TAXATIERAPPORT

Percelen Deurne R 316, R R 319, R 320 en R 952 p/a Monseigneur Berkvensstraat , 5757BK Liessel



Taxatie en Adviesbureau Zuid Oost Nederland

Taxateur
ing RT
Kesselseweg 7, 5988CC te Helden
Tel: 06
Email: @gmail.com

Opdrachtgever
Oude Neerkantseweg 9
5757SC Liessel

Waardepeildatum
1 januari 2023

Rapportdatum
16 maart 2023

NRVT Register-Taxateur

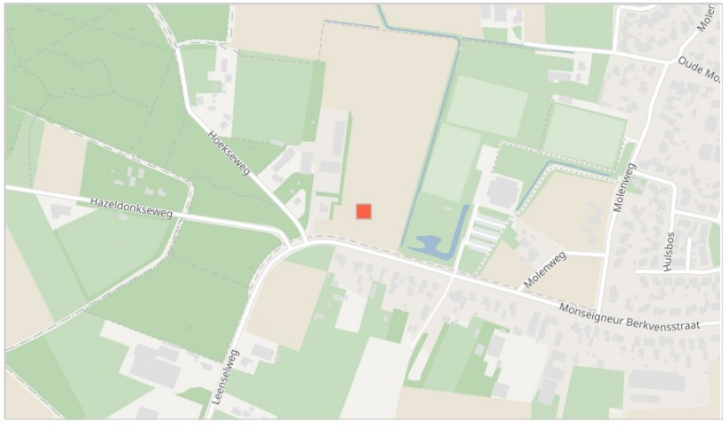
Taxatierapport

Percelen Deurne R 316, R R 319, R 320 en R 952 p/a Monseigneur Berkvensstraat , 5757BK Liessel

[redacted]

Rapport samenvatting

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	65902320
Complex:	Monseigneur Berkvensstraat ongenummerd met bouwmogelijkheden en natuur
Adres:	Percelen Deurne R 316, R R 319, R 320 en R 952 p/a Monseigneur Berkvensstraat , 5757BK Liessel
Park / gebouwnaam:	Landgoed Hazenhoeck
Eigenaar:	[redacted]
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	81.150 m²



Waardering

Opdrachtgever:	[redacted]
Contactpersoon:	[redacted]
Doel taxatie:	Overig
Taxateur:	ing [redacted] RT
Waardepeildatum:	zondag 1 januari 2023
Marktwaarde per m²:	€ 7,61



Het object is per **01-01-2023** getaxeerd op:

EUR [redacted]

Marktwaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Juridisch
E	Locatie
F	Gebruik
G	Onderbouwing
H	Omschrijving percelen
I	Algemene uitgangspunten
J	Waardebegrippen en definities
K	Bijlagen



A Opdracht

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever:	
Ter attentie van:	
Adres:	
Telefoonnummer:	06
E-mailadres opdrachtgever:	@eerenbeemtfourage.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	Taxatie en Adviesbureau Zuid Oost Nederland
Uitvoerend taxateur:	ing RT
Adres:	Kesselseweg 7, 5988CC te Helden
Telefoonnummer:	06
E-mailadres:	@gmail.com
Lid van / aangesloten bij:	NRVT 448416939
Ingeschreven in het register onder nummer:	RT448416939
Specialisatie / deskundigheid & educatie:	ing. RT is gespecialiseerd in landelijk onroerend goed. Hij is sinds 1998 verbonden aan het kantoor Taxatie- & adviesbureau Zuid Oost Nederland. NRVT gecertificeerd in kamers WOZ en Landelijk Vastgoed. Op verzoek kan een portfolio overlegd worden waaruit blijkt dat Taxatie- & adviesbureau Zuid Oost Nederland ruime ervaring heeft met soortgelijke objecten

A.3 CONTROLEREND OF TWEEDE TAXATEUR

Naam organisatie:	Adviesbureau P. Nouwen
Controlerende / tweede taxateur:	
Adres:	Meeuwenweg 6, 5985NW te Grashoek
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	@gmail.com
Lid van / aangesloten bij:	NVR 164 NRVT RT238009715 VastgoedCert V361876483
Ingeschreven in het register onder nummer:	RT238009715
Specialisatie / deskundigheid en educatie:	is gespecialiseerd in landelijk onroerend goed. Hij is sinds 1999 verbonden aan het kantoor. NRVT gecertificeerd in kamers WOZ, Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk Vastgoed. Rentmeesterdiploma in 2000 behaald en beëdigd tot rentmeester, lid van de Nederlandse vereniging van Rentmeesters,. Op verzoek kan een portfolio overlegd worden waaruit blijkt dat Adviesbureau P. Nouwen ruime ervaring heeft met soortgelijke objecten



A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: **woensdag 18 januari 2023**

Toelichting opdrachtverstrekking
Opdracht verstrekking conform offerte.

Op 18 januari 2023 heeft de [redacted] verzocht een volledige taxatie uit te voeren, ten behoeve van vaststelling van de marktwaarde bij goedkeuring van de aanvraag bij de provincie Noord-Brabant inzake landgoederenregeling als de bestemming van de grond is gewijzigd in natuur als een NSW landgoed dat is opengesteld.
De betreffende opdrachtbrief is als bijlage bij deze taxatie gevoegd.

Aanpassingen na opdrachtverstrekking
Na opdrachtverstrekking zijn er t.a.v. de opdracht geen wijzigingen geweest.

Opdrachtvoorwaarden
Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:
-De Algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld 10 oktober 2019;
-Het Reglement Landekijk Vastgoed NRVT en, voor zover van toepassing.

Indien de taxatieopdracht is ten behoeve van zekerheidsstelling, in het kader van de EU-Verordening (capital requirements regulation ex.art 208 par 3), verklaart Taxatie en Adviesbureau Zuid Oost Nederland daar aan te voldoen.
De financieringsinstelling kan optreden als mede-opdrachtgever.

Interne kwaliteitsborging
Het taxatieproces van opdracht tot rapportage geschiedt volgens een intern vastgelegd protocol. Alle informatie wordt volgens dit protocol verzameld. Het daartoe aangelegd dossier wordt zo compleet mogelijk c.q. noodzakelijk samengesteld. Conform de richtlijnen NRVT komt iedere waardering tot stand door inschakeling van hetzij een tweede taxateur hetzij een controlerend taxateur. Deze geeft een plausibiliteitsverklaring af, zie ziet op geloofwaardigheid, aannemelijkheid en de taxatiemethodiek.
De taxateurs worden onderworpen aan het doorlopend toezicht van het NRVT (www.nrvt.nl/regelgeving/doorlopend-toezicht).
Rekening houdend met de mogelijkheid dat een opdrachtgever niet tevreden is over de dienstverlening, is een klachtafhandelingsprocedures van toepassing: - Klachtenprocedure NRVT (www.nrvt.nl/klacht-en-tuchtrecht/tuchtrecht).

Roulatie
Taxatie en Adviesbureau Zuid Oost Nederland overeenkomstig het Reglement Landelijk Vastgoed van de NRVT, dat de geregistreerde taxateur niet meer dan zes jaar achtereenvolgend, met een maximum van 12 taxaties, ten aanzien van hetzelfde vastgoedobject taxaties heeft verricht, alsmede dat door andere geregistreerde taxateurs, werkzaam voor Taxatie en Adviesbureau Zuid Oost Nederland, niet meer dan 9 jaar, met een maximum van 24, taxaties ten aanzien van hetzelfde vastgoed object taxaties zijn verricht.

Onafhankelijkheid
De taxateur verklaart geen zakelijk belang te hebben tot de opdrachtgever dan wel tot het object. Er is uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever – opdrachtnemer en er zijn geen andere belangen of verbanden van de taxateur tot de opdrachtgever of het object.
De omzet van de opdrachtnemer bestaat voor < 20% uit opdrachten van opdrachtgever of aan opdrachtgever verbonden bedrijven.

De taxateur verklaart dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van de taxateur wordt gewaarborgd door naleving van de volgende ethische code:

NRVT: Algemene gedrags- en beroepsregels NRVT;
Tevens voldoet de uitvoerend taxateur aan (indien van toepassing):
IVS : Code of ethical principles for professional valuers;
EVS : de Europese taxatiestandaarden EVS stellen als vereiste dat de opdrachtvoorwaarden als bijlage aan een taxatierapport moeten worden gehecht. In uw taxatierapport dient u tevens een verwijzing op te nemen naar de opdrachtvoorwaarden.

Hierbij verklaart de taxateur dat hij/zij op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokken is bij het te taxeren vastgoedobject voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, commercieel beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)
Taxatiestandaarden
De Algemene gedrags- en beroepsregels en reglementen van het NRVT sluiten aan bij de taxatiestandaarden EVS en IVS. Als u de professionele taxatiedienst verricht in overeenstemming met de taxatiestandaarden EVS of IVS, houd u dan rekening met het volgende:

EVS: de Europese taxatiestandaarden EVS stellen als vereiste dat de opdrachtvoorwaarden als bijlage aan een taxatierapport moeten worden gehecht. In uw taxatierapport dient u tevens een verwijzing op te nemen naar de opdrachtvoorwaarden.
IVS: de Internationale taxatiestandaarden IVS stellen geen vereiste dat de opdrachtvoorwaarden als bijlage aan een taxatierapport moeten worden gehecht.



Plausibiliteit
Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit ondertekening van de in deze rapportage opgenomen plausibiliteitsverklaring.

-Taxateur heeft het taxatierapport bekeken op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
-Taxateur heeft het taxatierapport beoordeeld.
-Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
-Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
-Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is

Taxatiestandaarden
Op deze taxatie zijn de EVS 2020 en IVS 2022 van toepassing. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen. De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Het normblad geeft de contouren weer voor een reguliere taxatie

Tuchtrecht
Het tuchtrecht van NRVT is van toepassing.

[redacted]

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving
Percelen grond ,bestaande uit 4 aaneengesloten kadastrale percelen met diverse hoeken omgezet naar (NSW) Landgoed.

Adres:	**Percelen Deurne R 316, R R 319, R 320 en R 952 p/a Monseigneur Berkvensstraat , 5757BK Liessel**
VMS-taxatienummer:	**65902320**
Type eigendom:	**Eigendom**
Waardepeildatum:	**zondag 1 januari 2023**
Type taxatie:	**Volledige taxatie**

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel:	**Overig**
Toelichting doel van de taxatie:	Vaststelling marktwaarde bij omgezette grond naar een NSW landgoed.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeil-datum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Valuta: **Euro**

HET OBJECT IS PER **1 JANUARI 2023** GETAXEERD OP

Marktwaarde kosten koper:

Zegge: [redacted]

OVERZICHT ANDERE WAARDERING(EN)

Waarde bouwvlakken 2 woningen **EUR** [redacted]

Bouwvlak 1: 2.000 m² met woning van 1500 m³. Bouwvlak 2: 1000 m² met woning van 750 m³.

Handtekening taxateur:

[redacted]

ing [redacted] **RT**
Datum en plaats: **16 maart 2023** | **Helden**

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: **zondag 1 januari 2023**

Mate van inspectie: **Externe inspectie**

Inspectie uitgevoerd door: **ing RT**

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)
De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur ing RT. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten
Voorafgaande aan de uitvoering van de opdracht zijn de uitgangspunten van de taxatie, in overleg met opdrachtgever vastgesteld. Taxateur acht de in het rapport gehanteerde uitgangspunten realistisch en passend binnen deze taxatie.

Als algemene uitgangspunten gelden:
-dat onderhoud tenzij anders vermeld voldoende is voor het normaal gebruik;
-dat er geen milieu beperkende maatregelen zijn die het normaal gebruik belemmeren;
-dat er geen bijzonderheden t.a.v. het gebruik;
-dat het object gebruikt wordt voor een BTW belaste prestatie;
-dat de verkregen informatie compleet en juist is.
- In het kader van deze waardering zijn kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze waardering geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

Bijzondere uitgangspunten
Op deze taxatie is een bijzondere uitgangspunt van toepassing, te weten:
- Bouwen van woning mogelijk op 2.000 m² van de perceel R 320
- Bouw van een woning mogelijk op 1.000 m² van het perceel R 320

Bijzondere uitgangspunten mogen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de taxatiedienst. De taxateur acht de bovengenoemde bijzondere uitgangspunten realistisch en passend in het licht van het taxatiedoel.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden
Op deze taxatie zijn geen afwijkingen van toepassing.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgevers. De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluiten gebruiken voor het in paragraaf doel van de taxatie genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering
De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals planologische ontwikkeling- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaak gebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Aanpassingen op conceptrapportage
Er is geen concept taxatierapport uitgebracht.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum
Er is geen sprake van een wezenlijke verandering na de peildatum.

Taxatie onnauwkeurigheid
Er is gebruik gemaakt van waarneembare marktinformatie. De schattingsonzekerheid is (per definitie) het gevolg van:
-informatievoorziening
-gebrek aan marktinformatie
-inschatting van een redelijk handelend en denkend koper en verkoper

Op basis van de aangeleverde informatie wordt ingeschat dat de schattingsonzekerheid van de taxatie gemiddeld is.

Als gevolg van informatievoorziening:	gemiddeld
Als gevolg van gebrek marktinformatie:	gemiddeld
Marktomstandigheden:	gemiddeld
Algemene taxatie- onnauwkeurigheid:	gemiddeld

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties
Onderhavig object is op 01-02-2019 voor het laatst getaxeerd door de uitvoerend taxateur van Taxatie en Adviesbureau Zuid Oost Nederland. Derhalve is de uitvoerend taxateur in staat om een verschillenanalyse uit te voeren met betrekking tot de huidige en voorgaande taxatie.

Marktwaarde actueel: €
Marktwaarde taxatie 2019 :
Verschil: circa +/+ 26 %

Verschillenanalyse (kwalitatief). Significant verschil ten opzichte van de vorige taxatie geconstateerd:
- Uitgangspunten: ja, namelijk marktwaarde grond bij bestemming als NSW landgoed.
- Object: nee, zelfde gebleven
- Locatie: nee, het zelfde gebleven
- Gebruik: ja, NSW landgoed met natuur invulling bestemming.

Concluderend kan gesteld worden dat de daling van de marktwaarde met name wordt veroorzaakt door: de omzetting naar een NSW landgoed waarbij de grond een gedeeltelijk een natuurbestemming krijgt.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Eigendomsbewijs	Ja	01-01-2023	Kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	01-01-2023	Kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	01-01-2023	Bodem loket
Bestemmingsplan	Ja	01-01-2023	ruimtelijkenplannen
Omgevingsvergunning	N.v.t.		
Meetcertificaat	N.v.t.		
Inspectierapporten	N.v.t.		
Asbestonderzoek	N.v.t.		
Bodemonderzoek	Nee		
Overige gegevens	Ja	01-01-2023	Boer en Bunder

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Methodiek is de vergelijkingsmethode. Omdat het object behoort tot een homogene groep, waarbij 'inkomsten' bestaan uit bijvoorbeeld woongenot staat de vergelijkingsmethode open voor toepassing.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

De controlerende taxateur verklaart:
- De controlerende taxateur heeft het taxatierapport bekeken op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- De controlerende taxateur heeft het taxatierapport beoordeeld;
- De controlerende taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- De controlerende taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- De controlerende taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Handtekening controlerend taxateur:

Datum en plaats: **16 maart 2023** | **Grashoek**

C SWOT ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- 2 grote bouwkavels.
- Percelen samen; is voldoende groot qua omvang.
- Percelen samen liggen gunstig t.o.v. potentiele kopers.
- Redelijk gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen.
- Ligging buitengebied op, fietsafstand van kern Liessel in een landelijke omgeving

Zwaktes

- Het planten van het groen moet nog plaats vinden.
- Natuur bestemming gaat er nooit meer vanaf.
- Nutsvoorzieningen moet aangelegd worden
.

Kansen

- Verkopen van 2 grote bouwkavels
- waardevast
- Stabiele prijs

Bedreigingen

- Natuur moet in stand gehouden blijven
- Economische ontwikkeling
- Terughoudend financieringsbeleid losse percelen gronden door banken.
- -Risico oplopend onderhoud door nalatigheid.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verkoop: **Goed**

Verkoopbaarheid

De vraag naar woningen die de landgoed status hebben is groot, de mensen willen meer ruimte hebben en dicht bij de natuur zijn. In de regio is een gezonde markt voor Bos/natuurgrond: er is beperkte aanbod en er is veel vraag. Een licht vraagoverschot leidt per 2022 tot een markt met stijgende prijzen. In de regio en ook in Liessel is een vraag door investeerders en particulieren, de meeste vraag is naar grotere percelen of voor particulieren naar kleinere percelen.

De markt omstandigheden in de akkerbouw zijn de afgelopen periode voor de peildatum matig geweest voor bedrijven in deze omvang. Ook voor de nabije toekomst zijn de vooruitzichten maar gematigd positief te noemen voor dit soort bedrijven.

Verkooptijd (maanden): **12 maanden**

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: [redacted]

Type eigendom: Eigendom

Te taxeren belang: Eigendom

Kadastrale omschrijving percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	Oppervlakte (m²)	Grondwaarde	Eigenaar	% eigendom
Deurne	DNE00	R	952		21.490	€ 32.235	[redacted]	100,00%
Deurne	DNE00	R	320		36.300	€ 54.450	[redacted]	100,00%
Deurne	DNE00	R	319		11.880	€ 17.820	[redacted]	100,00%
Deurne	DNE00	R	316		8.480	€ 12.720	[redacted]	100,00%
Deurne	DNE00	R	952		2.000	€ 275.000	[redacted]	100,00%
Deurne	DNE00	R	320		1.000	€ 225.000	[redacted]	100,00%
Totaal					**81.150**	**€ 617.225**		

Aantekeningen kadastraal object
Geen aantekening die van invloed is op de waarde

Beschrijving erfpacht
Niet van toepassing

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen
Voor zover waarneembaar voor de taxateur en/of beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de eigenaar, zijn er het volgende significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie.
Aanvullend op vorengenoemde is er geen nader onderzoek uitgevoerd naar eventueel andere aanwezige beperkende bepalingen.
Het perceel sectie R nummer 319 verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte van transport, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op acht augustus negentienhonderd vier en tachtig in Register 4 deel7175 nummer 27 in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:
" ERFDIENSTBAARHEDEN
Ten laste van het bij deze verkochte perceel R 319 en ten behoeve van het perceel DEURNE R 325 wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid om met een personenauto over een strook grond van ongeveer vier centiare te gaan naar en te komen van de Hoekseweg, zodat de thans aanwezige inrit/uitrit blijft gehandhaafd. "

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan: Ja

Bestemmingsplan
Nieuwe bestemming zal worden Landgoed waarbij de grond omgezet gaat worden naar natuur.

Huidige bestemming:
Bestemming percelen Deurne R 952, R 316, R 319 en R 320:
Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021
Dossierstatus: vastgesteld
Planstatus: vastgesteld
Overheid: gemeente Deurne
Datum: 05-07-2022
Identificatie: NL.IMRO.0762.BP202016-C001
Type plan: bestemmingsplan
officiële bekendmaking staatscourant: 08-09-2022
Enkelbestemming: Agrarisch (art. 3)
Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 3 (art. 22)
Gebiedsaanduiding: overige zone - beperkingen veehouderij (art. 3)
Gebiedsaanduiding: wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 11 (art. 3)
(perceel R 316 en gedeelte van perceel R 320, noordelijk deel tegen R 320)
Gebiedsaanduiding: wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008) (art. 22) (alleen het west gedeelte van het perceel R 952 tegen bebouwing aan)
Gebiedsaanduiding: wetgevingzone - omgevingsvergunning waardevol reliëf (art. 31.11.1)
Gebiedsaanduiding: wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008) (art. 22)

Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee



Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten
Er is geen vermelding op de kadastrale uittreksels dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6). Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen.

Vestigingseisen
Geen bijzondere vestigingseisen bekend.

Fiscale aspecten
OVERDRACHTSBELASTING
Voor de verkrijging van een landgoed of buitenplaats kan een beroep worden gedaan op art. 9a NSW. Hiermee wordt voorwaardelijke vrijstelling verleend voor de normaal verschuldigde overdrachtsbelasting. Voorwaardelijk betekent in deze dat het landgoed gedurende 25 jaar in stand wordt gehouden. Het mag verkocht worden, maar moet dan wel als landgoed gerangschikt blijven.

