

Colofon

Titel rapport:	Taxatie normbedragen buitengebied Someren
Rapportnummer:	2017017
Plaats en datum:	Oeffelt, 6 november 2017
Status:	<i>Definitief</i>
Deskundige(n):	<i>Deze taxatie is uitgevoerd door:</i> De heer C.J. de Gooijert Meander Grondverwerving en Advies Onteiningsdeskundige / register taxateur Ingeschreven in het register VastgoedCert te Rotterdam. Onder nummer: L1601.087 Expiratiedatum 31 december 2020 Ingeschreven in het register NRV Onder nummer: RT384798347

Dit rapport is uitgevoerd in opdracht van:

Gemeente Someren

Wilhelminaplein 1
5711 EK Someren
Postbus 290
5710 AG Someren
Contactpersoon:
Telefoonnummer:

De heer L. Giesen
+31(0)493 49 48 88



Deze opdracht is uitgevoerd door:

Meander Grondverwerving en Advies

Dorpsstraat 18
5441 AC Oeffelt
Postbus 409
5430 AK Cuijk
Telefoonnummer
E-mail
Website

+31(0)485 33 65 43
oeffelt@meanderbv.nl
www.meanderbv.nl



Inhoudsopgave

Verklaring plausibiliteit.....	3
Aanleiding / Doel	4
1.1 Aanleiding	4
1.2. Doel	4
1.3. Peildatum.....	4
1.4. Taxatiestandaarden	4
Basisgegevens	5
2.1. Omschrijving te waarden functies	5
2.2. Vigerende bestemming.....	6
2.3. Bodem- / grondwaterverontreiniging	6
Relevante overwegingen en uitgangspunten	7
3.1. Algemene uitgangspunten	7
3.2. Gehanteerde (waarde)begrippen.....	7
3.3. Gehanteerde taxatiemethoden	7
3.4. Disclaimer	7
Waardering en onderbouwing	8
Ondertekening	11
Bijlagen.....	12
Bronnen	12

Verklaring plausibiliteit

Ondergetekende,

Namens

Meander Grondverwerving en Advies

De heer S. de Lange

Dorpsstraat 18

5441 AC Oeffelt

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, onder vermelding van
registratienummer RT248229573:

Verder te noemen de “taxateur”,

Verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport met nummer 2017017 in het kader van het vaststellen van normbedragen voor diverse functies in het buitengebied van de gemeente Someren, opgesteld door de heer **C.J. de Gooijert** beoordeeld op plausibiliteit van de waarden en de onderbouwing hiervan.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 6 november 2017 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het rapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Aldus door taxateur,

Oeffelt, 27 november 2017

De heer S. de Lange

Meander Grondverwerving en Advies

Registertaxateur / adviseur grondzaken

Aanleiding / Doel

1.1 Aanleiding

In het kader van de voorgenomen herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied heeft opdrachtgever ons per mail d.d. 4 mei 2017 verzocht offerte uit te brengen voor het koppelen van normbedragen aan functies welke qua gebruik thans afwijken van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente is momenteel bezig met een inventarisatie van de diverse (bestemmings-) functies en de afwijking daarvan. Het voornemen van de gemeente is om de afwijkende (bestemmings-) functies in het nieuwe bestemmingsplan positief te bestemmen. Na overleg met opdrachtgever is op 31 mei jongstleden schriftelijk een offerte uitgebracht waarna na een reactie van opdrachtgever op 28 juni 2017 een aangepaste schriftelijke offerte is uitgebracht, deze laatste offerte heeft geresulteerd in een opdracht, mondeling verstrekt 29 juni 2017.

1.2. Doel

Het koppelen van normbedragen aan de diverse functies in het buitengebied van de gemeente Someren met als doel gemeentebreed eenzelfde basis te creëren voor wat betreft de te hanteren prijzen per vierkante meter in het buitengebied. Dit betreft **volledige taxatie** op basis van de marktwaarde.

