken en rekentechnieken		32
	De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:	Verkoopopbrengstenvergelijking: Comparatieve methode	
	Toelichting voor de gekozen taxatiemethodiek(en) en rekentechniek(en)	Comparatief: De huurprijzen bij DCF en BAR worden berekend op basis van de comparatieve methode, voor zover mogelijk. Indien dit niet mogelijk is dan op basis van inzichten van de taxateur.	
	Voor deze waarderingsmethodiek is gekozen i.v.m:	De gekozen taxatiemethodiek geeft de beste wijze om te komen tot een waardering.	
		In onderhavig geval zijn de volgende bijzonderheden te melden: Geen	
b.	Indien van toepassing		
	Datum eerdere taxatie indien van toepassing	Niet van toepassing, er is in opdracht van opdrachtgever geen eerdere taxatie uitgevoerd.	
	Waardepeildatum eerdere taxatie		
	Waarde per waardepeildatum eerdere taxatie		
	Zegge		
	Toegepaste taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en) eerdere taxatie		
	Heeft dezelfde taxateur en/of organisatie de eerdere taxatie uitgevoerd	Nee	
	Het verschil tussen de waarde van de vorige en deze taxatie is		
	Het verschil tussen deze en de eerdere taxatie is < 5% of > 5%		
	Dit verschil is ontstaan door		

Ten opzichte van de vorige taxatie zijn de volgende zaken gewijzigd:	
a.	Marktomstandigheden
b.	Gehanteerde taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en)
c.	Anders, bijvoorbeeld uitbreiding m ² , renovatie(s) en/of verbouwing(en)

3. Beoordeling

Voor onder genoemde aspecten is een oordeel betreffende de courantheid weergegeven

a.	Locatie	Redelijk
b.	Onroerende zaak	Normaal, indien het gehele object gezien wordt en slecht indien enkel gekeken wordt naar getaxeerde.
c.	Courantheid voor verhuur en/of verkoop	Zie onder b.
d.	Alternatieve aanwendbaarheid	Het beste alternatieve gebruik is: berging

4. SWOT-analyse

De sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert.

33

Een analyse van de NVM van enkele marktonderdelen is in de bijlage opgenomen. Dit betreffen allen algemene analyses, vaak op regionaal en landelijk niveau. Hieronder zijn enkele analyses vanuit de taxate vermeld. Het betreft een analyse van panden in de regio Tilburg, waaronder ook Goirle, Oisterwijk, Vught, Berkel-Enschot, Udenhout, Sprang-Capelle, Waalwijk, Oosterhout, Gilze-Rijen, etc. vallen.

ALGEMEEN MARKTBEELD

Woonruimte:

In de regio Tilburg is sinds 2013 de markt voor woningen beter geworden met grotere stijgingen vanaf 2017. Appartementen hebben vanaf 2017 een sterkere groei laten zien, dan grondgebonden woningen.

Agrarische objecten en gronden:

Afhankelijk van de locatie, het gebied, en de precieze omstandigheden ter plekke is een object al dan niet couranter. Gronden zijn bij een optimale mix redelijk in trek en bij een slechte mix veel minder. Hierbij speelt kwaliteit en locatie een zeer grote rol. Complete boerderijen zijn zeer matig verkoopbaar en slecht verhuurbaar. Losse gronden hangen af van de grootte en van de boerderijen in de nabijheid. Alternatieve aanwendbaarheid kan hier belangrijk zijn.

Regio Valkenswaard:

Het marktbeeld van de regio Valkenswaard komt in grote lijnen overeen met dat van de regio Tilburg. Hierbij dient wel in ogenschouw genomen te worden dat Valkenswaard beduidend kleiner is en dat dit gevolgen heeft voor bepaalde segmenten en prijzen. Anderzijds ligt Valkenswaard onder de rook van Eindhoven en heeft dit tot gevolg dat prijzen veel meer gelijken op prijzen uit deze omgeving. Derhalve zijn beelden uit Den Bosch, Tilburg, Breda en Eindhoven toegevoegd zodat een goed beeld verkregen kan worden hoe de ontwikkelingen in de naburige grote steden zijn.

Gezien de privacy van de opdrachtgever wordt er geen SWOT-analyse gemaakt van een individuele locatie maar wordt een algemeen beeld geschetst van Valkenswaard.