De vrijstelling is niet alleen van toepassing op bestaande landgoederen, maar kan ook worden ingeroepen voor nog te ontwikkelen landgoederen. Gezien de wijzigingen in het tarief van de overdrachtsbelasting is uw voordeel aanzienlijk.

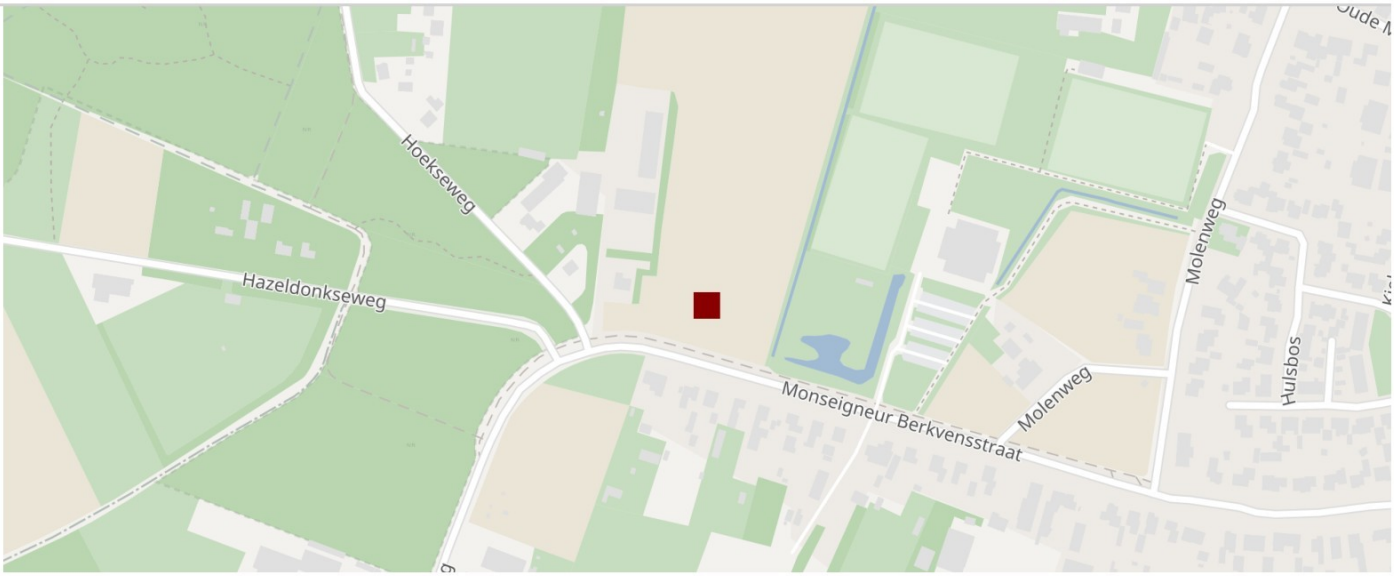
Bos/natuur bestemde grond:
Art. 15, eerste lid, onderdeel s, WBR, bevat met ingang van 1 januari 2008 een integrale vrijstelling voor natuurgrond. De inrichting en het beheer van de natuurgrond moet geheel of nagenoeg geheel duurzaam zijn afgestemd op het behoud en de ontwikkeling van natuur en landschap. Kan de grond binnen tien jaar na de verkrijging ervan niet meer als natuurgrond worden aangemerkt, dan wordt de niet-geheven belasting alsnog nageheven.

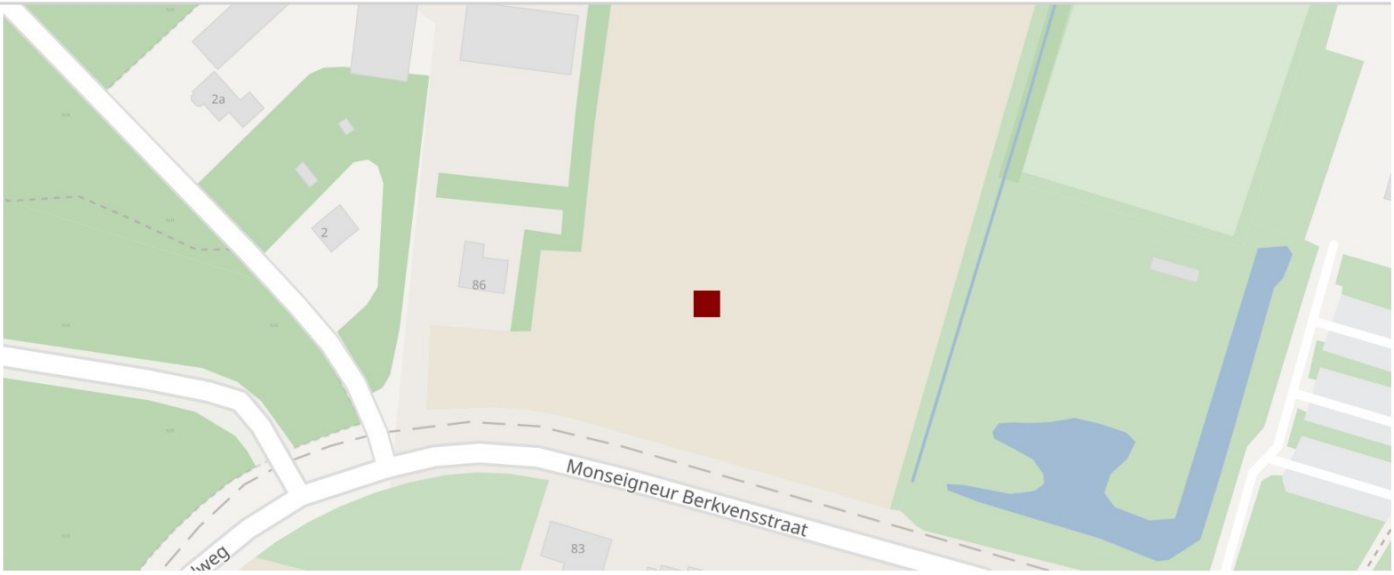
Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen
Geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen bekend bij taxateur.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT







E.2 LOCATIE INFORMATIE

Locatie omschrijving, stand en ligging: **Goed**

Percelen liggen in het landelijkgebied, oostzijde tegen de voetbalvelden aan, waarbij percelen grenzen aan andere landbouwgrond en of bos en agrarisch bedrijf.
De percelen liggen aan elkaar zodat ze een perceel vormen.
Percelen zijn via de Monseigneur Berkvensstraat goed bereikbaar.

Omgeving en belendingen
Belending landbouwgrond, woning van agrarische oorsprong of ander agrarisch bedrijven en aan de oostzijde ligt perceel R 952 tegen de voetbalvelden van Liessel.

Bereikbaarheid: **Goed**

De bereikbaarheid is goed. Goede directe ontsluitingsmogelijkheden op de verharde weg aan de zuidzijde en via een zandweg aan de noordzijde.

Beschikbaarheid openbaar vervoer
De bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed op circa 1 km een bushalte op loopafstand. Het treinstation is op circa 6 kilometer gelegen.

Voorzieningen
Beperkte voorzieningen in Liessel, in Deurne op circ 7 km zijn meer voorzieningen.

Parkeren op openbare weg: **Niet van toepassing**

Parkeermogelijkheden op eigen terrein en openbare weg.

Omschrijving milieuaspecten
Geen Milieuaspecten bekend, zoals bodemvervuiling.
Bij deze taxatie is geen onderzoek gedaan op milieu-technisch vlak, behoudens bodeminformatie verstrekt door het bevoegd gezag, en wordt er van uit gegaan dat zich boven noch onder de grond, noch in relatie tot het getaxeerde object stoffen bevinden die op enigerlei wijze schadelijk kunnen zijn voor mens, dier of milieu en die voor enige overheid aanleiding kunnen zijn tot het opleggen van maatregelen.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving
Voor zover bekend bij de taxateur zijn er geen planologische ontwikkelingen in de omgeving bekend die van invloed kunnen zijn op de waarde van het te taxeren object

Locatiescore: **Goed**

Geen bijzonderheden, de percelen liggen op een goede locatie en goed bereikbaar en ontsloten.

F GEBRUIK

F.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
De grond is op het moment in eigen gebruik bij de opdrachtgever.

Voorgenomen gebruik
Omzetten percelen naar een NSW landgoed waarbij de grond wordt omgezet naar natuur en er 2 bouwkavels bestemd worden.

Optimale aanwending (scenario analyse)
Het gebruik als landgoed met 2 bouwkavels kan gegeven de omstandigheden waaronder bouwaard, functionaliteit en toekomstige bestemming, als het meest optimale gebruik gezien worden

G ONDERBOUWING

G.1 MARKTVISIE EN REFERENTIES

Landgoederen
Steeds meer particulieren, organisaties en instanties zijn tegenwoordig ook doelbewust op zoek naar een nieuw gerealiseerd landgoed waar ze kunnen wonen of werken op een bijzondere locatie in het buitengebied.
Door de toenemende vraag naar nieuwe landgoederen is ook het aanbod toegenomen en geregeld zijn er ook nieuwe landgoederen te koop.

Bos
Zonder steun van de overheid is een bedrijfseconomisch rendabele bosbouw ter wille van de houtproductie in ons land niet mogelijk. Het ziet er niet naar uit dat die situatie in de overzienbare tijd zal veranderen. In Nederlandse omstandigheden is ruimte een te schaars goed en is grond bijgevolg veel te duur voor een internationaal concurrerende houtproductie. Vanwege de vele positieve externe effecten van bos probeert de overheid via een subsidiëring of grondverwerving het areaal bos uit te breiden. De doelstellingen uit het Structuurschema Groene Ruimte (MLNV, 1992a) en het Bosbeleidsplan (MLNV, 1993) behelzen een uitbreiding van het bosareaal met ongeveer 75.000 hectare in de periode tot 2020. Die doelstelling zal voor een deel moeten worden gerealiseerd binnen de EHS, als zodanig valt dat deel binnen de natuurclaim. Voor het grootste deel staat de geplande bosuitbreiding echter los van de EHS. Meer dan natuur zijn hier recreatie en houtproductie de belangrijkste doeleinden. In het geval de bosuitbreidingen primair een recreatieve functie krijgen, dient er grond aan de landbouw te worden onttrokken. In de periode tot 2020 gaat het om een totaal areaal van ca. 18.000 hectare (RIVM, 1997).

Natuur en, in iets mindere mate, bos zijn, zeker in de Nederlandse omstandigheden, typische voorbeelden van publieke goederen. Binnen redelijke grenzen heeft de consumptie van natuur door de ene persoon geen effect op de welvaart, het nut, dat een andere persoon aan diezelfde natuur ontleent. De welvaartstheorie verschaft voor zulke goederen een sterk argument om het aanbod niet aan de markt over te laten maar om, in plaats daarvan, de overheid de omvang en plaats van het aanbod te laten bepalen. Volgens diezelfde theorie zouden de kosten niet door het heffen van toegang maar uit de algemene middelen (belastingen) gedekt moeten worden (zie Boadway en Bruce (1984), p.118 e.v.). Grosso modo is dit de situatie in Nederland. Hoewel er ook enige particuliere organisaties actief op de koopzijde van de grondmarkt voor natuur zijn, met
name de Provinciale Landschappen en de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten, is de overheid de belangrijkste aankoper van grond voor natuur- en bosdoeleinden. De aankopen door deze particuliere organisaties worden meestal door het Rijk gesubsidieerd. Bovendien maken zij bij het doen van hun aankopen dikwijls van dezelfde bemiddelende instantie gebruik als de overheid, nl. Voor wat hun gedrag op de grondmarkt betreft kunnen ze daarom de facto als overheidsorganisatie worden beschouwd.

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

De referenties van natuurgrond zijn in het algemeen vergelijkbaar met de te taxeren percelen grond, gezien de kwaliteit, ligging en de gebruiksmogelijkheden van de grond. De referentie natuurgrond is ruim voorhanden; Een klein deel staat gepresenteerd in het rapport.
Op basis van ligging en kwaliteit van de referentie grond is de waarde van de grond bepaald op € 1,50 per m².

De bouwgrond in de omgeving is verkocht voor € 220,00 per m²

Koopreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
04-6-2022	Blieijs ong. V 1215	Liessel	Overig	114.255	-		€ 1,75
03-6-2021	Bleijs ong. V 1215	Deurne	Overig	114.329	-		€ 1,22
10-6-2021	Molenhuisweg ong. R 137	Vlierden	Overig	16.770	-		€ 1,49
15-1-2021	Zand ong. T 713	Liessel	Overig	3.720	-		€ 1,34
12-5-2022	Schansweg ong. U 504	Neerkant	Overig	21.020	-		€ 0,95

Koopreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	GBO of stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
09-9-2022	Korte Zeilkens 14	Neerkant	Woning	1.464	-		€ 220,07

Aanbodreferenties wonigen

Adres	Plaats	IPD type	GBO of stuks	BAR	Vraagprijs	Vraagprijs (€/m²)
Korte Zeilken kavel 2 U 1270	Neerkant	Woning	1688	-		€ 200,82
Korte Zeilken kavel 1 U 1269	Neerkant	Woning	1594	-		€ 208,16

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 8

Referentie type: **koop** | Adres: **Blieijs ong. V 1215 - 5752 RX Liessel**

Transactiedatum:	**04-06-2022**	Koopsom kk:	[redacted]
Adres:	**Blieijs ong. V 1215**	Koopsom p/m² of p/stuk:	[redacted]
Plaats:	**Liessel**	Perceeloppervlak:	**114.255**
IPD type:	**Overig**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
VVO (m²) / stuks:	**114.255**	Energielabel:	**- / Geen**
Bron:	**Kadaster**		



Referentie type: **koop** | Adres: **Bleijs ong. V 1215 - 5752 RX Deurne**

Transactiedatum:	**03-06-2021**	Koopsom kk:	[redacted]
Adres:	**Bleijs ong. V 1215**	Koopsom p/m² of p/stuk:	[redacted]
Plaats:	**Deurne**	Perceeloppervlak:	**114.329**
IPD type:	**Overig**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
VVO (m²) / stuks:	**114.329**	Energielabel:	**- / Geen**
Bron:	**Kadaster**		



Referentie type: **koop** | Adres: **Molenhuisweg ong. R 137 - 5756 PB Vlierden**

Transactiedatum:	**10-06-2021**	Koopsom kk:	[redacted]
Adres:	**Molenhuisweg ong. R 137**	Koopsom p/m² of p/stuk:	[redacted]
Plaats:	**Vlierden**	Perceeloppervlak:	**16.770**
IPD type:	**Overig**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
VVO (m²) / stuks:	**16.770**	Energielabel:	**- / Geen**
Bron:	**Kadaster**		



Referentie type: **koop** | Adres: **Zand ong. T 713 - 5757 RX Liessel**

Transactiedatum:	**15-01-2021**	Koopsom kk:	[redacted]
Adres:	**Zand ong. T 713**	Koopsom p/m² of p/stuk:	[redacted]
Plaats:	**Liessel**	Perceeloppervlak:	**3.720**
IPD type:	**Overig**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
VVO (m²) / stuks:	**3.720**	Energielabel:	**- / Geen**
Bron:	**Kadaster**		



Referentie type: **koop** | Adres: **Schansweg ong. U 504 - 5758 RG Neerkant**

Transactiedatum:	**12-05-2022**	Koopsom kk:	[redacted]
Adres:	**Schansweg ong. U 504**	Koopsom p/m² of p/stuk:	[redacted]
Plaats:	**Neerkant**	Perceeloppervlak:	**21.020**
IPD type:	**Overig**	Vergelijkbaarheid:	**Veel slechter**
VVO (m²) / stuks:	**21.020**	Energielabel:	**- / Geen**



Referentie type: **koop** | Adres: **Korte Zeilkens 14 - 5758 PH Neerkant**

Transactiedatum:	**09-09-2022**	Koopsom kk:	
Adres:	**Korte Zeilkens 14**	Koopsom p/m² of p/stuk:	
Plaats:	**Neerkant**	Perceeloppervlak:	**1.464**
IPD type:	**Woning**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
VVO (m²) / stuks:	**1.464**	Energielabel:	**- / Geen**
Bron:	**Kadaster**		



Referentie type: **aanbod** | Adres: **Korte Zeilken kavel 2 U 1270 - 5758 PH Neerkant**

Adres:	**Korte Zeilken kavel 2 U 1270**	Koopsom kk:	
Plaats:	**Neerkant**	Koopsom p/m² of p/stuk:	
IPD type:	**Woning**	Perceeloppervlak:	**1.688**
VVO (m²) / stuks:	**1.688**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Bron:	**Gemeente Deurne**	Energielabel:	**- / Geen**



Referentie type: **aanbod** | Adres: **Korte Zeilken kavel 1 U 1269 - 5758 PH Neerkant**

Adres:	**Korte Zeilken kavel 1 U 1269**	Koopsom kk:	
Plaats:	**Neerkant**	Koopsom p/m² of p/stuk:	
IPD type:	**Woning**	Perceeloppervlak:	**1.594**
VVO (m²) / stuks:	**1.594**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Bron:	**Gemeente Deurne**	Energielabel:	**- / Geen**



G.2 ONDERBOUWING MARKTWAARDE

Marktwaarde

	Bedrag
Marktwaarde voor correcties	
Erfpacht correcties	-
Marktwaarde afgerond	

Toelichting (correcties op) marktwaarde

De marktwaarde van de grond die omgezet is naar een landgoed krijgt een afwaardering omdat deze een lagere waarde heeft, de waarde van natuurgrond. Waarde natuurgrond 78.150 m² x €
De waarde van de 2 bouwkavels is €
Een bouwkavel is 2.000 m² waarop een groter huis gebouwd mag worden, 1.500 m³, dit geeft een extra waarde.

H Omschrijving percelen

Omschrijving percelen
Percelen Deurne R 216, R 319, R 320 en R 952 vorem samen een perceel en als één perceel omschreven.
Een grillig perceel zandgrond met een bouwvoordikte van 30 à 35 cm, welke bestaat uit licht tot matig humus zwart zand op een geelzandige ondergrond. De grond is enigszins droogtegevoelig. De grond is zowel geschikt voor gebruik als weiland als bouwland. De verkaveling, ontsluiting en onderhoudstoestand zijn redelijk. De kavel vorm is matig tot slecht te noemen.
Volgens de bodemkaart Nederland bestaat de bouwvoor uit;
Perceel R 952:
Bodemklasse: Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21)
Bodemklasse: Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Hn21)
Helling: Geen heuvelland
Waterschap Aa en Maas Watertrap; VII = H 80-140 L >120
BRO Geomorfologie 2019
Landvormeenheid: L51yc
Reliëf: 3 Vrij vlak, laaggelegen reliëf; steilste hellingen ¼° – 1° (2°) en een lokaal maximaal hoogteverschil 0.5 – 1.5 m
Landvormsubgroep: L51 Dekzandwelvingen

Perceel R 319:
Bodemklasse: Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Hn21)
Helling: Geen heuvelland
Waterschap Aa en Maas Watertrap; VII = H 80-140 L >120
BRO Geomorfologie 2019
Landvormeenheid: L51yc
Reliëf: 3 Vrij vlak, laaggelegen reliëf; steilste hellingen ¼° – 1° (2°) en een lokaal maximaal hoogteverschil 0.5 – 1.5 m
Landvormsubgroep: L51 Dekzandwelvingen

Perceel R 320:
Bodemklasse: Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21)
Bodemklasse: Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Hn21)
Helling: Geen heuvelland
Waterschap Aa en Maas Watertrap; VII = H 80-140 L >120
BRO Geomorfologie 2019
Landvormeenheid: L51yc
Reliëf: 3 Vrij vlak, laaggelegen reliëf; steilste hellingen ¼° – 1° (2°) en een lokaal maximaal hoogteverschil 0.5 – 1.5 m
Landvormsubgroep: L51 Dekzandwelvingen

Perceel R 316
Bodemklasse: Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Hn21)
Helling: Geen heuvelland
Waterschap Aa en Maas Watertrap; VII = H 80-140 L >120
BRO Geomorfologie 2019
Landvormeenheid: L51yc
Reliëf: 3 Vrij vlak, laaggelegen reliëf; steilste hellingen ¼° – 1° (2°) en een lokaal maximaal hoogteverschil 0.5 – 1.5 m
Landvormsubgroep: L51 Dekzandwelvingen

Grondsoort van de percelen voor de mestwet: Zand 100%
Er is een gemiddeld hoogste grondwaterstand is tussen de 80 en 140 cm diepte en een gemiddeld, de laagste grondwaterstand is dieper dan 120 cm beneden het maaiveld.
De hoofdafwatering is goed op een secundaire sloot ten zuid en noorden van het perceel.
De vorm is matig, grillige vorm.
De vlakligging is redelijk, hoogte verschil circa 1 m.

I ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Milieu

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf “Milieu” onverminderd van toepassing.
5. Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in de grond zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
6. Wij hebben aangenomen dat de grond vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
7. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

Publiekrechtelijk

1. Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Voordelen

1. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
2. Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

Fiscale wetgeving

1. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
2. De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot de getaxeerde grond paatsvindt, 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;
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

1. Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
2. Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

Beschikbare gegevens

1. De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
2. De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
3. Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
4. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
5. Door ons opgemeten oppervlakten zijn een meetcertificaat op basis van NEN 2580.

Overige waarde bepalende factoren

1. Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
2. Buiten deze taxatie blijft inventaris.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

J WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Overige definities

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasse variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

EVS

European Valuation Standards 2016

IVS

International Valuation Standards 2017

IVSC

International Valuation Standards Committee



K BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlagen
Bijlagen

- Rekenmodel(len);
- Fotobladen;
- Opdrachtbrief;
- Kadastrale informatie;
- Eigendomsinformatie;
- Bestemmingsplaninformatie;
- Milieu gerelateerde informatie;
- Overige informatie;

BIJLAGEN FOTO'S



Percelen



Percelen



Perceel R 952



Perceel R 320



Percelen



Percelen



Percelen



Perceel R 952



Perceel R 952



Perceel R 952

[redacted]

BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 8

De referenties van natuurgrond zijn in het algemeen vergelijkbaar met de te taxeren percelen grond, gezien de kwaliteit, ligging en de gebruiksmogelijkheden van de grond. De referentie natuurgrond is ruim voorhanden; Een klein deel staat gepresenteerd in het rapport. Op basis van ligging en kwaliteit van de referentie grond is de waarde van de grond bepaald op € 1,50 per m².

De bouwgrond in de omgeving is verkocht voor € 220,00 per m²

Referentie type: **koop** | Adres: **Bleijs ong. V 1215 - 5752 RX Liessel**

Transactiedatum:	**04-06-2022**	Koopsom kk:	[redacted]
Adres:	**Bleijs ong. V 1215**	Koopsom p/m² of p/stuk:	
Plaats:	**Liessel**	Perceeloppervlak:	**114.255**
IPD type:	**Overig**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
VVO (m²) / stuks:	**114.255**	Energielabel:	**- / Geen**
Bron:	**Kadaster**		



Toelichting op deze referentie
Groot perceel bos, gelegen tussen landbouwgrond tussen Liessel en Deurne met in de buurt een bosrijke omgeving, Goed vergelijkbare referentie.

Taxatie en Adviesbureau Zuid Oost Nederland

Referentie type: **koop** | Adres: **Bleijs ong. V 1215 - 5752 RX** [redacted]

Transactiedatum:	**03-06-2021**	Koopsom kk:	[redacted]
Adres:	**Bleijs ong. V 1215**	Koopsom p/m² of p/stuk:	
Plaats:	**Deurne**	Perceeloppervlak:	**114.329**
IPD type:	**Overig**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
VVO (m²) / stuks:	**114.329**	Energielabel:	**- / Geen**
Bron:	**Kadaster**		



Toelichting op deze referentie
Groot perceel bos, gelegen tussen landbouwgrond tussen Liessel en Deurne met in de buurt een bosrijke omgeving, Goed vergelijkbare referentie.

Referentie type: **koop** | Adres: **Molenhuisweg ong. R 137 - 5756 PB Vlierden**

Transactiedatum:	**10-06-2021**	Koopsom kk:	[redacted]
Adres:	**Molenhuisweg ong. R 137**	Koopsom p/m² of p/stuk:	
Plaats:	**Vlierden**	Perceeloppervlak:	**16.770**
IPD type:	**Overig**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
VVO (m²) / stuks:	**16.770**	Energielabel:	**- / Geen**
Bron:	**Kadaster**		



Toelichting op deze referentie
Perceel bos, solitaire gelegen tussen de landbouwgrond, kleiner perceel, geen open natuurterrein. Goede referentie.

Taxatierapport

Percelen Deurne R 316, R R 319, R 320 en R 952 p/a Monseigneur Berkvensstraat , 5757BK Liessel

[redacted]

Referentie type: **koop** | Adres: **Zand ong. T 713 - 5757 RX Liessel**

Transactiedatum:	**15-01-2021**	Koopsom kk:	[redacted]
Adres:	**Zand ong. T 713**	Koopsom p/m² of p/stuk:	
Plaats:	**Liessel**	Perceeloppervlak:	**3.720**
IPD type:	**Overig**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
VVO (m²) / stuks:	**3.720**	Energielabel:	**- / Geen**
Bron:	**Kadaster**		



Toelichting op deze referentie
Zeer klein perceeltje bos , sluit aan bij een groter bos, geen natuurterrein. Minder waard omdat het een klein perceel is.

Referentie type: **koop** | Adres: **Schansweg ong. U 504 - 5758 RG Neerkant**

Transactiedatum:	**12-05-2022**	Koopsom kk:	[redacted]
Adres:	**Schansweg ong. U 504**	Koopsom p/m² of p/stuk:	
Plaats:	**Neerkant**	Perceeloppervlak:	**21.020**
IPD type:	**Overig**	Vergelijkbaarheid:	**Veel slechter**
VVO (m²) / stuks:	**21.020**	Energielabel:	**- / Geen**



Toelichting op deze referentie
Solitaire gelegen perceel bos, weinig natuurwaarde door de ligging tussen woning, agrarische bedrijven, dit verklaarde ook de lage verkoop prijs.

Referentie type: **koop** | Adres: **Korte Zeilkens 14 - 5758 PH Neerkant**

Transactiedatum:	**09-09-2022**	Koopsom kk:	[redacted]
Adres:	**Korte Zeilkens 14**	Koopsom p/m² of p/stuk:	
Plaats:	**Neerkant**	Perceeloppervlak:	**1.464**
IPD type:	**Woning**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
VVO (m²) / stuks:	**1.464**	Energielabel:	**- / Geen**
Bron:	**Kadaster**		



Toelichting op deze referentie
Perceel bouwgrond, Deurne U 1151, gelegen te Neerkant, vergelijkbare referentie voor de bouwkavels.

Referentie type: **aanbod** | Adres: **Korte Zeilken kavel 2 U 1270 - 5758 PH Neerkant**

Adres:	**Korte Zeilken kavel 2 U 1270**	Koopsom kk:	[redacted]
Plaats:	**Neerkant**	Koopsom p/m² of p/stuk:	
IPD type:	**Woning**	Perceeloppervlak:	**1.688**
VVO (m²) / stuks:	**1.688**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Bron:	**Gemeente Deurne**	Energielabel:	**- / Geen**



Toelichting op deze referentie
[redacted] 2 is verkocht maar nog niet gepasseerd bij de notaris, grote bouwkavel in het buitengebied, goede referentie.

Referentie type: **aanbod** | Adres: **Korte Zeilken kavel 1 U 1269 - 5758 PH Neerkant**

Adres:	**Korte Zeilken kavel 1 U 1269**	Koopsom kk:	[redacted]
Plaats:	**Neerkant**	Koopsom p/m² of p/stuk:	
IPD type:	**Woning**	Perceeloppervlak:	**1.594**
VVO (m²) / stuks:	**1.594**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Bron:	**Gemeente Deurne**	Energielabel:	**- / Geen**



Toelichting op deze referentie
[redacted] 1 is te koop, notaris, grote bouwkavel in het buitengebied, goede referentie.

Taxatie & Adviesbureau Z.O.N.



[redacted]
Beëdigd en register taxateur
WOZ taxateur
[redacted]
[redacted]
BTW [redacted]
KvK Venlo nr 12058546

De heer [redacted]
P/ [redacted]
5757 SC Liessel

Helden, 18 januari 2023

Betreft: Opdrachtbevestiging Taxatie Landelijk Agrarisch Vastgoed, zijnde nieuw landgoed Hazenhoeck te Liessel.

Geachte heer Van den Eerenbeemt,

Naar aanleiding van het telefonisch en persoonlijk onderhoud met u in de afgelopen periode, is het mij een genoegen om een taxatie voor u uit te voeren.

De opdracht tot taxatie is gegeven door de heer Eric van den Eerenbeemt.

Het doel van de taxatie is de vaststelling van de marktwaarde ten behoeve van: aanvraag bij de provincie Noord Brabant inzake landgoederenregeling.

De te taxeren waarde is de marktwaarde (definitie paraaf 4.3 van de Taxatierichtlijn Agrarisch Vastgoed). De te hanteren peildatum is 1 januari 2023.

De taxatie zal worden uitgevoerd door ondergetekende, als taxateur geregistreerd onder nummer: RT448416939. Gecertificeerd bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, NRVT, in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer W.O.Z. nr: RT448416939.

Ondergetekende is onafhankelijk en beschikt over ervaring met waardering van gelijksoortige objecten.

[redacted]

Printdatum: 16-03-2023 | Pagina 2
Waarde op: 01-01-2023 | Taxateur: ing [redacted] RT

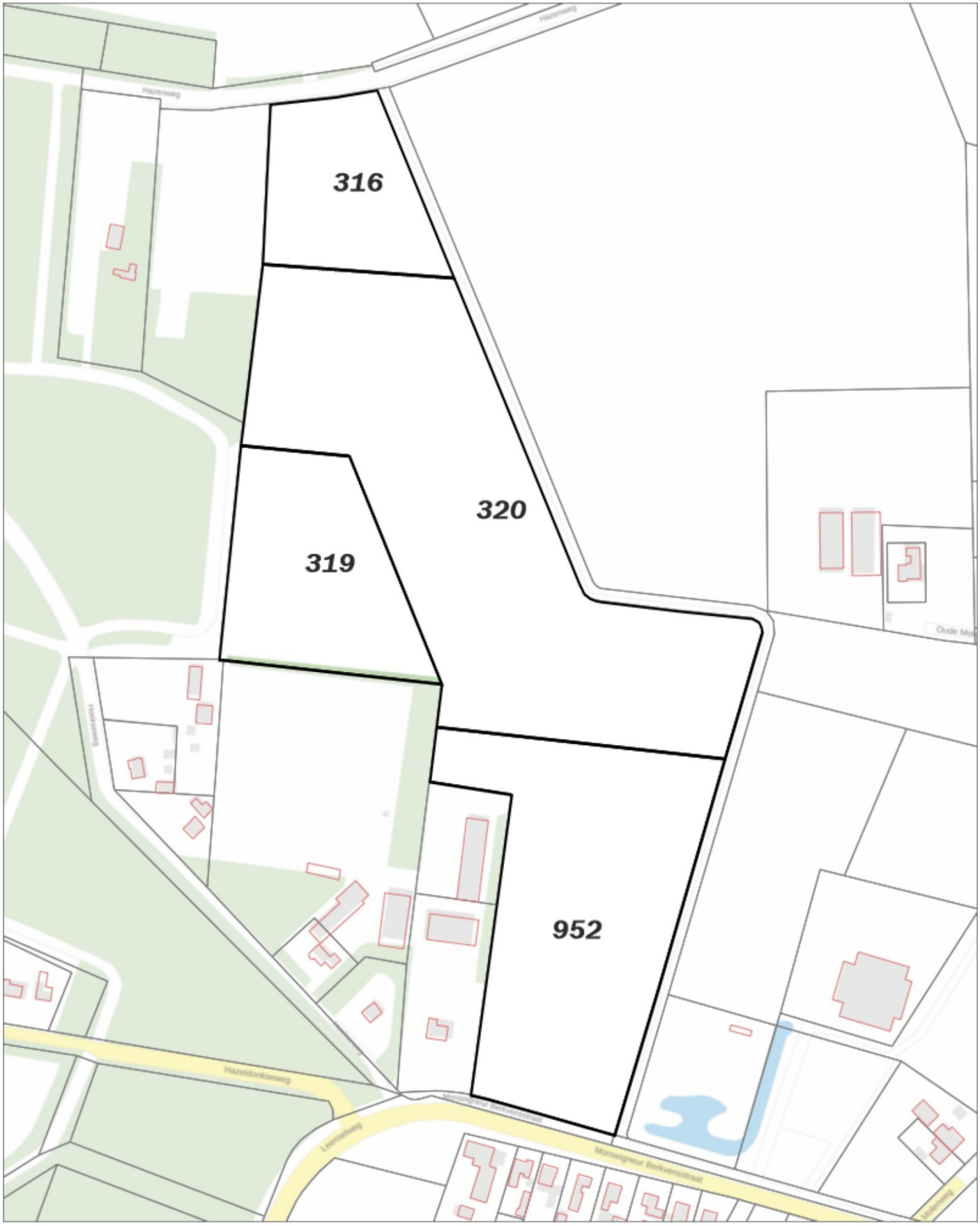
Deze taxatie zal worden uitgevoerd en het rapport zal worden opgemaakt overeenkomstig de Taxatierichtlijn van het NRVT.

De taxatie zal worden uitgevoerd op basis van een uur tarief van € [redacted] per uur te vermeerderen met kadasterkosten en met 21% btw .

Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en de genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

Ik dank u vriendelijk voor deze opdracht,

[redacted]



Bron: Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK) & Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) & Kadaster.

1 / 1

kadaster

BETREFT
Deurne R 952

UW REFERENTIE
Eerenbeemt

GELEVERD OP
03-03-2023 - 17:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11148651128

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-03-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-03-2023 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Deurne R 952 Kadastrale objectidentificatie: 0404700952700000		
Kadastrale grootte	23.490 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	184441 - 380728		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2019
Ontstaan uit	Deurne R 950		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75301/194 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	01-04-2019 om 14:50
Naam gerechtigde	De [redacted]		
Adres	[redacted]		
Geboren	[redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	ASTEN
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Deurne R 320

UW REFERENTIE
Eerenbeemt

GELEVERD OP
03-03-2023 - 17:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11148651147

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-03-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-03-2023 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Deurne R 320 Kadastrale objectidentificatie: 040470032070000
Locatie	Monseigneur Berkvensstraat 86 5757 BK Liessel BAG identificatie: 0762010000007515
Kadastrale grootte	37.300 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	184383 - 380938
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	€ [redacted] **Koopjaar** 2019 Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75301/194 **Ingeschreven op** 01-04-2019 om 14:50 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Naam gerechtigde	De [redacted]
Adres	[redacted] 5757 SC LIESSEL
Geboren	[redacted] **te** ASTEN Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Deurne R 316

UW REFERENTIE
Eerenbeemt

GELEVERD OP
03-03-2023 - 17:11

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11148651166

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-03-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-03-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Deurne R 316 Kadastrale objectidentificatie: 040470031670000
Locatie	[redacted] 5757 BK Liessel BAG identificatie: 0762010000007515
Kadastrale grootte	8.480 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	184304 - 381149
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	€ [redacted] **Koopjaar** 2019 Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75301/194 **Ingeschreven op** 01-04-2019 om 14:50 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Naam gerechtigde	De [redacted]
Adres	[redacted] 5757 SC LIESSEL
Geboren	[redacted] **te** ASTEN Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Deurne R 319

UW REFERENTIE
Eerenbeemt

GELEVERD OP
03-03-2023 - 17:11

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11148651155

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
03-03-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
03-03-2023 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Deurne R 319 Kadastrale objectidentificatie: 040470031970000
Locatie	[redacted] BAG identificatie: 0762010000007515
Kadastrale grootte	11.880 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	184289 - 380927
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] **Koopjaar** 2019 Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75301/194 **Ingeschreven op** 01-04-2019 om 14:50 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Naam gerechtigde	De [redacted]
Adres	[redacted]
Geboren	[redacted] **te** ASTEN Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

AKTE VAN LEVERING

35298

Heden een april tweeduizend negentien, verschenen voor mij, [redacted], notaris gevestigd te Nederweert:

1. [redacted] wonende te 5757 BK Liessel, gemeente Deurne [redacted] geboren [redacted] op [redacted] houder van paspoort nummer [redacted] geldig tot en met vijftien juni tweeduizend zeven en twintig, ongehuwd en niet als partner geregistreerd,
   hierna genoemd: verkoper;
2. [redacted] onende te 5757 SC Liessel, gemeente Deurne, [redacted] boren te [redacted] p [redacted] e [redacted] der van paspoort nummer [redacted] geldig tot en met twaalf juni tweeduizend zeven en twintig, gehuwd;
   te dezen handelend:
   a. voor zich in privé,
      hierna te noemen: koper 1., en
   b. als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd:
      VAN DEN EERENBEEMT VASTGOED B.V., statutair gevestigd te **LIESSEL**, gemeente Deurne, kantoorhoudende Oude Neerkantseweg 9, 5757 SC Liessel, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51508451;
      als zodanig bevoegd voormelde vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend;
      Van [redacted] Vastgoed B.V. hierna te noemen: koper 2.

PARTIJEN VERKLAREN: [redacted]

Verkoper heeft verkocht blijkens een op achttien januari tweeduizend negentien met [redacted] in privé genoemd, aangegane schriftelijke overeenkomst van verkoop en koop, en wel voor zichzelf en/of een nader te noemen meester.

Thans koopt [redacted] genoemd voor zichzelf in privé de hierna te vermelden cultuurgronden,

terwijl de nader te noemen meester voor wat betreft de hierna te noemen woning met bedrijfsgebouwen thans is de koper 2. genoemd, zijnde Van [redacted] Vastgoed B.V.

Vervolgens zijn partijen overeengekomen:

VERKOOP 1.

TITEL

Verkoper heeft verkocht blijkens gemelde schriftelijke overeenkomst van verkoop en koop en levert mitsdien bij deze aan koper 1. die heeft gekocht en hierbij aanvaardt, de eigendom van:

De cultuurgronden, gelegen nabij de Monseigneur Berkvensstraat te Liessel, gemeente Deurne, totaal groot **acht hectaren elf aren en vijftig centiaren**, kadastraal bekend gemeente **DEURNE** sectie **R** nummers **316**, **319**, **320** en **952;**

door koper 1. als zodanig te gebruiken.

Ten aanzien van dit gebruik heeft verkoper medegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

KOOPPRIJS

Voorschreven overeenkomst van verkoop en koop is geschied voor de prijs van [redacted]

De prijs is door koper 1. voldaan door overboeking op een rekening van

Notariskantoor Nederweert B.V. zulks -na beoordeling door mij notaris- ter doorbetaling aan verkoper.

VERKOOP 2.

TITEL

Verkoper heeft verkocht blijkens gemelde schriftelijke overeenkomst van verkoop en koop en levert mitsdien bij deze aan koper 2. die heeft gekocht en hierbij aanvaardt, de eigendom van:

De woning met bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen Monseigneur Berkvensstraat 86, 5757 BK Liessel, gemeente Deurne, groot **tachtig aren en vijf en dertig centiaren**, kadastraal bekend gemeente **DEURNE** sectie **R** nummer **951;**

door koper 2. als zodanig te gebruiken.

Ten aanzien van dit gebruik heeft verkoper medegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

KOOPPRIJS

[redacted] van

De prijs is door koper 2. voldaan door overboeking op een rekening van Notariskantoor Nederweert B.V. zulks -na beoordeling door mij notaris- ter doorbetaling aan verkoper.

INSCHRIJVING KOOP

De koop is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee en twintig januari tweeduizend negentien in Register Hypotheken 4, deel 74861 nummer 21, welke inschrijving door de inschrijving van een afschrift van deze akte waardeloos zal worden.

VOORAFGAANDE TITEL

Voorschreven registergoed is door de verkoper in eigendom verkregen als volgt:

- **het perceel sectie R nummer 316,** ingevolge de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op een en dertig maart negentienhonderd negen en negentig in Register 4 deel 14234 nummer 16 van een afschrift van een akte van ruiling met levering, verleden op een en dertig maart negentienhonderd negen en negentig voor M.P.I. Hoppenbrouwers, destijds notaris te Deurne;
- **het perceel sectie R nummer 319,** ingevolge de overschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op acht augustus negentienhonderd vier en tachtig in Register 4 deel 7175 nummer 27 van een afschrift van een akte van transport, verleden op zeven augustus negentienhonderd vier en tachtig voor een plaatsvervanger van notaris Hoppenbrouwers genoemd, en vervolgens ingevolge de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op vijftien oktober negentienhonderd negentig in Register 4 deel 9242 nummer 36 van een afschrift van een akte van boedelbeschrijving verleden op twaalf oktober negentienhonderd negen en negentig voor een plaatsvervanger van notaris Hoppenbrouwers genoemd;
- **de percelen sectie R nummers 320, 951 en 952**, ingevolge de overschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op twee en twintig augustus negentienhonderd acht en zeventig in Register 4 deel 5729 nummer 82 van een afschrift van een akte van transport verleden op een en twintig augustus maart negentienhonderd acht en zeventig voor [redacted], destijds notaris te Deurne; vervolgens ingevolge de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op vijftien oktober negentienhonderd negentig in Register 4 deel 9242 nummer 36 van een afschrift van een akte van boedelbeschrijving verleden op twaalf oktober negentienhonderd negen en

negentig voor een plaatsvervanger van notaris Hoppenbrouwers genoemd.
Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering.