Aansprakelijkheid:

Deze taxatie is uitsluitend bedoeld voor de genoemde opdrachtgever met het doel waartoe het is opgemaakt. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

Niets uit dit rapport mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, anders dan met schriftelijke toestemming van Meander Grondvererving en Advies.

1.3. Peildatum

Als peildatum voor deze taxatie is genomen **1 augustus 2017**. Gezien de aard van dit rapport heeft er geen specifieke opname plaatsgevonden.

1.4. Taxatiestandaarden

Bij het opstellen van deze rapportage hebben taxateurs gebruik gemaakt van de internationaal geldende taxatiestandaarden van de International Valuation Standards Council (IVS) en de TEGoVA (EVS). Taxateurs verklaren op de hoogte te zijn van deze richtlijnen en hiernaar te hebben gehandeld.

Basisgegevens

2.1. Omschrijving te waarderen functies

In de offerteaanvraag door opdrachtgever is een lijst opgenomen met de diverse functies. Deze lijst bestaat uit de volgende onderdelen:

- Agrarisch, los land
- Agrarisch bouwvlak met aanduiding privégebruik, bijvoorbeeld tuin
- Agrarisch bouwvlak met aanduiding voor bedrijfsmatig gebruik bijvoorbeeld paardenrijbak / stapmolen, containerveld, sleufsilos
- Agrarisch bouwvlak met aanduiding permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen
- Agrarisch bouwvlak met aanduiding permanente lage teeltondersteunende voorzieningen
- Agrarisch bouwvlak
- Agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning
 - o wonen < 1.000 m²
 - o wonen > 1.000 m²
 - o wonen > 2.500 m²
- Bedrijfsbestemming onbebouwd
- Bedrijfsbestemming bebouwd
- Natuur
- Groen
- Bos
- Water
- Maatschappelijk onbebouwd
- Maatschappelijk bebouwd
- Recreatie onbebouwd
- Recreatie bebouwd

In de uitgebrachte offerte is uitdrukkelijk opgenomen dat enkel daar waar mogelijk een waarde zal worden toegekend aan de diverse bestemmingen zónder eventuele bestaande opstallen en/of opstanden. Daar waar een taxateur normaliter een specifieke situatie/object taxeert, is daar in dit geval geen sprake van. De opdracht voorziet in het waarderen van de specifieke bestemming en de functieaanduiding. Expliciet kan er geen rekening gehouden worden met het gebruik, daar dit per geval anders kan zijn en hiervoor geen uniforme waardering kan worden afgegeven.

Derhalve kent de taxateur een waarde toe aan de volgende onderdelen:

1. *Los land* € 8,50 per centiare
Taxateur hanteert hierbij de waarde voor cultuurgrond/grasland op basis van recente referentietransacties in het gebied waarbij geen rekening gehouden wordt met eventuele specifieke kenmerken van een dergelijk object. Denk hierbij aan ligging, vorm, bereikbaarheid etcetera.
2. *Agrarisch bouwblok* € 20,00 respectievelijk € 25,00 per centiare
Hieronder vallen de gronden bestemd als agrarisch bouwblok, er wordt geen onderscheid gemaakt in de diverse gebruiksmogelijkheden. Wel wordt er rekening gehouden met de mogelijkheid een woning te realiseren binnen het bouwblok. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van een afstaffeling gebaseerd op afstand tot de woning.
3. *Bedrijfsbestemming* € 125,00 per centiare respectievelijk € 75,00 per centiare
Taxateur gaat uit van gronden met de voornoemde bestemming “Bedrijf” of “Bedrijfsbestemming” waarbij de gronden onbebouwd zijn. Daarnaast wordt een waarde afgegeven voor een bedrijfskavel waarbij de mogelijkheid van bebouwing van de resterende bebouwde kavel niet aanwezig is. De taxateur stelt deze op € 75,00 per centiare.