Op basis van dit algemene marktbeeld kan de volgende analyse gemaakt worden:

INTERN:

Sterkte:

- kleinschaligheid
- veel faciliteiten in de directe omgeving
- uitzonderlijke kandidaat voor verkoop of verhuur
- nieuwere panden met weinig onderhoud en duurzamer

Specifiek:

- rustige omgeving
- gehele perceel is mooi van grootte

Zwakte:

- grootschaligheid
- weinig faciliteiten in de omgeving
- weinig of geen marktpartijen
- oudere panden met veel onderhoud

Specifiek:

- slechte bouwkwaliteit
- midden in een perceel

EXTERN:

Kansen:

- groeiende economie
- meer vraag in de markt
- alternatieve aanwendbaarheid

Bedreigingen:

- indien de economie afremt
- weinig alternatieve mogelijkheden
- Corona COVID-19

Referenties te huur/te koop/verhuurd/verkocht

Er is een overzicht gemaakt van de voor makelaars/taxateurs zichtbare objecten.

Voor dit object zijn enkele specifieke vergelijkbare panden gevonden te weten³:

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.

Meest relevante vergelijkingsobjecten:

Deze zijn hieronder vernoemd.

Grondprijzen woningen gemeente Valkenswaard

Een rekenmethodiek is om te kijken naar de grondprijzen van woningen van de gemeente en vervolgens de prijs van grond voor dit specifieke object te herleiden.

De grondprijs is circa € 460,-- per m2 (prijs exclusief BTW).

³ In de bijlage is een uitdraai met de gegevens van het betreffende pand toegevoegd.

Deze grondprijs is mogelijkterwijs enkel relevant voor de grond rondom en onder de bedrijfswoning. Hierbij dient aangetekend te worden dat het een *bedrijfswoning* betreft en geen volwaardige woning. De grondprijs dient navenant aangepast te worden.

Grondprijs bedrijfsgrond gemeente Valkenswaard

Een andere rekenmethodiek is om te kijken naar de grondprijzen van bedrijfsgronden. De huidige grondprijs in Valkenswaard voor dergelijke gronden bedraagt € 150,-- per m² exclusief BTW.

Ook hier geldt dat deze grondprijs maar een beperkte waarde heeft. Er is immers geen sprake van een bedrijfslocatie in de oude situatie en er is sprake van een bijzondere bedrijfslocatie in de nieuwe situatie.

Grondprijs agrarische grond gemeente Valkenswaard

Er zijn vanuit de gemeente geen vaste grondprijzen voor agrarische of soortgelijke gronden.

Grondprijs andere gemeenten

In de bijlagen zijn grondprijzen van divers andere gemeenten in Noord-Brabant in beeld gebracht. Hierbij is met name gekeken naar de grotere gemeenten in Brabant en naar de naburige gemeenten.

5. Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Voorbeeld: Het type object en de beperkte gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw ³⁵ genomen maakt het huidige gebruik per datum opname en inspectie het enige optimale gebruik. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet leiden tot een hogere waarde.

H. Conceptrapportage

1.	(Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage	Geen
2.	Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum	Geen

I. Overige mededelingen

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVV, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en betrouwbaarheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft

uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

Noot: indien sprake is van een externe controlerend taxateur dient dit met de opdrachtgever te worden overeengekomen en in de opdrachtvoorwaarden, mede gelet op het beginsel van vertrouwelijkheid, te worden vastgelegd. De geregistreerde taxateur waakt er in dat geval voor dat deze controlerend taxateur de beschikking zou krijgen over concurrentiegevoelige informatie betreffende de relatie tussen de geregistreerde taxateur en zijn opdrachtgever.

Taxatie in het kader van de LIR

- In het kader van de LIR moet de waarde onder het oude bestemmingsplan vergeleken worden met de waarde onder het nieuwe bestemmingsplan op zodanige wijze dat particulier over het verschil 20% aan verbetering in de natuur moet aanbrengen. Dit laatste kan op diverse wijzen geschieden maar is voor deze taxatie niet van belang.

- Ondergetekende heeft de oude en de nieuwe bestemming met elkaar vergeleken en komt uit op een verschil in waarde van NIHIL.

- Dit waardeverschil is tot stand gekomen door een aantal verschillen. Het grootste verschil is de overgang van een niet bebouwd perceel van 111 m² naar een bebouwd perceel van 111 m² met een berging.

Onderbouwing:

In de huidige situatie is het mogelijk om op een perceel van 3.350 m², waarbij de bestemming deels wonen en deels tuin is bijgebouwen te zetten ter grootte van 630 m².

In de nieuwe situatie is het mogelijk om 111 m² extra aan bijgebouwen neer te zetten. Er is geen verandering in bestemming.