BEPALINGEN

Voorschreven overeenkomsten van verkoop en levering zijn gesloten onder de volgende bepalingen:

1. De verkoper is verplicht aan koper 1. en koper 2., hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: koper, eigendom te leveren, die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, met beperkte rechten of andere lasten en beperkingen uit overeenkomst dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen partijen daaraan geen rechten.
3. Alle rechten en aanspraken die de verkoper ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op de koper, wordende eventuele aanspraken op garanties bij deze voorzoveel nodig nog aan koper gecedeerd, welke cessie bij deze wordt aangenomen.
   Voor zover dit niet mogelijk is, is de verkoper verplicht op eerste verzoek van de koper aan een overdracht mee te werken.
4. Het verkochte dient te worden aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.
5. De feitelijke levering van het registergoed vindt plaats na ondertekening van deze akte, geheel ontruimd, vrij van huur en/of pacht of enig ander gebruiksrecht,
   behoudens het gestelde in artikel 14 lid 3 van de koopovereenkomst, woordelijk luidende:
   " *3. Verkoper is bezig om elders een woning te kopen/huren. Verkoper mag in de woning blijven wonen tot uiterlijk 1 april 2020. Hiervoor is hij geen vergoeding verschuldigd. Wel zijn de kosten van gas, water en licht voor zijn rekening. Voorts mag verkoper de helft van de werkplaats tot 1 april 2020 blijven gebruiken. "*
   Vanaf heden komen de baten de koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.
   Het risico van het verkochte is voor rekening van de koper vanaf heden.
6. Verkoper zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gemelde gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen en dat hem ten tijde van het tekenen van de koopovereenkomst geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming bekend waren.
7 Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
   Er zijn wel gierkelders/mestputten aanwezig in het verkochte.
8. Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.
   Aan de koper is bekend dat het ten tijde van de bouw casu quo de eventuele verbouwingen en renovaties van het registergoed vóór negentienhonderd drie en negentig normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken, zodat in het registergoed asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn.
   Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen, en verwijdering van asbest dient te worden medegedeeld aan de gemeente.
   De koper is hiermede bekend en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid

die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

9. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan vijf en dertig jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.
10. Ten aanzien van voormeld registergoed is wel een energielabel aan de koper overlegd.
11. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst zijn thans uitgewerkt. Partijen kunnen zich terzake dezer koop en levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN
KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt voor wat betreft **het perceel sectie R nummer 319** verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte van transport, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op acht augustus negentienhonderd vier en tachtig in Register 4 deel 7175 nummer 27 in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:

" ***ERFDIENSTBAARHEDEN***
Ten laste van het bij deze verkochte perceel R 319 en ten behoeve van het perceel DEURNE R 325 wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid om met een personenauto over een strook grond van ongeveer vier centiare te gaan naar en te komen van de Hoekseweg, zodat de thans aanwezige inrit/uitrit blijft gehandhaafd. "

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper verplicht is aan de koper op te leggen en te bedingen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.
Verkoper zijn **ten laste** voor wat betreft de overige percelen **geen** erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

VOLMACHT OUDE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Partijen geven volmacht aan medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte registergoed.

OVERDRACHTSBELASTING.

Onder het verkochte zijn **GEEN** roerende zaken begrepen.
De verkrijger van de onroerende zaak verklaart dat wegens overdrachtsbelasting ingevolge de Wet op belastingen van rechtsverkeer verschuldigd is:

1. voor wat betreft de cultuurgronden ter waarde va[redacted] du[redacted], verklaart koper 1. ten deze beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q. van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien er sprake is van verkrijging van cultuurgrond (grond bestemd voor veeteelt, akker-, weide-, tuin- en bosbouw) welke duurzaam bedrijfsmatig ten behoeve van de landbouw zal worden geëxploiteerd.
   Er is derhalve geen overdrachtsbelasting verschuldigd over de cultuurgronden.
2. - twee procent (2%) over de bedrijfswoning met ondergrond en tuin, ter totale waarde van [redacted] edragende [redacted]

[redacted]

- zes procent (6%) over de bedrijfsgebouwen met erf en erfverharding, ondergrond, werkplaats en dienstwoning, tezamen tot totale waarde [redacted]

welke bedragen voor rekening van koper 2. komen.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

BEKENDHEID VERSCHENEN PERSONEN

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

in minuut is verleden te Nederweert op de datum in het hoofd van de akte vermeld.
Na opgave en toelichting van de inhoud van de akte aan de verschenen personen hebben deze verklaard:
met beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen;
voor het verlijden een ontwerp van de akte te hebben ontvangen;
van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om veertien uur zeven en twintig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) [redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Nederweert, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4, of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

(w.g.) [redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Nederweert, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 01-04-2019 om 14:50 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75301 nummer 194.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 4207DC97A196EEFB54A16027AB15309 toebehoort aan [redacted]
Naam bewaarder: [redacted]

Aanvulling inschrijving deel 75301 nummer 194
AKTE VAN LEVERING

35298

Heden een april tweeduizend negentien, verschenen voor mij, [redacted], notaris gevestigd te Nederweert:

1. [redacted] wonende te 5757 BK Liessel, gemeente Deurne [redacted] geboren te Deurne op [redacted] houder van paspoort nummer [redacted] geldig tot en met vijftien juni tweeduizend zeven en twintig, ongehuwd en niet als partner geregistreerd, hierna genoemd: verkoper;
2. [redacted] wonende te 5757 SC Liessel, gemeente Deurne, [redacted] geboren te [redacted] op [redacted] houder van paspoort nummer [redacted] geldig tot en met twaalf juni tweeduizend zeven en twintig, gehuwd;
   te dezen handelend:
   a. voor zich in privé,
      hierna te noemen: koper 1., en
   b. als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, genaamd:
      VAN DEN EERENBEEMT VASTGOED B.V., statutair gevestigd te **LIESSEL**, gemeente Deurne, kantoorhoudende Oude Neerkantseweg 9, 5757 SC Liessel, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51508451;
      als zodanig bevoegd voormelde vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend;
      Van [redacted] Vastgoed B.V. hierna te noemen: koper 2.

PARTIJEN VERKLAREN:
Verkoper heeft verkocht blijkens een op achttien januari tweeduizend negentien met [redacted] in privé genoemd, aangegane schriftelijke overeenkomst van verkoop en koop, en wel voor zichzelf en/of een nader te noemen meester.
Thans koopt [redacted] genoemd voor zichzelf in privé de hierna te vermelden cultuurgronden,
terwijl de nader te noemen meester voor wat betreft de hierna te noemen woning met bedrijfsgebouwen thans is de koper 2. genoemd, zijnde Van [redacted] Vastgoed B.V.
Vervolgens zijn partijen overeengekomen:

VERKOOP 1.

TITEL
Verkoper heeft verkocht blijkens gemelde schriftelijke overeenkomst van verkoop en koop en levert mitsdien bij deze aan koper 1. die heeft gekocht en hierbij aanvaardt, de eigendom van:

De cultuurgronden, gelegen nabij de Monseigneur Berkvensstraat te Liessel, gemeente Deurne, totaal groot **acht hectaren elf aren en vijftig centiaren**,

kadastraal bekend gemeente **DEURNE** sectie **R** nummers **316**, **319**, **320** en **952;**
door koper 1. als zodanig te gebruiken.
Ten aanzien van dit gebruik heeft verkoper medegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

KOOPPRIJS

Voorschreven overeenkomst van verkoop en koop is geschied voor de prijs van [redacted]

De prijs is door koper 1. voldaan door overboeking op een rekening van Notariskantoor Nederweert B.V. zulks -na beoordeling door mij notaris- ter doorbetaling aan verkoper.

VERKOOP 2.

TITEL

Verkoper heeft verkocht blijkens gemelde schriftelijke overeenkomst van verkoop en koop en levert mitsdien bij deze aan koper 2. die heeft gekocht en hierbij aanvaardt, de eigendom van:

De woning met bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen Monseigneur Berkvensstraat 86, 5757 BK Liessel, gemeente Deurne, groot **tachtig aren en vijf en dertig centiaren**, kadastraal bekend gemeente **DEURNE** sectie **R** nummer **951;**

door koper 2. als zodanig te gebruiken.
Ten aanzien van dit gebruik heeft verkoper medegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

KOOPPRIJS

Voorschreven overeenkomst van verkoop en koop is geschied voor de prijs van [redacted]

De prijs is door koper 2. voldaan door overboeking op een rekening van Notariskantoor Nederweert B.V. zulks -na beoordeling door mij notaris- ter doorbetaling aan verkoper.

INSCHRIJVING KOOP

De koop is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee en twintig januari tweeduizend negentien in Register Hypotheken 4, deel 74861 nummer 21, welke inschrijving door de inschrijving van een afschrift van deze akte waardeloos zal worden.

VOORAFGAANDE TITEL

Voorschreven registergoed is door de verkoper in eigendom verkregen als volgt:

- **het perceel sectie R nummer 316,** ingevolge de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op een en dertig maart negentienhonderd negen en negentig in Register 4 deel 14234 nummer 16 van een afschrift van een akte van ruiling met levering, verleden op een en dertig maart negentienhonderd negen en negentig voor M.P.I. Hoppenbrouwers, destijds notaris te Deurne;
- **het perceel sectie R nummer 319,** ingevolge de overschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op acht augustus negentienhonderd vier en tachtig in Register 4 deel 7175 nummer 27 van een afschrift van een akte van transport, verleden op zeven augustus negentienhonderd vier en tachtig voor een plaatsvervanger van notaris Hoppenbrouwers genoemd, en vervolgens ingevolge de inschrijving ten kantore

van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op vijftien oktober negentienhonderd negentig in Register 4 deel 9242 nummer 36 van een afschrift van een akte van boedelbeschrijving verleden op twaalf oktober negentienhonderd negen en negentig voor een plaatsvervanger van notaris Hoppenbrouwers genoemd;

- **de percelen sectie R nummers 320, 951 en 952**, ingevolge de overschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op twee en twintig augustus negentienhonderd acht en zeventig in Register 4 deel 5729 nummer 82 van een afschrift van een akte van transport verleden op een en twintig augustus maart negentienhonderd acht en zeventig voor [redacted], destijds notaris te Deurne; vervolgens ingevolge de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op vijftien oktober negentienhonderd negentig in Register 4 deel 9242 nummer 36 van een afschrift van een akte van boedelbeschrijving verleden op twaalf oktober negentienhonderd negen en negentig voor een plaatsvervanger van notaris Hoppenbrouwers genoemd.

Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering.

BEPALINGEN

Voorschreven overeenkomsten van verkoop en levering zijn gesloten onder de volgende bepalingen:

1. De verkoper is verplicht aan koper 1. en koper 2., hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: koper, eigendom te leveren, die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, met beperkte rechten of andere lasten en beperkingen uit overeenkomst dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontlenen partijen daaraan geen rechten.
3. Alle rechten en aanspraken die de verkoper ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op de koper, wordende eventuele aanspraken op garanties bij deze voorzoveel nodig nog aan koper gecedeerd, welke cessie bij deze wordt aangenomen.
   Voor zover dit niet mogelijk is, is de verkoper verplicht op eerste verzoek van de koper aan een overdracht mee te werken.
4. Het verkochte dient te worden aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.
5. De feitelijke levering van het registergoed vindt plaats na ondertekening van deze akte, geheel ontruimd, vrij van huur en/of pacht of enig ander gebruiksrecht,
   behoudens het gestelde in artikel 14 lid 3 van de koopovereenkomst, woordelijk luidende:
   " *3. Verkoper is bezig om elders een woning te kopen/huren. Verkoper mag in de woning blijven wonen tot uiterlijk 1 april 2020. Hiervoor is hij geen vergoeding verschuldigd. Wel zijn de kosten van gas, water en licht voor zijn rekening. Voorts mag verkoper de helft van de*

werkplaats tot 1 april 2020 blijven gebruiken. "

Vanaf heden komen de baten de koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.
Het risico van het verkochte is voor rekening van de koper vanaf heden.

6. Verkoper zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gemelde gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen en dat hem ten tijde van het tekenen van de koopovereenkomst geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming bekend waren.
7 Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
Er zijn wel gierkelders/mestputten aanwezig in het verkochte.
8. Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.
Aan de koper is bekend dat het ten tijde van de bouw casu quo de eventuele verbouwingen en renovaties van het registergoed vóór negentienhonderd drie en negentig normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken, zodat in het registergoed asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn.
Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen, en verwijdering van asbest dient te worden medegedeeld aan de gemeente.
De koper is hiermede bekend en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
9. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan vijf en dertig jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.
10. Ten aanzien van voormeld registergoed is wel een energielabel aan de koper overlegd.
11. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst zijn thans uitgewerkt. Partijen kunnen zich terzake dezer koop en levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN
KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt voor wat betreft **het perceel sectie R nummer 319** verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte van transport, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op acht augustus negentienhonderd vier en tachtig in Register 4 deel 7175 nummer 27 in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:

" ***ERFDIENSTBAARHEDEN***
Ten laste van het bij deze verkochte perceel R 319 en ten behoeve van het perceel DEURNE R 325 wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid om met een personenauto over een strook grond van ongeveer vier centiare te gaan

naar en te komen van de Hoekseweg, zodat de thans aanwezige inrit/uitrit blijft gehandhaafd. "

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de verkoper verplicht is aan de koper op te leggen en te bedingen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.
Verkoper zijn **ten laste** voor wat betreft de overige percelen **geen** erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

VOLMACHT OUDE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Partijen geven volmacht aan medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte registergoed.

OVERDRACHTSBELASTING.

Onder het verkochte zijn **GEEN** roerende zaken begrepen.
De verkrijger van de onroerende zaak verklaart dat wegens overdrachtsbelasting ingevolge de Wet op belastingen van rechtsverkeer verschuldigd is:

1. voor wat betreft de cultuurgronden ter waarde van [redacted] erklaart koper 1. ten deze beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q. van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien er sprake is van verkrijging van cultuurgrond (grond bestemd voor veeteelt, akker-, weide-, tuin- en bosbouw) welke duurzaam bedrijfsmatig ten behoeve van de landbouw zal worden geëxploiteerd.
   Er is derhalve geen overdrachtsbelasting verschuldigd over de cultuurgronden.
2. - twee procent (2%) over de bedrijfswoning met ondergrond en tuin, ter totale waarde [redacted]
   - zes procent (6%) over de bedrijfsgebouwen met erf en erfverharding, ondergrond, werkplaats en sleufsilo, ter totale waarde [redacted]

   welke bedragen voor rekening van koper 2. komen.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

BEKENDHEID VERSCHENEN PERSONEN

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

in minuut is verleden te Nederweert op de datum in het hoofd van de akte vermeld.
Na opgave en toelichting van de inhoud van de akte aan de verschenen personen hebben deze verklaard:
met beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen;
voor het verlijden een ontwerp van de akte te hebben ontvangen;
van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om veertien uur zeven en twintig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) [redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Nederweert, verklaart dat dit afschrift dient ter aanvulling op het reeds eerder ingeschreven afschrift in Register Hypotheken 4 in deel 75301 nummer 194, wegens het vermelden van het foutieve deel en nummer van de inschrijving van de registerverklaring. Vermeld staat Hypotheken 4, deel 74861 nummer 21, dit moet zijn Hypotheken 4 deel 74861 nummer 172.

(w.g.) [redacted]

Ondergetekende, [redacted], notaris te Nederweert, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 08-04-2019 om 13:41 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75301 nummer 194.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 4207DC97A196EEFB54A16027AB15309 toebehoort aan [redacted]
Naam bewaarder: [redacted]

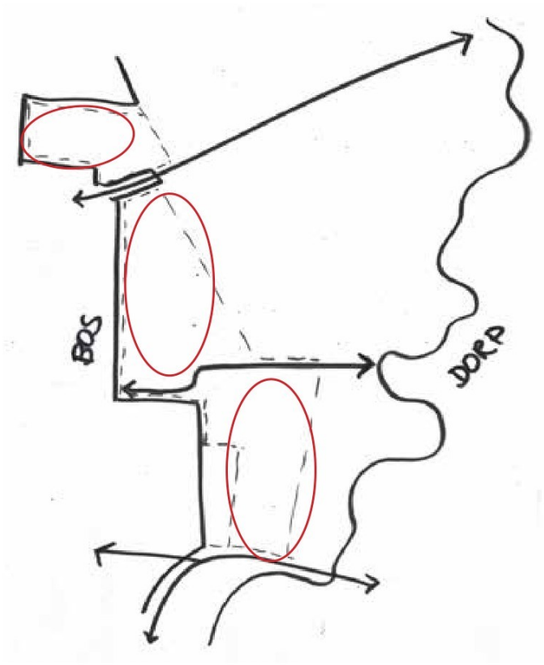


Nieuw landgoed Hazenhoeck te Liessel

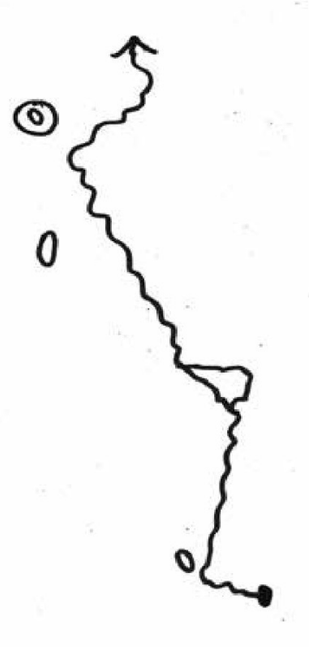
Voorlopig ontwerp
26 09 2022

KRUIT KOK LANDSCHAPSARCHITECTEN

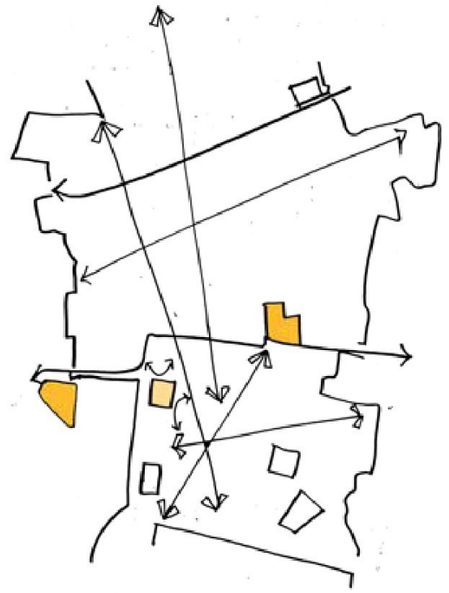
Ontwerpprincipes



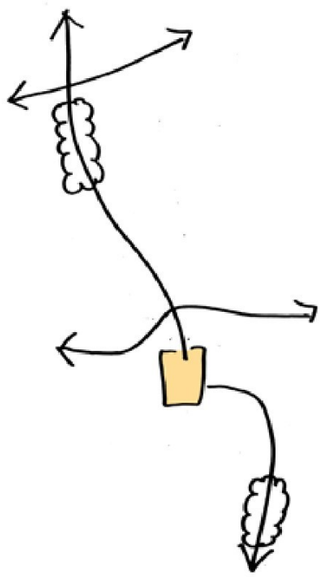
Agrarisch landgoed tussen dorp en bosrand