4. *Natuur* € 1,00 per centiare
Taxateur hanteert hierbij het uitgangspunt van natuur met een openbaar karakter en geen overige bijzonderheden.
5. *Groen*
Taxateur hanteert hierbij het uitgangspunt van groen als gebruiksmogelijkheid binnen de hoofdbestemming.
6. *Bos* € 1,00 per centiare
Taxateur hanteert hierbij het uitgangspunt van bos met een openbaar karakter en geen overige bijzonderheden.
7. *Water* € 1,00 per centiare
Taxateur hanteert hierbij het uitgangspunt van water met een openbaar karakter en geen overige bijzonderheden.
8. *Maatschappelijk* € 125,00 per centiare, respectievelijk 75,00 per centiare
Taxateur hanteert hierbij het uitgangspunt van onbebouwde grond zonder specifieke mogelijkheden en/of overige bijzonderheden.
9. *Recreatie* € 25,00 per centiare respectievelijk € 50,00 per centiare
Taxateur hanteert hierbij het uitgangspunt van onbebouwde grond zonder specifieke mogelijkheden en of overige bijzonderheden.
10. *Wonen* € 100,00 tot € 225,00 per centiare
Taxateur gaat uit van gronden met de voornoemde bestemming waarbij de gronden onbebouwd zijn. Taxateur kan in deze geen waarde afgeven voor een bebouwde kavel of de mogelijkheid hiertoe aangezien een dergelijke waarde sterk situatieafhankelijk is. Wel is er een differentiatie naar oppervlakte aangegeven.

2.2. Vigerende bestemming

Onderhavige functies zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Someren waarvoor het bestemmingsplan thans wordt herzien. Er is door taxateur geen rekening gehouden met specifieke gebruiksregels welke zijn of worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het verzoek van de gemeente voorziet in de waardering van normbedragen die als basis / leidraad door de gemeente kunnen worden gebruikt.

2.3. Bodem- / grondwaterverontreiniging

Bij deze waardering is ervan uitgegaan, dat de grond vrij is van giftige stoffen c.q. stoffen welke schadelijk zijn voor mens, milieu en gebouwen. Ondergetekende heeft geen nader onderzoek verricht of laten verrichten ten aanzien van bodemgesteldheid en/of bodemverontreiniging.

Relevante overwegingen en uitgangspunten

3.1. Algemene uitgangspunten

Met gebruik van voornoemde overwegingen, taxeert ondergetekende op basis van:

- zonder mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst anders dan voornoemd;
- vrij van hypotheek en beslagen;
- exclusief de kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht / btw, mits anders vermeld;
- ervan uitgaande dat de grond, vrij is van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of milieu en geschikt is voor het toekomstig gebruik.

3.2. Gehanteerde (waarde)begrippen

Het bij deze taxatie gebruikte waardebegrip “**marktwaarde**” is conform de richtlijnen van IVS/RICS: *“het geschatte bedrag waartegen het object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijk transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”*

3.3. Gehanteerde taxatiemethoden

Ten behoeve van deze taxatie is gebruik gemaakt van de vergelijkende / comparatieve methode. Aan de hand van vergelijkingstransacties (Kadaster) die hebben plaatsgevonden in de recente geschiedenis en uiteraard relevant zijn ten opzichte van het onderhavige functies, heeft ondergetekende de waarde vastgesteld.

Daarnaast is de waarde vastgesteld op basis van kennis en ervaring van taxateur met de waardering van objecten met dergelijke functies.

Voor wat betreft agrarische grond zijn voldoende vergelijkingstransacties aanwezig. Agrarische bouwblokken komen, als enkel deze bestemming zonder gebouwen, sporadisch voor. Bij deze taxatie wordt uitgegaan van filiatie van agrarische transacties voor dergelijke bedrijven en feitelijke kennis. Eenzelfde benadering is gekozen voor de bestemming Wonen. Momenteel staat een dergelijke kavel in het buitengebied van de gemeente Someren te koop.

Het toetsen middels een tweede taxatiemethodiek is gezien de aard van dit rapport niet mogelijk.

3.4. Disclaimer

Taxateur benadrukt dat de waarden zoals deze in dit rapport tot stand zijn gekomen niet een- op- een in iedere situatie kunnen worden gebruikt en dat een aparte rapportage met specifiekere uitgangspunten voor een individueel geval noodzakelijk is. Deze cijfers kunnen wel als basis dienen voor een globale schatting / inventarisatie van eventuele kosten / opbrengsten.