De vraag die dan ook rijst is of er voor een perceel met maximaal 630 m² een andere prijs betaald gaat worden dan voor een perceel met 630+111=741 m². Gezien de reeds grote bestaande bouw mogelijkheden is de extra waarde om bijgebouwen te plaatsen van 111 m² nihil. De situatie zou anders zijn indien er op dit moment weinig tot geen bijgebouwen geplaatst mochten worden.

Huidige bestemmingsplan			
Wonen	111	m ²	
Tuin		m ²	
bijgebouwen	0	m ²	
overigen			
TOTAAL	111	m ²	
Waarde LIR			€ -

Nieuwe bestemmingsplan			
Wonen	111	m ²	
Tuin		m ²	
bijgebouwen	111	m ²	
overigen			
TOTAAL	111	m ²	
Waarde LIR nieuw			€ -

Vershil	€ -
---------	-----

20%	€ -
-----	-----

Kadaster			
K898	111	m ²	(gedeeltelijk perceel)
Totaal	111	m ²	

Verschillen met eenheidsprijs gemeente: (in het kader van de LIR)

De gemeente hanteert in de gehele gemeente een eenheidsprijs (per m²) voor

- Wonen van € 200 (ongeacht bouwvlak of geen bouwvlak)
- Tuin van € 50
- Agrarisch van € 25 (bouwvlak)
- Bedrijf van € 50 (bouwvlak)

Alle genoemde prijzen zijn per m².

Ondergetekende begrijpt deze eenheidsprijzen. Ze kunnen ook zeer goed dienen als (eerste) indicatie. Op een aantal plekken en in een aantal situaties zijn deze eenheidsprijzen zelfs zeer goed toepasbaar en bruikbaar.

In onderhavige situatie is dit echter maar zeer beperkt het geval.

Wonen:

De hoogste prijs per m2 voor deze bestemming ligt in Valkenswaard op circa € 550 per m2. Er dient dan wel gekeken te worden naar de eerste m2 (vaak de eerste 500 m2). Ook voor de eerste 500 m2. Naar mate een perceel groter is, zal de prijs per m2 afnemen. Zo werkt ondergetekende in staffels: 500 m2, 500 m2, 1000 m2, 1000 m2, 2000 m2, 5000 m2, etc. Per staffel dient een waarde per m2 te worden vastgesteld.

Volledigheidshalve wordt er door taxateur opgemerkt dat er wel sprake is van een woonbestemming.

Daarnaast merkt taxateur op dat de prijs ter plaatse van bouwgrond lager is dan hierboven aangegeven.

Agrarisch:

De waarde van € 20-25 per m2 is een veel gebruikte prijs in de gemeente en goed als eenheidsprijs. Er wordt ook wel gerekend met een agrarische grondprijs van € 6-8 per m2, maar dit betreft een waarde van agrarische grond zonder verdere bouw mogelijkheden.

Ook binnen het agrarische veld wordt gerekend met een staffel (zeker bij bedrijfswoningen). Deze wordt op een gelijksoortige wijze samengesteld als bij Wonen.

Ter plaatse is het prijspeil redelijk op dit niveau.

Bedrijf:

Hiervoor geldt een min of meer gelijke behandeling als onder het kopje Agrarisch. Ook hier wordt gewerkt met een staffel en ook hier zijn de eerste meters veel hoger dan de eenheidsprijs per m2, mede vanwege de woning.

Het prijsniveau in de gemeente Valkenswaard voor dergelijke gronden ligt veelal op € 80-200 per m2 voor bebouwde grond en € 30-80 voor onbebouwde grond, maar is veel afhankelijker van factoren als locatie en de hieronder genoemde gebruiksmogelijkheden.

Ook van belang is dat deze rekenmethodiek geen rekening houdt met extra verschillen in bouw mogelijkheden, of andere verschillen. Hierdoor is de rekenmethodiek ook op dit punt onzuiver.

Ter plaatse is geen sprake van een bedrijfsbestemming.

Methodiek:

Om de waarden onder de diverse bestemmingen vast te stellen heeft taxateur enkele transacties uit de directe omgeving geanalyseerd en vervolgens voor zover deze relevant zijn toegerekend naar de diverse onderdelen die nodig zijn voor deze taxatie.

Daarnaast heeft taxateur gekeken naar de specifieke mogelijkheden ter plaatse en naar voorgaande vergelijkbare taxaties.

In het kader van de privacy kunnen deze taxaties niet specifiek vernoemd worden.