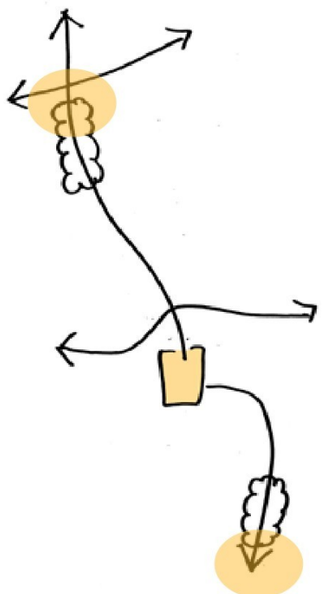
tussen waterzone en brede bosrand



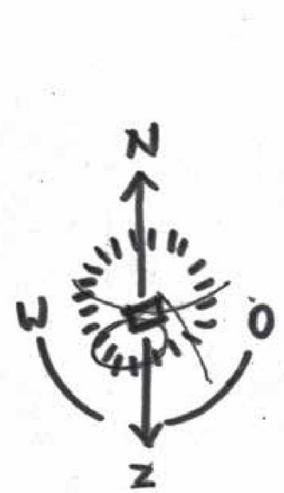
Bebouwing gekoppeld aan principe van vrijliggende erven aan het Oude Molenpad



Bebouwing op de diagonaal



Twee duidelijke entrees



Expositie op zon en zicht, erf gedraaid ten opzichte van noord-zuid richting

Schetsontwerp d.d. 29 03 2022

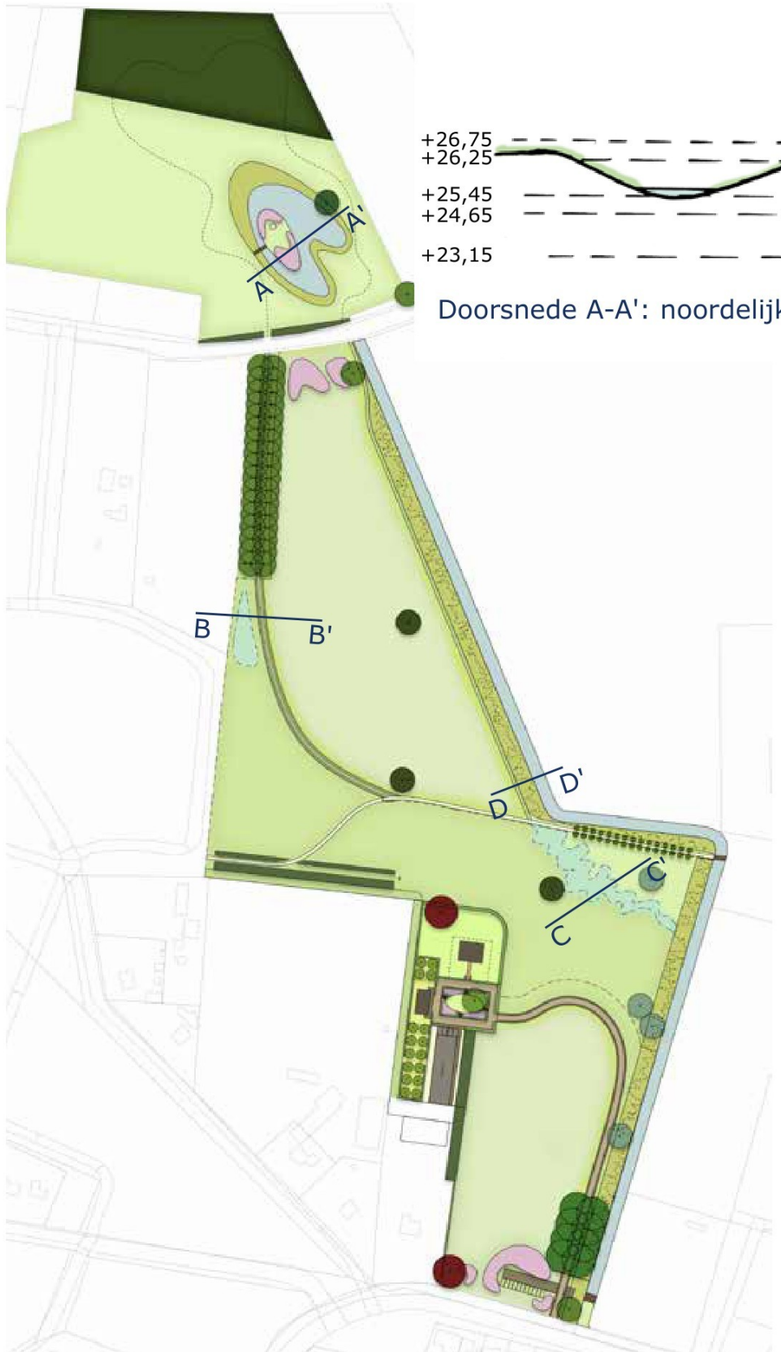


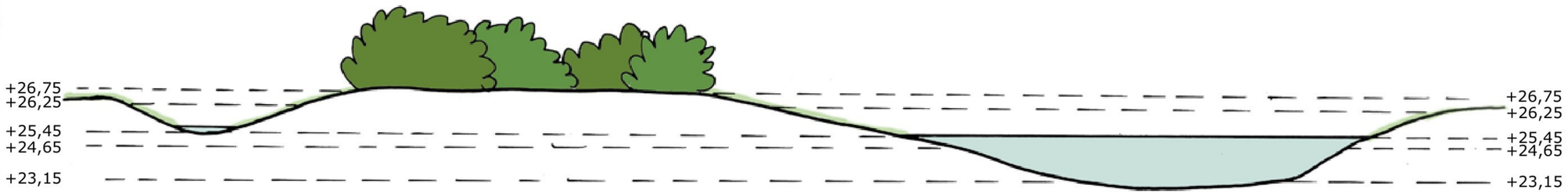
Voorlopig ontwerp



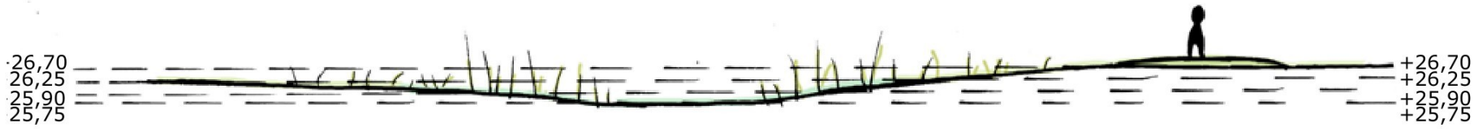
3 T2105 R004a Voorlopig ontwerp | Nieuw Landgoed Hazenhoeck te Liessel

Uitwerking | Poelen en laagtes





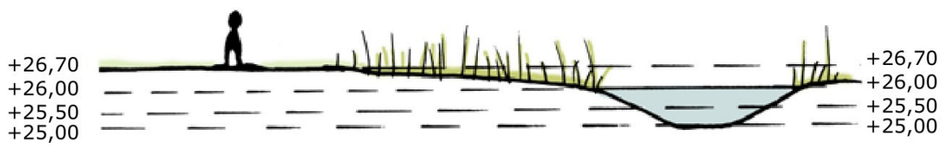
Doorsnede A-A': noordelijke poel



Doorsnede B-B': westelijke laagte



Doorsnede C-C': oostelijke laagte



Doorsnede D-D': variërend talud bij sloot

Uitwerking | Grondgebruik





Graanakker



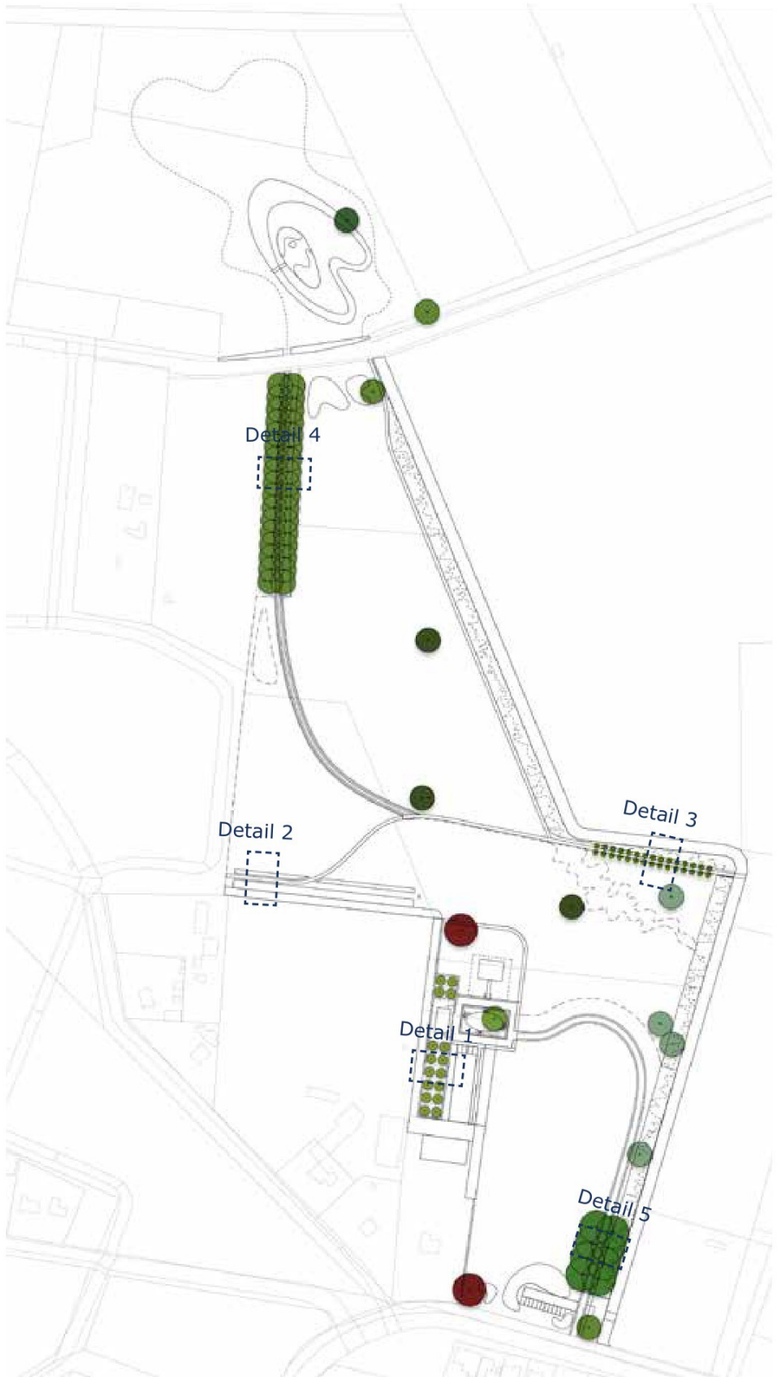
Bloemrijk hooiland

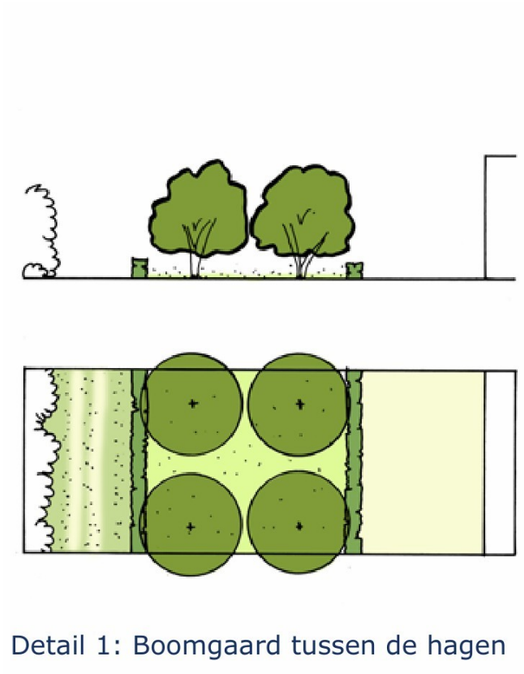


Weide, schraal grasland

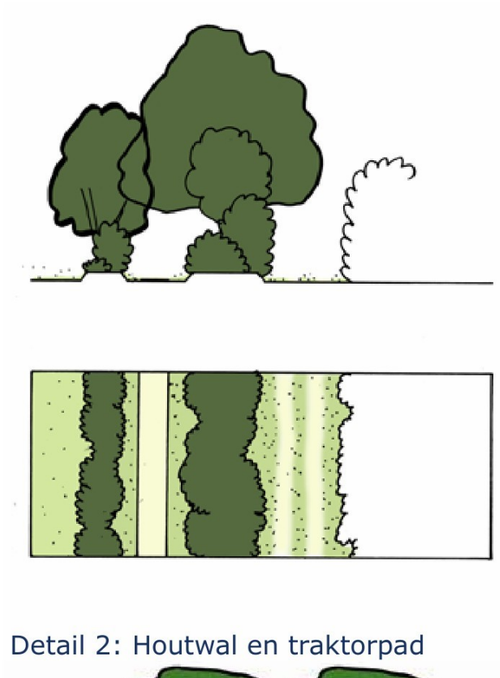


Uitwerking | Profielen

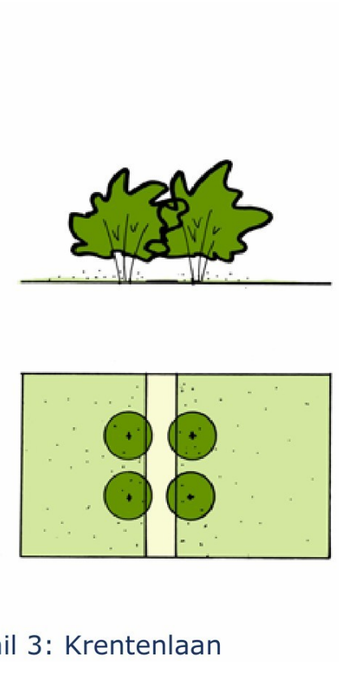




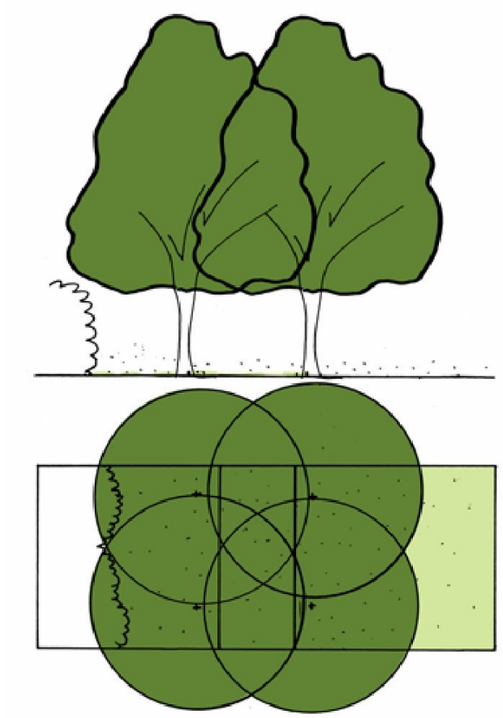
Detail 1: Boomgaard tussen de hagen



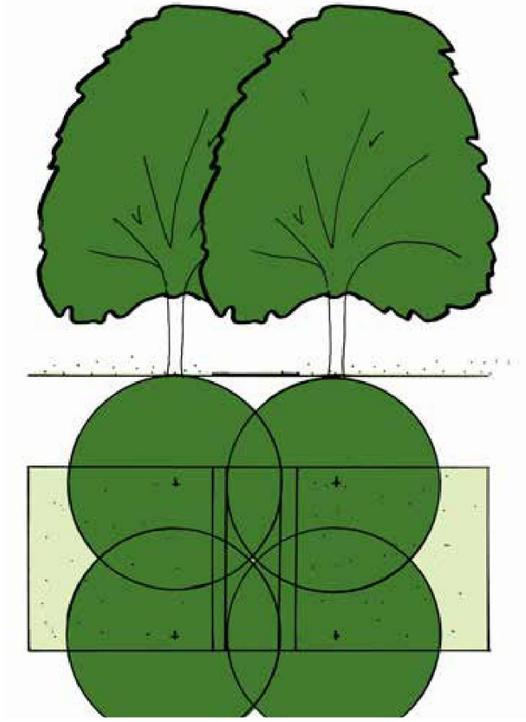
Detail 2: Houtwal en traktorpad



Detail 3: Krentenlaan



Detail 4: Eikenlaan en traktorpad



Detail 5: Entree in beukenlaan

Uitwerking | Materiaalstaat

T2105 Landgoed Hazenhoeck te Liessel

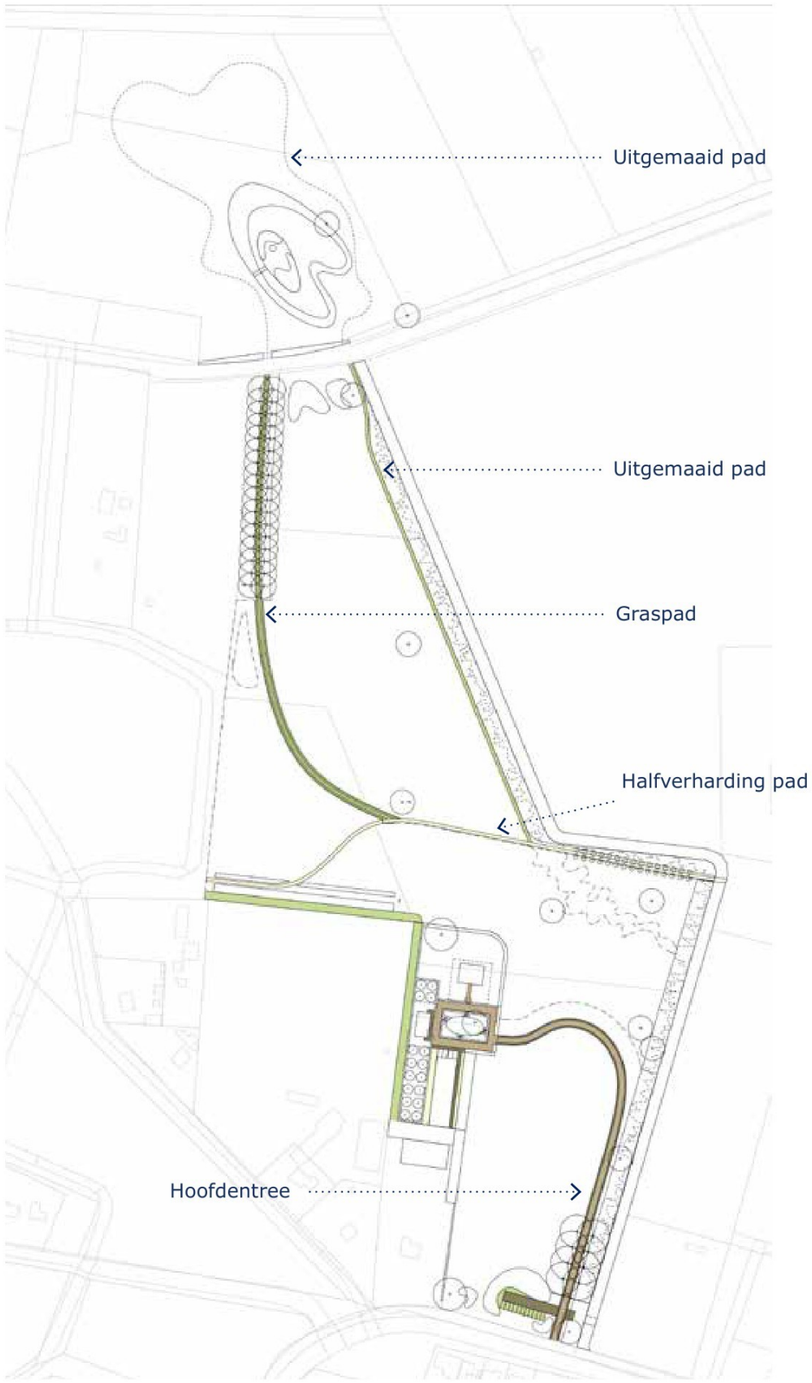
Kleur en materiaalstaat **d.d. 09 09 2022**

behorende bij tekening T2105 T002b

Kruit | Kok Landschapsarchitecten

Code	Beschrijving	Materiaal en omschrijving	Merk/leverancier	Kleur
	Verharding			
V1	Gebakken klinkers, keiformaat, Mangaan	Keiformaat, keperverband		mangaan
V2	Kasseien, belgisch gres, platine	Rollaag van kasseien, belgisch gres, platine, formaat 120 x 200 mm	Van Dijk Herstal o.g.	geel/ grijs / rode blos
V3	Gebakken klinkers, waalformaat, Mangaan	Waalformaat, keperverband		mangaan
	Halfverharding			
Hv1	Koersmix KoMex BIO Naturel		Koers Handel B.V.	
Hv2	Flood Bold, rainaway		Rain(a)way	
	Meubilair			
M1	Rechte zitbank, type n.t.b.			
M2	Halfronde zitbank, type n.t.b.			
M2	Follie, type n.t.b.			
	Bouwkundige elementen			
B1	Hoofdpoort, type nader te bepalen t.b.v. de achitectuur van het binnenhof			
B2	Landhek, wit hout			
B3	Landhek, hout			
B4	Klaphek			
B5	Hek, type n.t.b.			