Waardering en onderbouwing

Voor wat betreft gronden met de bestemming 'Agrarisch' is kennis genomen van de huidige marktsituatie conform gerealiseerde transacties en te koop aangeboden agrarische grond.

Referentie gerealiseerde transacties:

Transactie 15 mei 2017 Haagdoornweg verkochte oppervlakte 0.31.33 ha, koopsom € 35.000,00, gemiddeld € 11,17/m².

Transactie 13 februari 2017 Zandstraat verkochte oppervlakte 6.47.55 ha, koopsom € 545.000,00 gemiddeld € 8,42/m².

Transactie 25 maart 2016 Parallelweg verkochte oppervlakte 0.98.79 ha, koopsom € 59.274,00 gemiddeld € 6,00/m².

Te koop staande agrarische gronden op Funda:

Loovebaan 3.81.45 ha vraagprijs € 325.000,00 teeltplan 2015 maïs en asperges. Gemiddeld € 8,53/m².

Dellerweg: 2.48.30 ha vraagprijs € 211.055,00 grasland. Gemiddeld € 8,50/m².

Heikantstraat: 5.39.85 ha vraagprijs € 332.000,00 teeltplan 2015 graszoden en natuur. Gemiddeld € 6,14/m².

Loovebaan: 3.81.45 ha vraagprijs € 305.160,00 teeltplan 2016 maïs en asperges (0.60.00 ha) Gemiddeld € 8,00/m².

Gezien de geraadpleegde gerealiseerde transacties en de gronden welke momenteel te koop worden aangeboden op Funda worden deze gronden gewaardeerd op € 8,50 per m². De transactie van 15 mei 2017 wordt buiten beschouwing gelaten omdat het hier kleine oppervlakten verhandelde grond betreft. De gerealiseerde transactie van 25 maart 2016 wordt buiten beschouwing gelaten omdat het hier een familietransactie betreft.

Voor wat betreft gronden met de bestemming 'Agrarisch Bouwvlak' zijn geen recent gerealiseerde transactie bekend. Voor wat betreft de waardering wordt hiervoor aansluiting gezocht bij een eerder aan de gemeente Someren uitgereikte notitie de dato 27 maart 2017 waarin is gesteld dat de waarde voor een agrarisch bouwvlak in Noord-Brabant ligt tussen de € 20,00 en € 25,00 per m². Hierbij wordt uitgegaan van een bouwblok van maximaal 1,5 ha.

Onder deze waardering vallen naar de mening van de taxateur de door de gemeente genoemde bestemmingen

- Agrarisch bouwvlak met aanduiding voor bedrijfsmatig gebruik bijvoorbeeld paardenrijbak / stapmolen, containerveld, sleufsilos
- Agrarisch bouwvlak met aanduiding permanente lage teeltondersteunende voorzieningen
- Agrarisch bouwvlak
- Agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning

Voor wat betreft de bestemming:

- Agrarisch bouwvlak met aanduiding permanente hoge teeltondersteunende voorzieningen is er een schattingsonzekerheid van 10% in positieve zin.

Voor wat betreft de gronden met de bestemming 'Wonen' (niet zijnde agrarisch) is kennis genomen van de vraagprijs van een aan de Kerkendijk te koop staande kavel ter grootte van 0.24.90 ha voor een vraagprijs van € 339.000,00. Dat is gemiddeld € 136,00/m². Deze kavel is gelegen net buiten de bebouwde kom van de gemeente.

Daarnaast is kennis genomen van een te koop staande kavel nabij de Hooghoeftweg. Het betreft hier een kavel met een oppervlakte van 506 m² met een vraagprijs van € 160.000,00 per kavel. Dit komt neer op een gemiddelde vraagprijs van € 316,00/m². Het betreft hier een kleinere kavel gelegen binnen, maar wel aan de rand van de bebouwde kom.