Vergelijkingsobjecten:

Er is in de bijlage een aantal vergelijkingsobjecten toegevoegd met de volgende kenmerken:

- Valkenswaard
- Molenstraat
- verkocht vanaf 2010
- alle soorten transacties (Wonen, agrarisch, BOG) voor zover genoemd in het uitwisselingssysteem van de makelaars.

Onnauwkeurighedsrisico taxaties (Commercieel vastgoed)

Het COVID-19 (Coronavirus) is 11 maart 2020 door de Wereld gezondheidsorganisatie WHO als pandemie verklaard, waarna de Nederlandse overheid diverse maatregelen heeft genomen waaronder het sluiten van de scholen, het dringende advies om indien mogelijk thuis te werken en voorts RIVM richtlijnen aan te houden.

Het is onduidelijk welke volgende maatregelen er vanuit overheidswege nog genomen zullen worden. De maatregelen volgen elkaar snel op dus houdt ook de actuele berichtgeving in de gaten.

Aanbevolen wordt in taxatierapporten melding te maken van verhoogd onnauwkeurighedsrisico veroorzaakt door de mogelijke impact van de corona crisis.

De uitbraak van het coronavirus (COVID-19), dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization is uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft wereldwijd impact op de financiële markten en economische activiteit.

In veel sectoren ondervinden bedrijven hiervan de gevolgen. De impact hiervan op gebruikers van vastgoed en waarde van vastgoed is vooralsnog niet in te schatten.

In de vastgoedmarkt zijn thans onvoldoende transacties waar te nemen die een duidelijke weerspiegeling geven van het huidige marktsentiment. Gehanteerde referenties in deze taxatie dateren mogelijk van voor de aanvang van deze crisis en derhalve brengt dat een hoog onnauwkeurighedsrisico met zich mee. Door buitengewone marktomstandigheden is er buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

Voor wat betreft de inspectie van het object zijn de richtlijnen van het NRVV gevolgd.

Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport. Dit wordt enkel gedaan na expliciete opdracht van opdrachtgever.

39

Algemene disclaimer taxaties COVID-19

Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie.

Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudigweg onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

We bevinden ons nu in een periode van onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten.

Sinds de uitbraak van het virus is het niet mogelijk geweest om het effect van deze beslissing te meten aan de hand van transacties op de markt.

De kans dat ons oordeel over waarde precies samenvalt met de behaalde prijs, mocht er sprake zijn van een verkoop, is afgenomen.

We raden u daarom aan om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te krijgen als u een vervreemding wilt uitvoeren.

Datering en ondertekening

Taxateur	Mr. H.J.J.M. Oldenkotte BRE RM RT
Plaats en datum	Tilburg, 28 oktober 2020
Handtekening	

Gezien en gecontroleerd door:

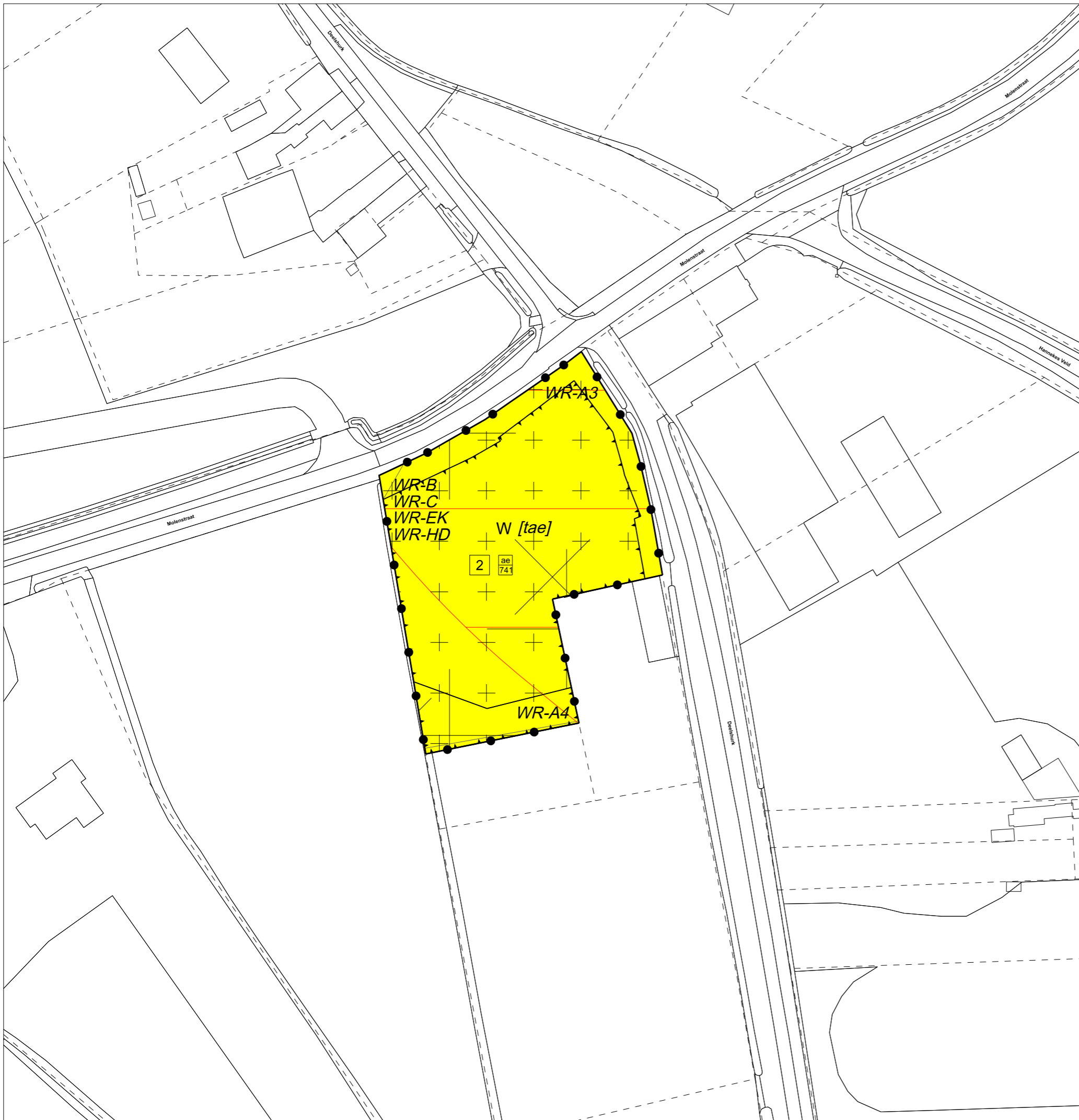
K.v.d. Langenberg KRMT

J.J.W. van den Hurk MSc

L. v. Deursen MSc BEd.

J. Bijlagen

- Bijlage in verband met de bijzonderheden van de taxatie (per taxatie en algemeen)
- Normblad;
- Fotobladen;
- Opdrachtbevestiging
- Plausibiliteitsverklaring
- Informatie gemeente Valkenswaard
- Kadastrale informatie
- Akte van levering/eigendomsbewijs
- Informatie bestemmingsplan
- Bodemloket
- BAG Viewer
- Omgevingsrapportage Noord-Brabant
- Referentiepanden Valkenswaard
- Analyse grondprijzen Tilburg, Breda, Eindhoven & Bedrijvenmarkt
- Artikel Stand van zaken Nederlandse markt voor bedrijfsruimte 2017 (NVM Business)
- Stand van zaken Nederlandse winkelmarkt
- Veel vraag naar bedrijfsmatig vastgoed in 2019, NVM Business, 9 maart 2020



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

Wonen

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie - 3

Waarde - Archeologie - 4

Waarde - Beslotenheid

Waarde - Cultuurhistorie

Waarde - Essen en kampen

Waarde - Hydrologie

Gebiedsaanduidingen

overige zone - bebouwingsconcentratie

overige zone - beperkingen veehouderij

wetgevingzone - afwijkingsgebied kernrandzone

Bouwaanduidingen

twee-aaneen

Maatvoeringaanduidingen

maximum aantal wooneenheden

maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)

Verklaringen

bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Bestemmingsplan 'Molenstraat 197-199'

Gemeente Valkenswaard
NL.IMRO.0858.BPmolenstraat197-VA01

Projectnr. :	EP-RO-0858_009	Status:	Vastgesteld
Schaal:	1:1000	Datum:	02-10-2020
Formaat:	A3	Tekenaar:	MP
		Laatste wijziging:	18-11-2020

GEMEENTE
VALKENSWAARD

Gemeente Valkenswaard
de Hofnar 15
5554 GA Valkenswaard

thepeoplegroup™
INGENIEURS & SPECIALISTEN

the People Group
Middelweg 2
5253 CA Nieuw-Kuijk

www.thepeoplegroup.nl
E: RO@thepeoplegroup.nl
T: +31(0) 85 224 00 00