Uitwerking | Routes en entrees





Bestrating hoofdentree



Halfverharding wandelpaden: KoMex BIO Naturel



Graspad



Uitgemaaid pad door hooiland



Grasbeton op de parkeerplaats

Uitwerking | Begrenzing: beeldtaal natuurlijk en cultuurlijk





Houten klaphek



Wit landhek



Houten landhek



Referentie van hoofdentree poort



Paal en draad hekwerk



Uitwerking | Follies en meubilair





Voorbeeld prieel of theehuis: passen bij de beeldtaal van de architectuur met vleermuiskelder



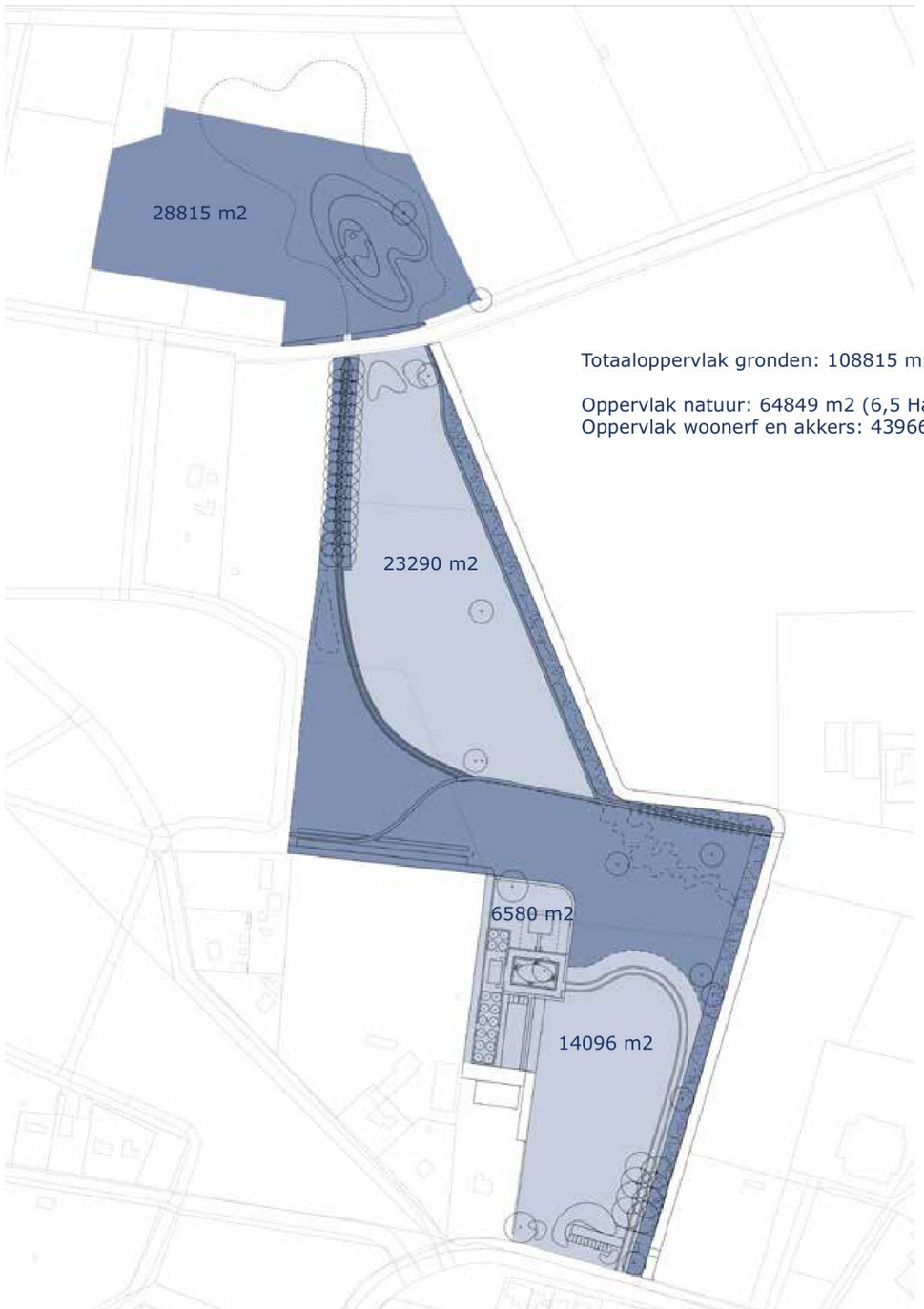
Witte houten parkbank





Referentie van Rhododendron 'wolken' als achtergrond bij de follie

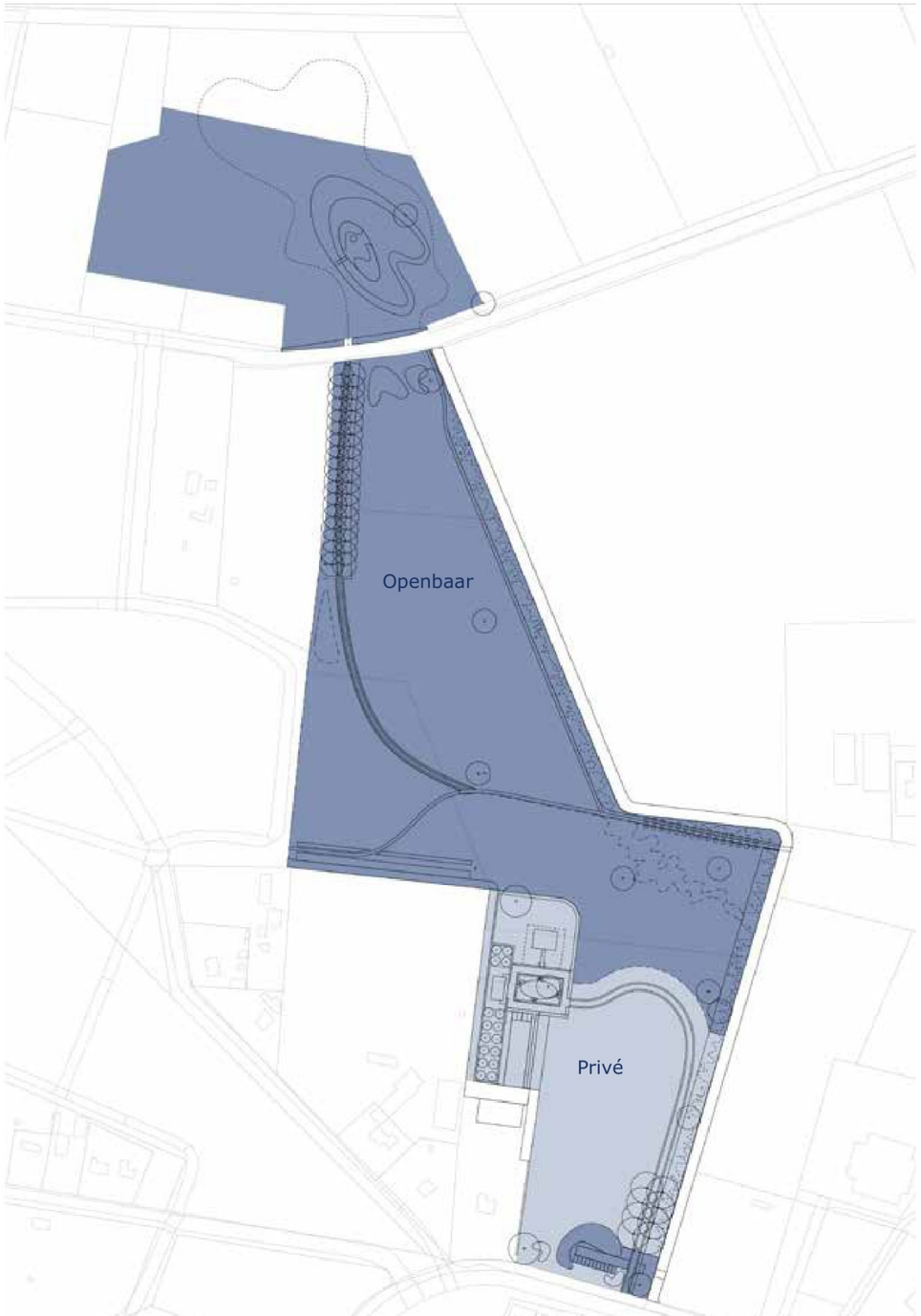
Nieuw landgoed van 10,8 hectare met nieuwe natuur | openbaarheid



Totaaloppervlak gronden: 108815 m2 (10,9 Ha)

Oppervlak natuur: 64849 m2 (6,5 Ha)
Oppervlak woonerf en akkers: 43966 (4,4 Ha)

Nieuwe natuur



Openbaarheid van het landgoed

Uitwerking | Beplantingsplan

T2105 Landgoed Hazenhoeck te Liessel

Beplantingsplan **d.d. 09 09 2022**

behorende bij tekening T2105 T002b

Kruit | Kok Landschapsarchitecten

Code	Beschrijving	Materiaal en omschrijving	Merk/leverancier	Kleur	Aantal
	Bomen				***Aantal***
B1	Fagus sylvatica,	beuk			8
B2	Fagus sylvatica 'Purpurea'	rode beuk			2
B3	Quercus robur,	eik			37
B4	Amelanchier lamarckii	krent			30
B5	Salix alba	wilg, laagvertakt			4
B6	Tilia platyphyllos	zomerlinde			1
B7	Tilia cordata	linde			1
B8	Prunus avium	Zoete kers			16
	Houtwal				
Hw1	Quercus robur	boomvormer			20%
	Betula pendula	boomvormer			15%
	Pinus sylvestris	boomvormer			5%
	Sorbus aucuparia				10%
	Corylus avallanna				15%
	Cytisus scoparius	Aan de noordkant, langs de rand			7,50%
	Frangula alnus				10%
	Rosa canina	in rand			7,50%
	Euonymus europeus	in rand			10%
	Hagen				
H1	Carpinus betulus				
H2	Carpinus betulus				
	Acer campestre				
	Syringa vulgaris				
	Viburnum opulus				
	Rosa rubiginosa				
	Frangula alnus				
H3	Illex crenata 'Convexa'				
	Rhododendrons				
R1	Rhododendron 'Catawbiense Boursault'	zowel schaduw als zon verdragend, gekweekt op zandgronden			
	Rhododendron 'Catawbiense Grandiflorum'	zowel schaduw als zon verdragend, gekweekt op zandgronden			
	Rhododendron 'Nova Zembla'	zowel schaduw als zon verdragend, gekweekt op zandgronden			
	Zaaimengsels				
Z1	A6 mengsel éénjarige akkerbloemen		Cruydthoeck		
Z2	G1 Bloemrijk graslandmengsel voor lichtere gronden		Cruydthoeck		
Z3	Bwz1 Beweidingsmengsel zandgrond		De [redacted]		
	Binnenhof				
C1	Vasteplantentuin soorten n.t.b.				
C2	Gras				

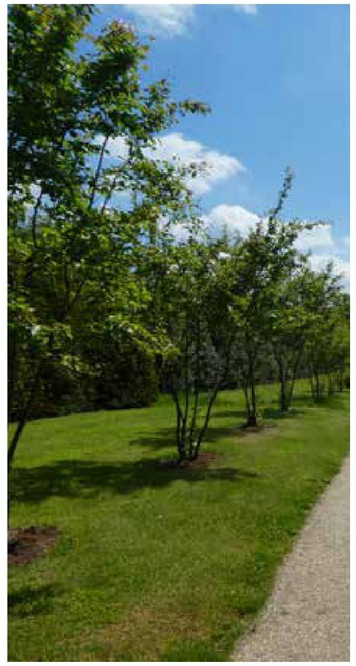
Uitwerking | Beplanting | Bomen




B1: Fagus Sylvatica


B2: Fagus Sylvatica 'Atropurperea'


B3: Quercus Robur


B4: Amelanchier Lamarckii

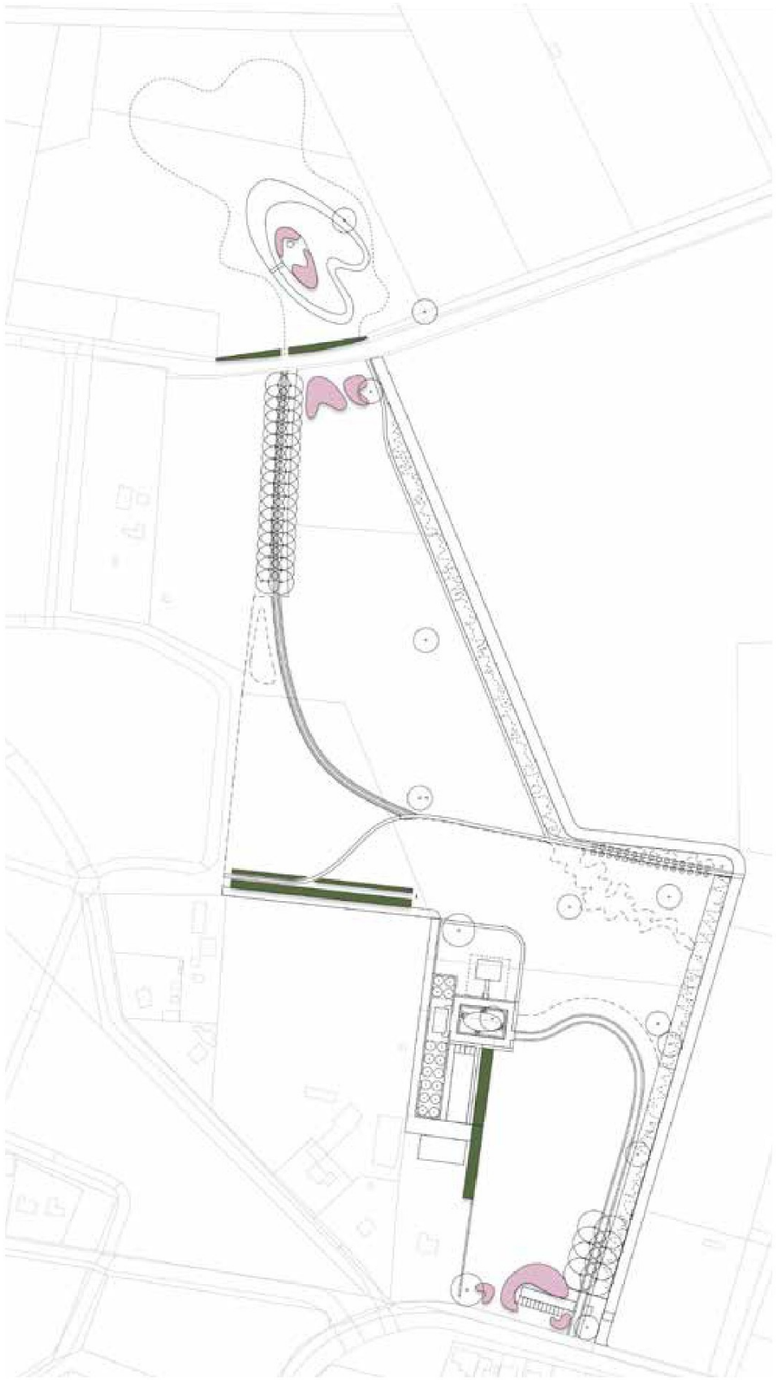

B5: Salix alba


B6: Tilia platyphyllos


B7: Tilia cordata


B8: Prunus avium

Uitwerking | Beplanting | Heesters en houtwal







Rhododendron 'wolken', mix van diverse rode-roze-lila soorten, Rhododendron 'Catawbiense Boursault' (lila) en Rhododendron 'Catawbiense Grandiflorum (lichtroze), Rhododendron 'Nova Zembla' (rood), gekweekt op zandgronden en voor zandgronden



Houtwal, bestaande uit inheemse soorten als eik, lijsterbes, berk, hazelaar, vuilboom, egelantiersroos en incidenteel brem

Uitwerking | Beplanting | Kruidenrijke mengsels





Z1 Mengsel éénjarige akkerbloemen langs de akkerranden



Referentiebeeld akker in Gijzenrooi

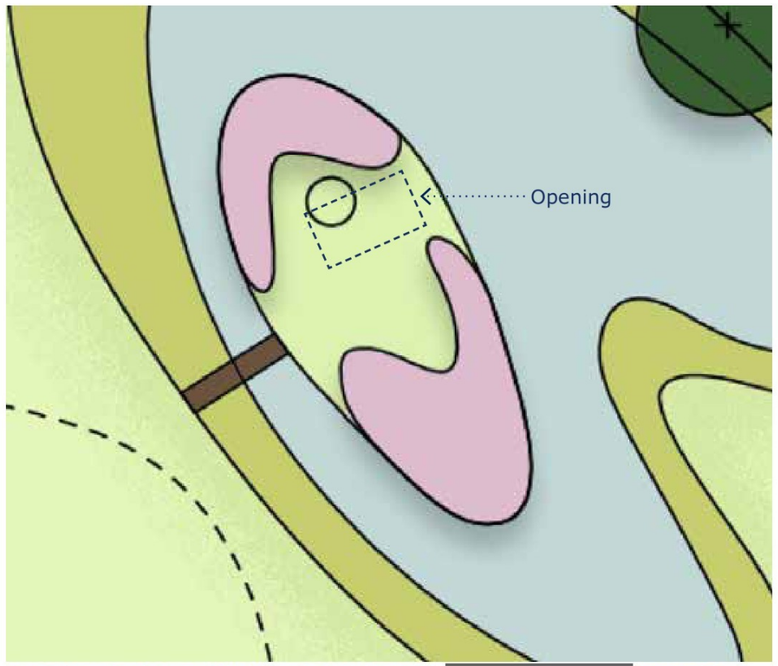


Z2 Bloemrijk graslandmengsel voor lichtere gronden in de boomgaard



Z3 Bwz1 Beweidingsmengsel zandgrond [redacted]

Ecologie: vleermuiskelder bij vijver in combinatie met theeprieël



Locatie van vleermuiskelder, in overleg met [redacted] bepaald

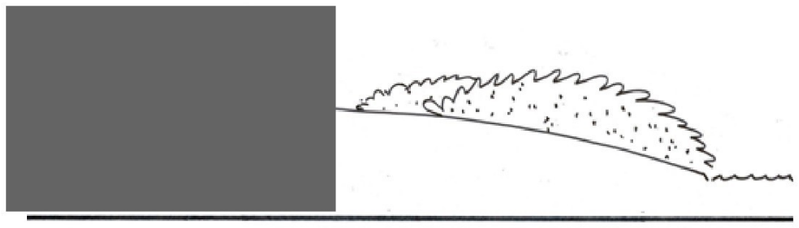


Combinatie theehuis met vleermuiskelder komt vaak in landgoederen voor. bijvoorbeeld het rijksmonument in Zeist (Utrechts Landschap)