Binnen het plan Waterdael III van de gemeente Someren staat ten tijde van dit rapport een kavel van ca 1.000 m² te koop aan de Eikenpage. De vraagprijs hiervoor is € 295.000,00 v.o.n. Aangezien deze gronden juridisch en technisch bouwrijp zijn, is in deze koopsom btw begrepen. Wordt deze gecorrigeerd dan is sprake van een gemiddelde grondprijs van € 244,00/m².

In Someren-Heide worden in het plan Brimweg kavels te koop aangeboden voor € 300,00/m² v.o.n. Daarnaast staat er aan de Brimweg thans een kavel van circa 2.000 m² te koop met een vraagprijs van € 37,50 m². De mogelijkheid zou hier bestaan om 2 ruimte voor ruimte woningen te realiseren. Hiervoor dient dan wel het bestemmingsplan te worden aangepast en dient er een bouwtitel te worden gekocht. De waarde daarvan bedraagt €150.000,00 per titel. Een en ander zou de gemiddelde grondprijs dan brengen op € 190,00. Het betreft hier kavels aan de rand van de kern Someren-Heide. Tevens is kennis genomen van te koop staande kavels in Someren-Heide Plan De Heihorsten. In dit plan worden kavels aangeboden met een oppervlakte van circa 4.000 m² voor een koopsom van gemiddeld € 115,00/m².

Tenslotte wordt opgemerkt dat de gemeente Someren thans voor de aankoop van de gronden benodigd voor de reconstructie van de Kerkendijk een grondprijs hanteert bij de bestemming wonen van € 125,00/m². Deze woningen zijn nagenoeg allen gelegen buiten de bebouwde kom.

Voor wat betreft de waardering wordt hiervoor aansluiting gezocht bij een eerder aan de gemeente Someren uitgereikte notitie de dato 27 maart 2017. In deze notitie is gesproken over de staffel welke voor dergelijke gronden wordt gehanteerd.

Mede gezien de te koop staande objecten wordt de waarde voor de bestemming Wonen door de taxateur gesteld op:

kleiner dan 1.000 m ²	€ 225,00/m ² .
groter dan 1.000 m ² , maar kleiner dan 2.500 m ²	€ 125,00/m ² .
groter dan 2.500 m ²	€ 100,00/m ² .

Differentiatie kan nog worden aangebracht voor gronden binnen de bebouwde kom, welke dan gesteld worden op € 225,00 per m² en buiten de bebouwde kom, rekening houdende met de oppervlakte op € 125,00 en € 100,00 per m².

Daar waar de gronden zijn gelegen in de overgang van binnen de bebouwde kom naar buiten de bebouwde kom zal maatwerk moeten worden geleverd.

De voor wat betreft gronden met de bestemming '**Bedrijfsbestemming**' bekende gerealiseerde transacties betreffen veelal verkopen van bestaande bedrijfscomplexen of vestigingen van het appartementsrecht in bedrijfsgebouwen.

De meest recente transactie door de gemeente Someren betreft de aankoop van de voormalige bandenhandel Van den Hoogen, Groeneweg 14 te Someren. Deze aankoop is op 28 september 2017 notarieel afgewikkeld. Door de gemeente is hier een koopsom voldaan voor een oppervlakte van 0.51.70 ha van € 790.000,00. Uit de akte blijkt dat de sloopkosten ten bedrage van (afgerond) € 117.000,00 op de koopsom in mindering zijn gebracht. Tevens is in de notariële akte bepaald dat de gemeente, als koper zal zorgdragen voor de sanering van het grondwater.

Het bedrijf Van den Hoogen heeft een hogere milieubelasting, waarschijnlijk categorie III of IV. De gemiddelde grondwaarde, waarbij na sloop bouwrijpe grond resteert, bedraagt in deze transactie dan € 130,00/m². Deze waarde kan overigens nog positief beïnvloed zijn doordat de gemeente de grond zal aanwenden voor woningbouw.

De vraag die zich voordoet is, of een redelijk handelende koper bereid is voor een bedrijfskavel waarop een zwaardere categorie is toegestaan, een hogere prijs te betalen. Hoewel het vermoeden is dat dit niet uitgesloten kan worden, kan dit niet gestaafd worden met vergelijkende transacties.