Inspiratie Landgoed Mattenburgh



Principe profiel;
nader uit te werken met de vleermuiswerkgroep Noord-Brabant

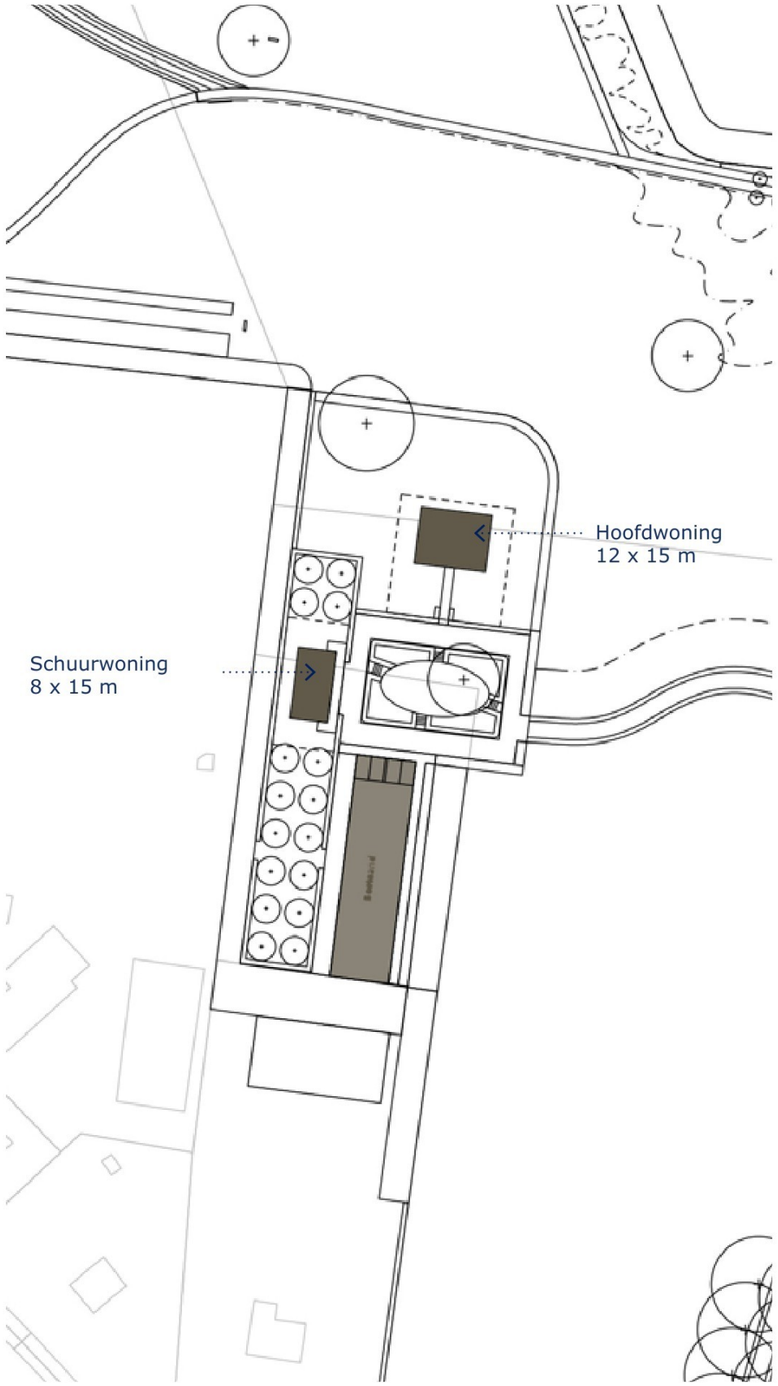


Referentiebeeld: toegankelijkheid t.b.v. onderzoek en schoonmaak



Inspiratie Landgoed Arcen

Uitwerking | Binnenhof | Woningen











Inspiratie hoofdwoning



Inspiratie schuurwoning



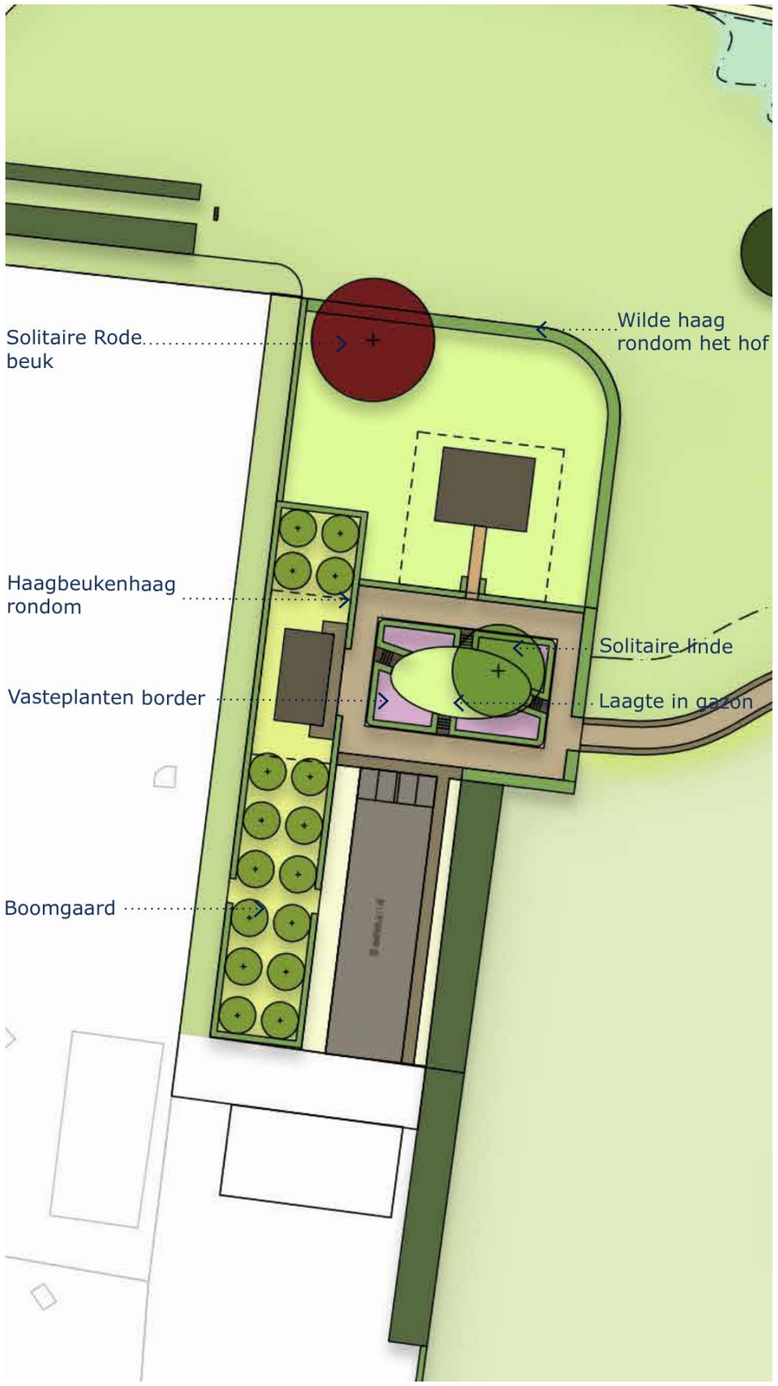


Transformatie van huidige stal





Uitwerking | Binnenhof | Beplanting





Boomgaard



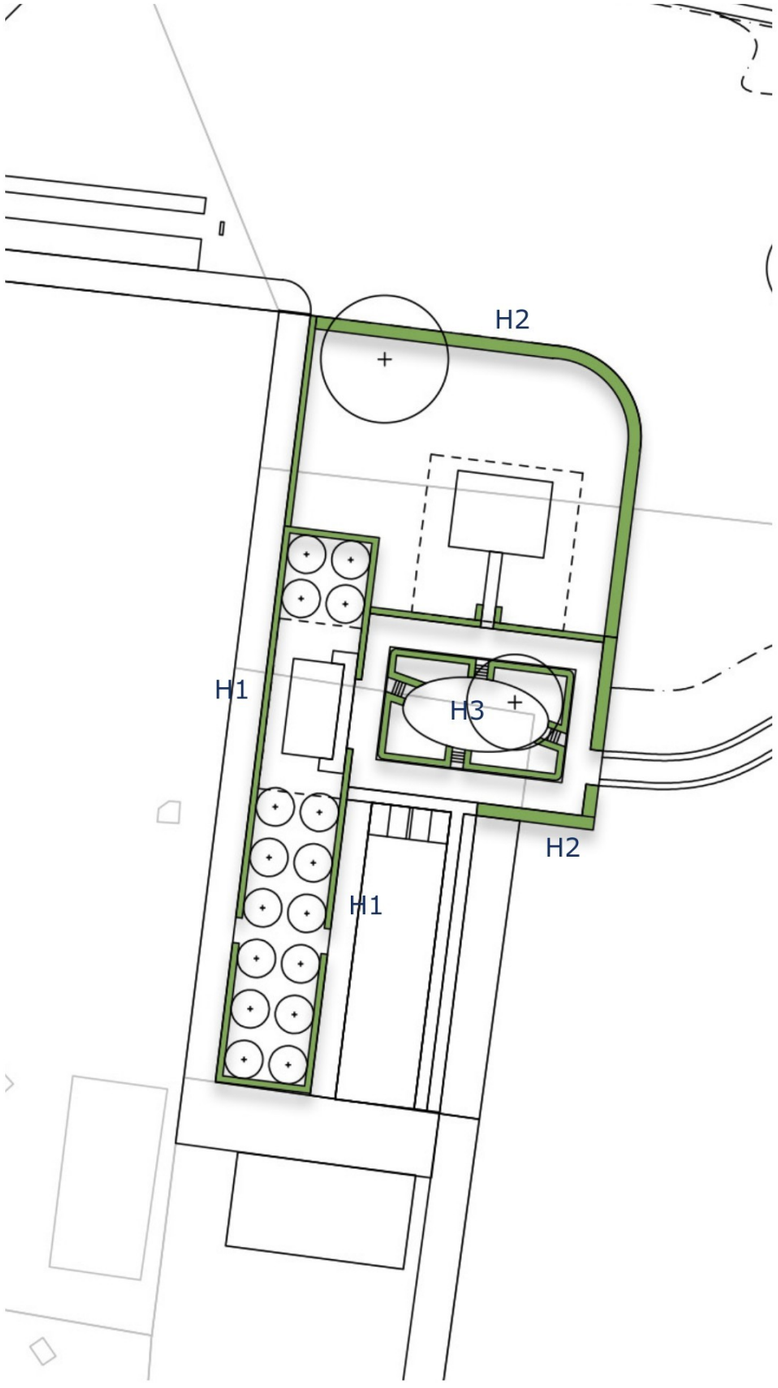
Solitaire rode beuk



Solitaire Linde



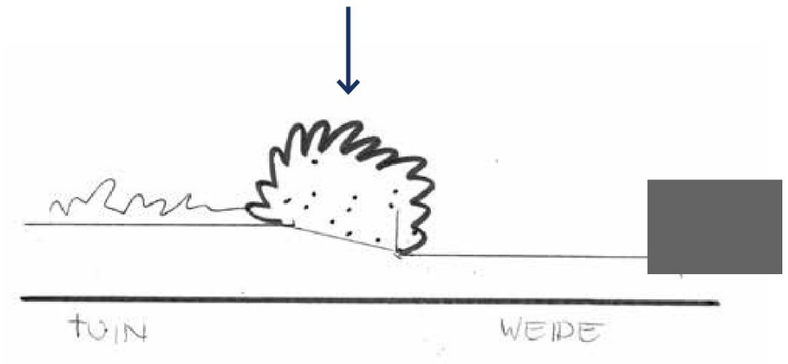
Uitwerking | Beplanting | Hagen





H1 Haagbeuken haag rond de boomgaard



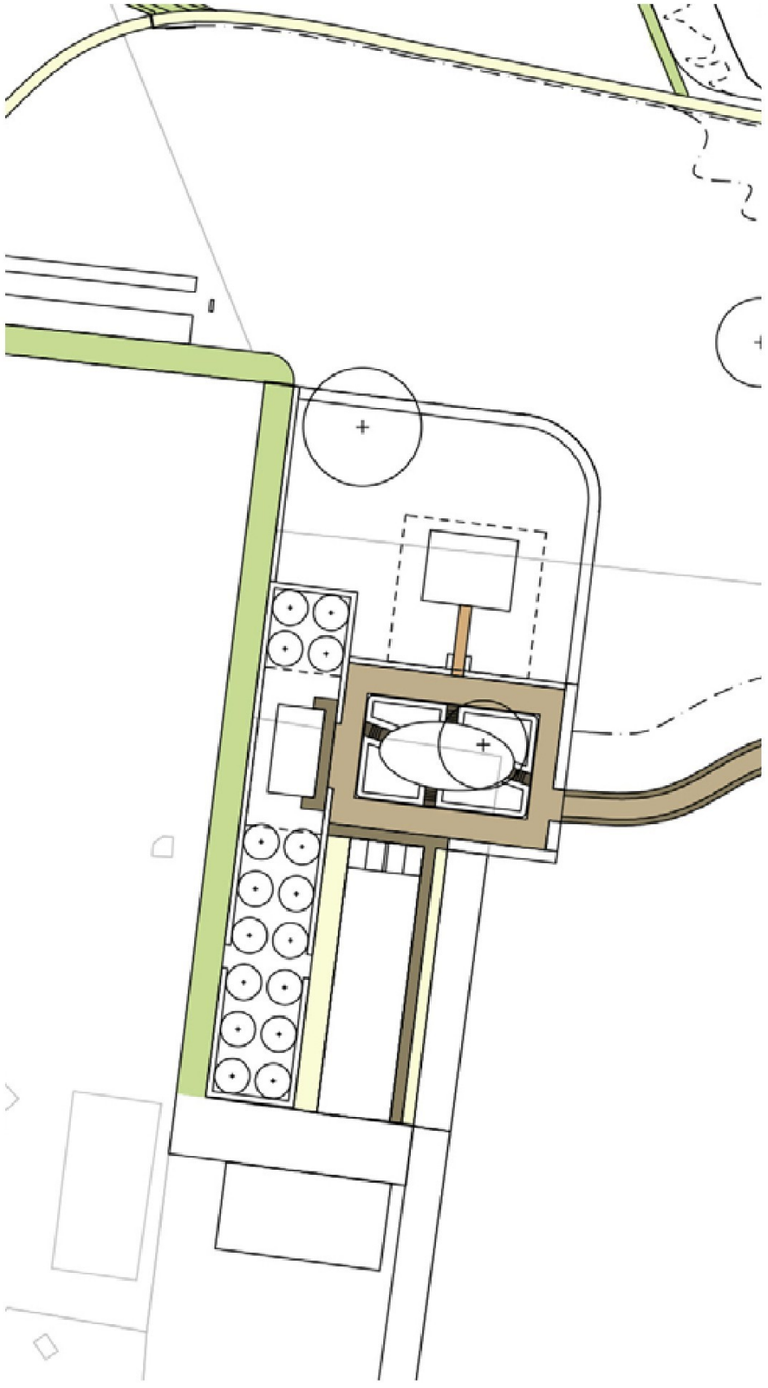


H2 Bonte haag als begrenzing tussen tuin en weide



H3 Rond het hof een lage japanse hulst als achtergrond van een vaste plantenborder

Uitwerking | Binnenhof | Materialisatie







Halfverharding met strek van kasseien

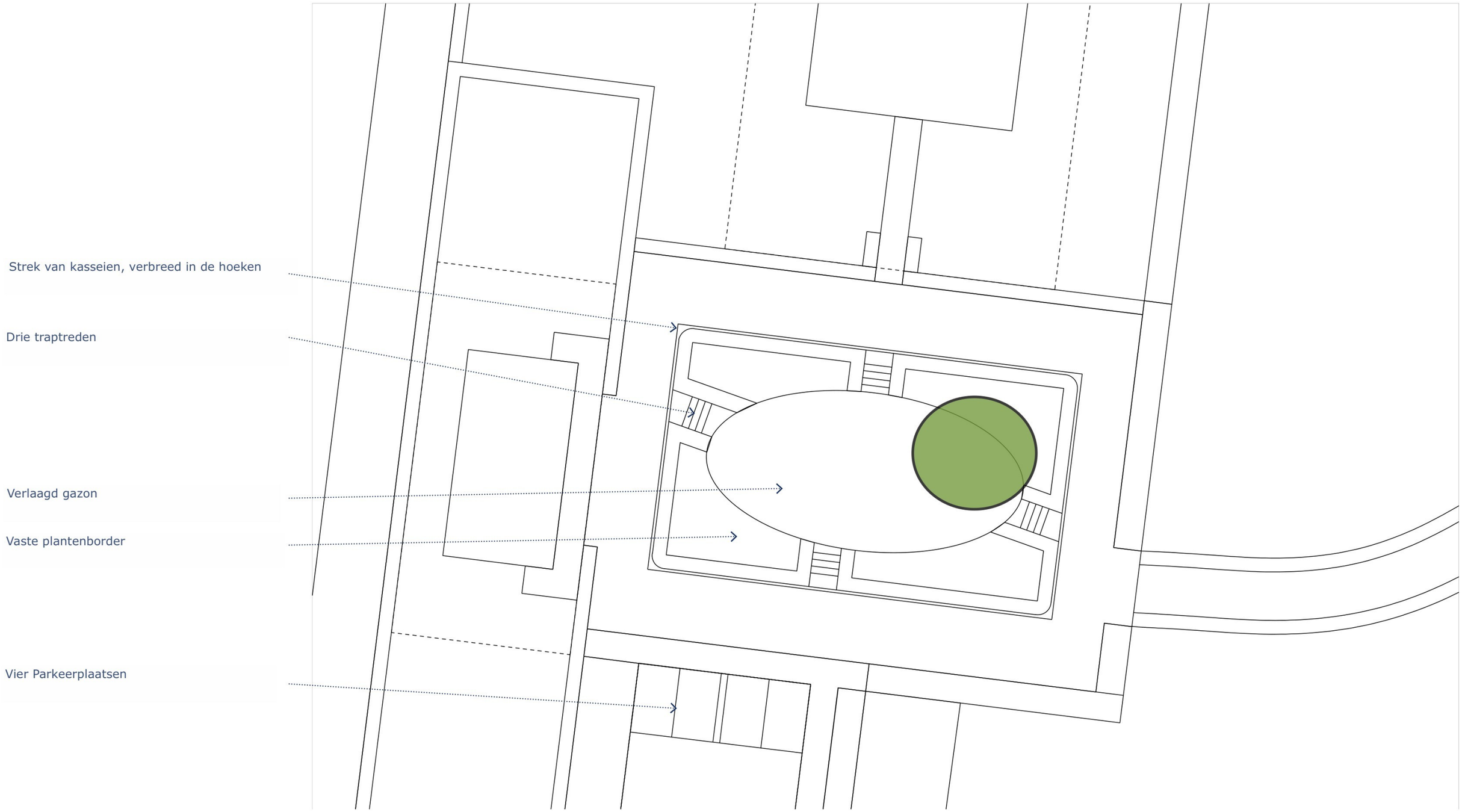


Kasseien



Plint van kasseien langs de oude schuur

Uitwerking | Binnenhof | laagte in hof



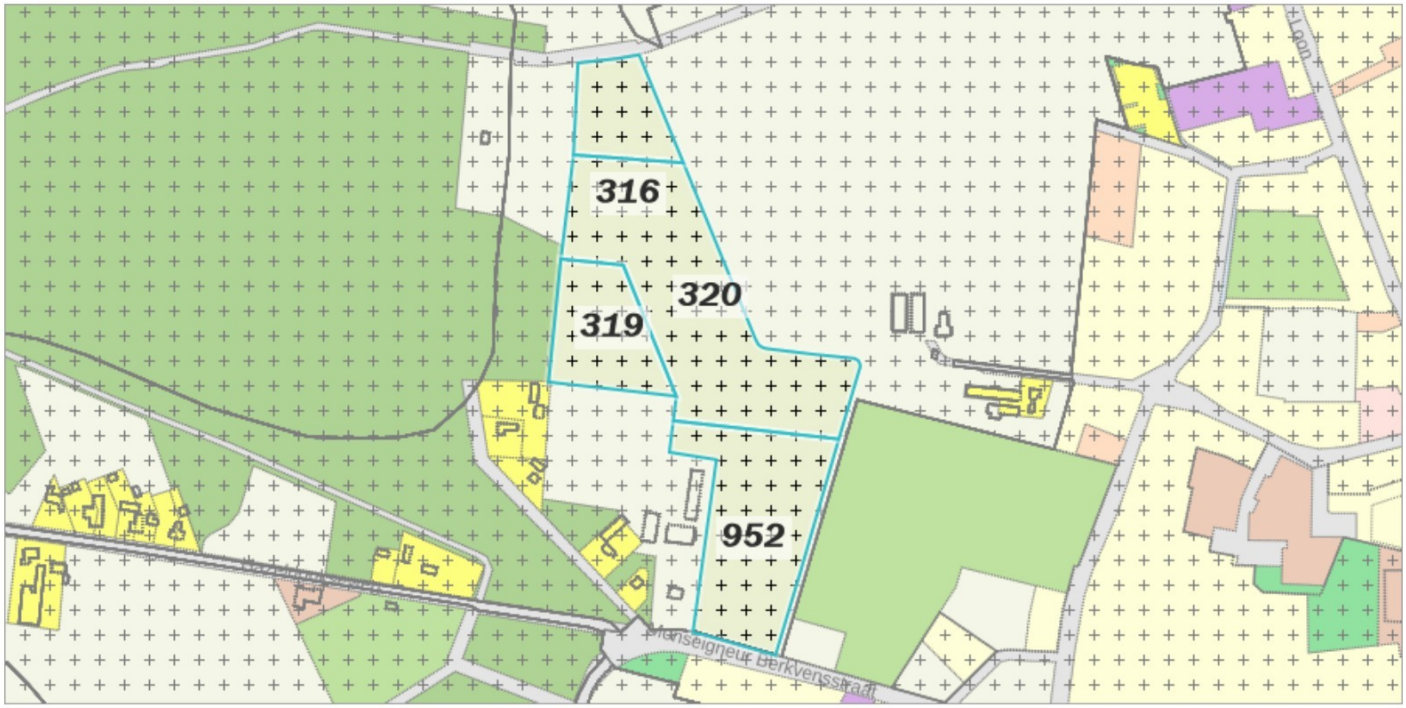
Colofon



Titel:	Landgoed Hazenhoeck te Liessel Voorlopig ontwerp
Opdrachtgever:	[redacted]
Uitgevoerd door:	[redacted] | [redacted]andschapsarchitecten
Projectarchitect:	[redacted]
Team:	[redacted], [redacted], [redacted], [redacted]
Projectnummer:	T2105
Documentnummer:	T2105 R004a
Datum | locatie:	26 09 2022 | Eindhoven
Adres:	Eindhoven Strijp-S SWA 4.013 Torenallee 45 5617 BA Eindhoven [redacted] Oss Raadhuislaan 2a 5341GM Oss
Website:	[redacted]
Email :	[redacted]

Bij dit rapport behoort de ontwerptekening 1:1000, T2105 T003a, 26 09 2022.