Voor gronden met de bestemming '**Bedrijf**' hanteert de gemeente Someren thans voor de aankoop van de gronden benodigd voor de reconstructie van de Kerkendijk, een grondprijs van € 75,00 bij bebouwde objecten.

Aangezien deze taxatie ziet op gronden met de bestemming 'bedrijf' en de fictie gehanteerd wordt dat het hier een onbebouwde bestemming betreft is ondergetekende van mening dat deze € 75,00 niet gehanteerd kan worden voor gronden waarop nog geen bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd, maar welke wel de bestemming "Bedrijf" of "Bedrijfsbestemming" hebben.

Voor de waardering in het kader van deze taxatie wordt aansluiting gezocht bij de diverse te koop staande bedrijfspakketten met een gemiddelde vraagprijs van € 125,00/m² exclusief btw. Deze pakketten zijn derhalve niet bebouwd en kunnen, rekening houdende met de bepalingen in het bestemmingsplan, worden aangewend om bedrijfsgebouwen op te richten

De waarde van € 75,00 /m² kan wel gehanteerd worden voor pakketten met de bestemming “Bedrijf” of “Bedrijfsbestemming” waarop inmiddels bedrijven met deze bestemming zijn gevestigd, maar waar niet de mogelijkheid bestaat nog meer bouwvolume op te richten.

Voor wat betreft gronden met de bestemming ‘**Natuur**’ en ‘**Bos**’ is een eenduidige waardering niet eenvoudig. Natuur kan bestaan uit bos, productiebos, heide, gronden met bloemrijke vegetatie etc. Vergelijkingstransacties zijn niet in overvloed aanwezig. Voor wat betreft de waardering is onderzoek verricht op de site bostekoop.nl. In Someren e.o. wordt momenteel geen bos te koop aangeboden. Op enige afstand staan in Geldrop twee bospakketten te koop, natuurbos met een oppervlakte van 1.46.10 ha, vraagprijs € 35.900,00, derhalve gemiddeld € 2,45/m² en productiebos met een oppervlakte van 1.12.80 ha, vraagprijs € 22.500, derhalve gemiddeld € 2,00/m². Meer oostelijk staat in Grashoek een pakket productiebos te koop met een oppervlakte van 2.58.81 ha, vraagprijs € 30.280,00, derhalve gemiddeld € 1,15/m².

De taxateur is daarnaast bekend met rechtbankvonnissen bij onteigeningen waarvoor gronden met een bestemming ‘natuur’ maximaal € 1,15/m² wordt uitgesproken.

Gezien de grote variëteit in de bestemming natuur stelt de taxateur de waarde voor dergelijke gronden vast op € 1,00/m².

Voor gronden met de bestemming ‘**Water**’ vinden in beginsel alleen transacties plaats tussen publiekrechtelijke lichamen. Voor dergelijke gronden varieert de waarde van € 1,00 in de massa, € 1,00 per perceel of € 1,00 per m².

Voor wat betreft referentietransacties kan worden verwezen naar diverse aan- en verkopen tussen bijvoorbeeld de Provincie Noord-Brabant en de Waterschappen Aa en Maas en De Dommel en diverse aan- en verkopen tussen Rijkswaterstaat en de Brabantse Waterschappen.

De taxateur stelt in dat verband de waarde vast op € 1,00/m².

Voor wat betreft de gronden met de bestemming ‘**Maatschappelijk**’ zijn geen recent gerealiseerde transacties bekend. Dergelijke transacties doen zich in de markt ook alleen maar voor in de vorm van aankoop van een bestaand object. Daarnaast zijn er transacties bekend op basis van huur.

Gronden met deze bestemming kennen een grote variëteit. Naar de mening van de taxateur dient in deze onderscheid te worden gemaakt in commerciële maatschappelijke doeleinden, commerciële medische voorzieningen, commerciële kinderdagverblijven, commerciële sport- en vrijetijdsvoorzieningen en nutsgebouwen en grond ten behoeve van niet commerciële maatschappelijke doeleinden (religie, onderwijs, dorpshuizen), eventueel met mogelijkheden van horeca.

Aangezien voor dergelijke bestemmingen geen vergelijkingstransacties bekend zijn moet, voor wat betreft de gronden met een commercieel maatschappelijk doel, aansluiting worden gezocht bij de gronden met de bedrijfsbestemming. Diverse maatschappelijke functies kunnen ook op bedrijventerreinen plaatsvinden. Gedacht kan daarbij worden aan commercieel-medische voorzieningen, sportscholen. Kinderdagverblijven is ook mogelijk in (grotere) woningen.

Voor wat de gronden met een commercieel maatschappelijk doel stelt de taxateur in dat verband de waarde vast op € 125,00/m².

Gronden met een niet-commercieel maatschappelijk doel, welke veelal ook door middel van subsidie worden ondersteunt kennen, naar de mening van de taxateur, een lagere waarde. In dat verband stelt de taxateur de waarde vast op 60% van de waarde bij commercieel maatschappelijk doel, derhalve € 75,00/m². Indien bij een dergelijk niet-commercieel maatschappelijk doel wel de mogelijkheid van een (beperkte) horeca mogelijk is stelt de taxateur de waarde gelijk aan de waarde voor commerciële bestemmingen.

Voor wat betreft de gronden met de bestemming '**Recreatie**' zijn geen recent gerealiseerde transacties bekend. De gronden met de bestemming 'recreatie' kennen een behoorlijke diversiteit. Deze kan variëren van (natuur)stranden, natuurcampings, campings etc.

Naar de mening van de taxateur dient onderscheid te worden gemaakt naar gronden met deze bestemming waar slechts dagrecreatie is toegestaan en gronden waar langdurig (niet permanent-verblijf) is toegestaan.

Voor wat betreft de gronden waar langdurig (niet-permanent) verblijf is toegestaan, heeft de taxateur kennis genomen van diverse op Funda te koop staande recreatieobjecten. Deze heeft hij vervolgens gefileerd in een waarde voor de aanwezige bebouwing waardoor een residuele grondwaarde resteert. De taxateur waardeert in dat verband de gronden op een waarde van € 50,00/m².

Voor wat betreft de gronden bestemd voor dagrecreatie is door de taxateur kennis genomen van een eerder aan de gemeente Someren verstrekte notitie van mei 2012 waarin de waarde van dergelijke grond is gesteld op de waarde van agrarische grond.

Naar de mening van de taxateur is deze waarde echter te laag. Als afgeleide van gronden waar langdurig (niet permanent) verblijf is toegestaan waardeert de taxateur deze gronden op 50% van de waarde bij langdurig (niet permanent) verblijf.

Voor wat betreft de gronden met de bestemming '**Groen**' zijn geen recent gerealiseerde transacties bekend.

Conform de regels van het bestemmingsplan is voor deze bestemming een diverse aanwending mogelijk variërende van groenvoorzieningen, bermen, speelvoorzieningen tot parkeer- en nutsvoorzieningen.

Door deze ruime variëteit is het naar de mening van de taxateur niet mogelijk daarvoor een eenduidige waarde af te geven. Immers 'Groen' heeft direct aansluitend gelegen aan een woning of een bedrijf een hogere waarde dan een solitaire speelvoorziening of berm langs een weg.

De taxateur stelt dan ook voor, voor gronden welke kunnen worden beschouwd als snippergroen, aansluiting te zoeken bij de direct aansluitende bestemming en de waarde daarvan te bepalen op 75% van die waarde en bij overige gronden een en ander per geval specifiek te bezien.

Ondertekening

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.
Oeffelt, 27 november 2017

de taxateur(s)
Meander Grondverwerving en Advies,

C.J. de Gooijert
Onteiningsdeskundige / register taxateur

Bijlagen

Bijlage 1: referentieobjecten

Bronnen

Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Gemeente Someren

Ruimtelijke Plannen

Google Earth