Enkelbestemming

- **agrarisch**
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- **bos**
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- infrastructuur
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- **verkeer**
- ontspanning en vermaak
- water
- **wonen**
- woongebied
- overig

Dubbelbestemming

- aanvliegroute
- archeologische/cultuurhistorische waarde
- beschermd dorps-/stadsgezicht
- geluidszone
- leiding
- militaire voorzieningen
- molenbiotoop
- straalpad
- **waarde**
- waterkering
- waterstaat
- waterstaatsdoeleinden, waterstaat

Enkelbestemming

Voor deze percelen zijn de volgende enkelbestemmingsplannen gevonden:

Agrarisch	https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0762.BP201601-C003/r_NL.IMRO.0762.BP201601-C003.html#9FDF5468-176F-45C9-A181-0CD556E46F5F
Agrarisch - 3	https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0762.BP201202-B001/r_NL.IMRO.0762.BP201202-B001_2.5.html
Bos	https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0762.BP201601-C003/r_NL.IMRO.0762.BP201601-C003.html#C5792B5F-B1A3-469E-813E-3D7DB43774D6
Verkeer	https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0762.BP201201-D001/r_NL.IMRO.0762.BP201201-D001_2.11.html

Bron: Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK) / Kadaster.

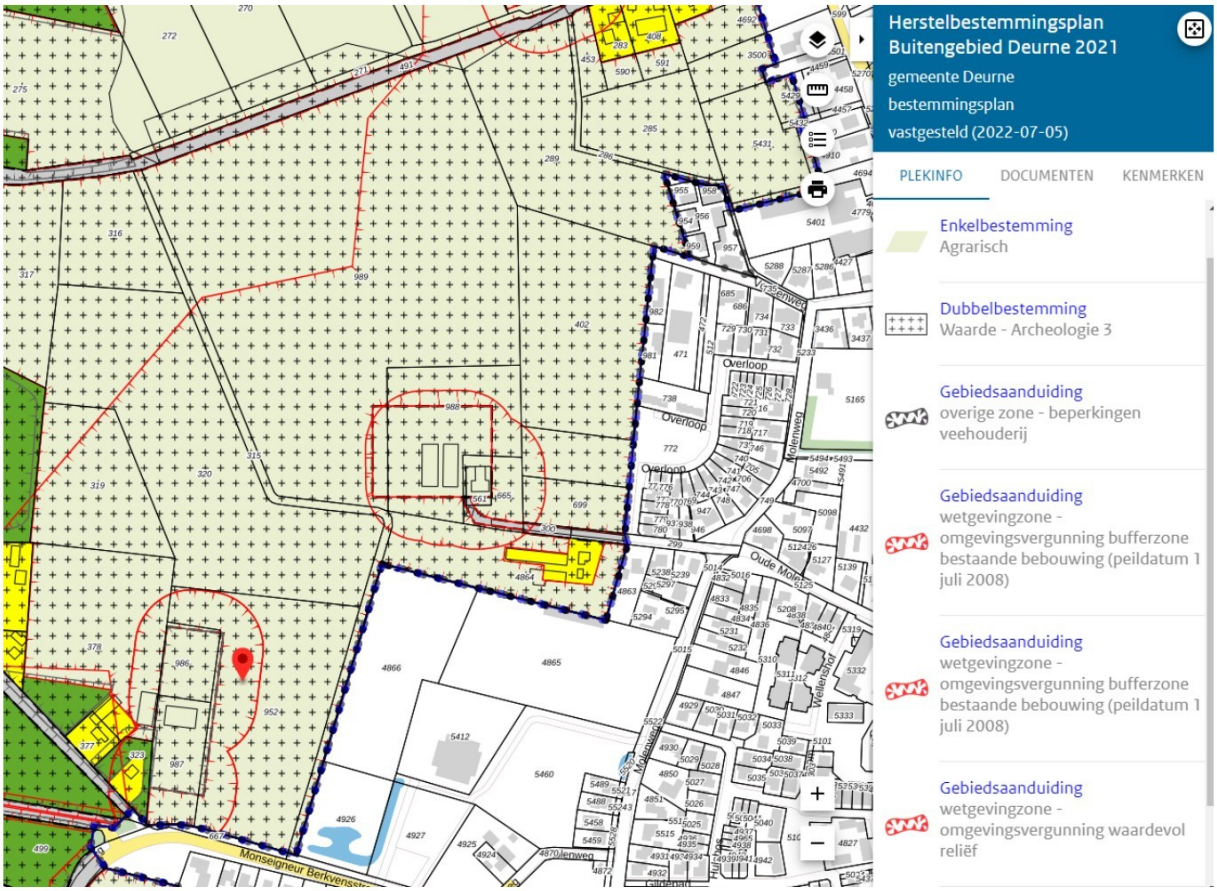
Wonen	https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0762.BP201601-C003/r_NL.IMRO.0762.BP201601-C003.html#CC759AE8-E918-41FD-B487-C5B614EBCA7A

Dubbelbestemming
Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingsplannen gevonden:

Waarde - Archeologie 3	https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0762.BP201601-C003/r_NL.IMRO.0762.BP201601-C003.html#85C59488-17FB-42F9-8C35-9F81D7A07C14
Waarde - Archeologie Hoog	https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0762.BP201201-D001/r_NL.IMRO.0762.BP201201-D001_2.16.html

Bron: Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK) / Kadaster.

Bestemming en regels percelen Deurne R 952, R 316, R 319 en R 320.



Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021

Dossierstatus: vastgesteld

Planstatus: vastgesteld

Overheid: gemeente Deurne

Datum: 05-07-2022

Identificatie: NL.IMRO.0762.BP202016-C001

Type plan: bestemmingsplan

officiële bekendmaking staatscourant: 08-09-2022

Enkelbestemming: Agrarisch (art. 3)

Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 3 (art. 22)

Gebiedsaanduiding: overige zone - beperkingen veehouderij (art. 3)

Gebiedsaanduiding: wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 11 (art. 3)

(perceel R 316 en gedeelte van perceel R 320, noordelijk deel tegen R 320)

Gebiedsaanduiding: wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008) (art. 22) (alleen West gedeelte tegen bebouwing)

Gebiedsaanduiding: wetgevingzone - omgevingsvergunning waardevol reliëf (art. 31.11.1)

Gebiedsaanduiding: wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008) (art. 22)

Regels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

1. binnen ieder bouwvlak een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, niet zijnde een geiten- en/of schapenhouderij, een pelsdierhouderij of een overige veehouderij, is toegestaan;
4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij' een veehouderij, niet zijnde een intensieve veehouderij, een geiten- en/of schapenhouderij of een pelsdierhouderij, is toegestaan;
5. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij' een pelsdierhouderij is toegestaan;
6. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- / schapenhouderij' een geiten- en/of schapenhouderij is toegestaan;
7. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geitenhouderij' een geitenhouderij is toegestaan;
8. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schapenhouderij' een schapenhouderij is toegestaan;
9. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig agrarisch bedrijf' een overig agrarisch bedrijf is toegestaan waarbij geldt dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' tevens een paardenhouderij is toegestaan;
10. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – minipaardenhouderij' een houderij in minipaarden is toegestaan;

b. agrarische kenniscentra;

c. buitengebied gebonden en niet-agrarische nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in 3.5.4;

d. statische opslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw';

e. agrarisch grondgebruik;

f. bedrijfswoningen;

g. aan-huis-verbonden beroepen;

h. ondergeschikte detailhandel in agrarische producten;

i. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;

j. waterhuishoudkundige doeleinden;

k. extensief recreatief medegebruik;

l. nutsvoorzieningen;

m. een antennemast voor mobiele telefonie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';

n. hobbymatig en/of agrarisch gebruik bij een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' en 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 2';

o. mestbewerking is alleen toegestaan ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest;

met daarbij behorende:

p. perceelsontsluitingen;

q. tuinen, erven en verhardingen;

alsmede voor:

r. het behoud en de bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.

b. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding ‘relatie’ is aangegeven, worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.

3.2.2 Bebouwing binnen het bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd:

a. agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven voor veehouderijen niet meer mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de dierenverblijven:

- die op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of legaal in uitvoering zijn;
- die gebouwd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.

2. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van veehouderijen, met uitzondering van de bedrijfswoning(en), niet meer mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen:

- die op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of legaal in uitvoering zijn;
- die gebouwd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.

b. Het bepaalde onder a2 is niet van toepassing indien sprake is van een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van criteria die zijn opgenomen in de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

c. één bedrijfswoning per bouwvlak, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;

2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal bedrijfswoningen geldt;

Artikel 3.2.2 c3 is vernietigd als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State op 5 februari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:374).

3. herbouw van de bedrijfswoning niet is toegestaan, tenzij gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in 32.7

3. herbouw van een bedrijfswoning niet is toegestaan.

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarisch bedrijf en de bedrijfswoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

1. die op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of legaal in uitvoering zijn;

2. die gebouwd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.

e. bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de buitengebeid gebonden en niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub c;

f. kassen, met dien verstande dat:

1. het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' volledig mag worden bebouwd met kassen;

2. de oppervlakte aan kassen binnen bouwvlakken die niet zijn aangeduid als 'glastuinbouw', niet meer mag bedragen dan 5000 m^2.

3.2.3 Maatvoering bebouwing binnen bouwvlak

Voor het bouwen van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende maatvoeringseisen:

bedrijfsgebouwen	
goothoogte kassen	maximaal 7 m
goothoogte overige bedrijfsgebouwen	maximaal 6,5 m
bouwhoogte kassen en overige bedrijfsgebouwen	maximaal 12 m
dakhelling	maximaal 45 graden; indien de bestaande dakhelling meer bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als maximale dakhelling
bedrijfswoning	
goothoogte	maximaal 6,5 m
bouwhoogte	maximaal 10 m
inhoud	maximaal 750 m^3; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m^3, geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud

	indien de bedrijfswoning deel uitmaakt van een (woon)boerderijpand, geldt de inhoud van het totale (woon)boerderijpand als maximale inhoud; verbouwing en gebruik van de voormalige agrarische inpandige stalgedeelten ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan
dakhelling	minimaal 12 graden maximaal 70 graden indien de bestaande dakhelling meer of minder bedraagt, geldt de bestaande dakhelling als minimale/maximale dakhelling dakhelling geldt niet voor aan- en uitbouwen, dakkapellen
bijgebouwen bij bedrijfswoning	
afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning	maximaal 15 m
gezamenlijke oppervlakte	maximaal 150 m^2 , dan wel het oppervlak van de legaal opgerichte bijgebouwen, voor zover en voor zolang deze worden gebruikt ten behoeve van de (bij het agrarische bedrijf behorende) bedrijfswoning, zoals die aanwezig zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan
goothoogte	maximaal 3 m, dan wel de goothoogte van de legaal opgerichte bijgebouwen, voor zover en voor zolang deze worden gebruikt ten behoeve van de (bij het agrarische bedrijf behorende) bedrijfswoning, zoals die aanwezig zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan
bouwhoogte	maximaal 6 m, dan wel de bouwhoogte van de legaal opgerichte bijgebouwen, voor zover en voor zolang deze worden gebruikt ten behoeve van de (bij het agrarische bedrijf behorende) bedrijfswoning, zoals die aanwezig zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	
bouwhoogte mestsilo's	maximaal 8,5 m
bouwhoogte overige silo's	maximaal 12 m
bouwhoogte erfafscheidingen	maximaal 1 m vóór de voorgevelrooilijn maximaal 2 m achter de voorgevelrooilijn
bouwhoogte antennes	maximaal 10 m
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 6 m

3.2.4 Bebouwing buiten het bouwvlak

Buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogen worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inbegrip van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:

1. tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant';

2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad;

3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;

4. het oprichten van perceelsafscheidingen niet is toegestaan, met uitzondering van open afrasteringen;

5. silo's niet zijn toegestaan;

6. permanente teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan. Bestaande permanente teeltondersteunende voorzieningen mogen worden gehandhaafd;

7. er geen sprake mag zijn van wezenlijke hydrologische effecten op natuurwaarden.

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte van banken, picknicktafels en dergelijke niet meer mag bedragen dan 2 m;

2. de bouwhoogte van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen en voorzieningen voor bewegwijzering niet meer mag bedragen dan 3 m;

c. een antennemast voor mobiele telefonie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', met dien verstande dat:

1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 40 m;

2. de oppervlakte van de bij de mast behorende apparatuur niet meer mag bedragen dan 15 m^2;

3. de bouwhoogte van de bij de mast behorende apparatuurkast niet meer mag bedragen dan 3 m;

d. een bestaande veldschuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur', waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt;

e. een veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur 2', met dien verstande dat eenmalig bebouwing mag worden vergund tot een maximale omvang van 158 m^2 van de oppervlakte van het bouwwerk en een bouwhoogte van 5,5 m;

f. opvang- en lozingsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - opvang- en lozingsvoorzieningen'.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

a. de situering van nieuw op te richten bebouwing binnen een bouwvlak waarbinnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' of 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' is opgenomen, teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van het monument onevenredig wordt aangetast;

b. de situering, hoogte en uitvoering van teeltondersteunende voorzieningen, met het oog op de landschappelijke, ecologische en hydrologische waarden van de gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Naast het bepaalde in de hierna genoemde subleden is tevens artikel 32 (algemene afwijkingsregels) van toepassing.

3.4.2 Afwijken bouw dierenverblijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het bouwen of vergroten van een dierenverblijf voor veehouderijen waarbij de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven toeneemt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. De uitbreiding van de oppervlakte dierenverblijf ten behoeve van het houden van geiten is niet toegestaan.

b. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.

c. De toename van de oppervlakte van dierenverblijven dient vanuit een goede leefomgeving en gelet op de omvang van de bebouwing, de effecten vanwege milieuaspecten, de effecten vanwege volksgezondheid en de afwikkeling van het verkeer inpasbaar te zijn in de omgeving.

d. Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.

Artikel 3.4.2 lid e is vernietigd als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State op 25 maart 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:881).

e. Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m^3.

f. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

g. Een toename van de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven voor een hokdierhouderij is uitsluitend toegestaan indien:

1. binnen het stalderingsgebied bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming, waarbij geldt dat:

- de bestaande dierenverblijven die zijn gesaneerd dienen te voldoen aan de criteria die in de provinciale Verordening ruimte zijn gesteld aan 'bestaande dierenverblijven', zoals die criteria gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;

- het gebruik van de bestaande dierenverblijven als dierenverblijf juridisch en feitelijk dient te zijn beëindigd;

2. de oppervlakte van de sanering als bedoeld onder 1 tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte aan dierenverblijf die wordt opgericht;

3. de sanering als bedoeld onder 1 plaatsvindt in directe samenhang met de bouw of vergroting van een dierenverblijf en voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling;

4. door of namens Gedeputeerde Staten is getoetst of aan de voorwaarden onder 1 tot en met 3 is voldaan en het door of namens Gedeputeerde Staten afgegeven bewijs dat aan deze voorwaarden is voldaan wordt overgelegd.

3.4.3 Trekkershutten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 teneinde binnen een agrarisch bouwvlak de situering van bedrijfsmatig geexploiteerde trekkershutten toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

Gebruik:

a. de ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;

b. trekkershutten zijn niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag';

c. (statische) opslag is niet toegestaan;

d. detailhandel is niet toegestaan;

e. permanente bewoning is niet toegestaan;

f. huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan;

Bebouwing:

g. in totaal mogen per bedrijf 15 trekkershutten worden gesitueerd, met de volgende maatvoering per trekkershut:

1. bebouwde oppervlakte: max. 28 m^2;

2. goothoogte: max. 2,20 m;

3. bouwhoogte: max. 3,5 m;

h. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);

Omgevingskwaliteit:

i. de inrichting van het terrein dient natuurvriendelijk te zijn;

j. uit een over te leggen onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

k. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

1. Landschappelijke inpassing:

- Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
- de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.

2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.

3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.

4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.

l. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;

m. de waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

Verkeer

n. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

o. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

Belangenafweging

p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

q. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen voor:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;

b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf dan wel grotendeels (voor minimaal 80%) uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;

c. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in 3.1 sub h;

d. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen; onder woondoeleinden strijdig met de bestemming wordt ook het bieden van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten verstaan, zowel in de bedrijfswoning als daarbuiten, en het direct daarmee verbandhoudend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid;

e. het plaatsen van kampeermiddelen, met uitzondering van het plaatsen van kampeermiddelen ten behoeve van evenementen, die geen of slechts geringe planologische relevantie hebben;

f. recreatieve activiteiten, met uitzondering van exensief recreatief medegebruik;

g. het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – minipaardenhouderij' niet geheel of niet in overwegende mate houden van minipaarden in gebouwen.

3.5.2 Veehouderij

a. Binnen gebouwen mogen dieren - al dan niet in hokken - alleen op de grond worden gehouden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen mogen worden gebruikt.

b. Een gebruikswijziging van gebouwen, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen als dierenverblijf voor veehouderijen, is niet toegestaan indien daardoor de de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven meer bedraagt dan de gezamenlijke oppervlakte van de dierenverblijven:

1. die op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of legaal in uitvoering zijn;

2. die gebouwd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.

c. Mestbewerking is alleen is toegestaan ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest;

d. Het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot het agrarisch bedrijf waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar) is niet toegestaan. Er is sprake van een toename van stikstofdepositie wanneer de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als gevolg van de stikstofemissie van een agrarisch bedrijf op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied meer bedraagt dan:

1. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) ten gevolge van het ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige planologisch legale gebruik van de gronden en bouwwerken behorend tot dat agrarisch bedrijf; dan wel

2. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) die in overeenstemming is met:

- een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming respectievelijk artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 6 'onherroepelijke Nbw/Wnb-vergunningen' ; dan wel

- een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht respectievelijk hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 7 'onherroepelijke omgevingsvergunningen'; dan wel

- een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geregistreerde melding als bedoeld in artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 8 'geregistreerde meldingen'.

3. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt voor de agrarische bedrijven zoals opgenomen in bijlage 9 ’Overzicht veehouderijen buitengebied met omgevingsvergunning november 2017’, waarvoor een omgevingsvergunning activiteit milieu is verleend of een melding Activiteitenbesluit is geaccepteerd maar waarbij geen sprake is van een situatie zoals genoemd onder 2, dat de bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar) wordt bepaald met in achtneming van artikel 2.4, zevende lid van de Regeling natuurbescherming. Indien de op deze manier bepaalde stikstofdepositie (mol/ha/jaar) lager is dan de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als bedoeld onder 1, geldt de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) zoals bedoeld onder 1 als bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar).

e. De vestiging van en de omschakeling naar een geitenhouderij is niet toegestaan.

f. Indien gebruik wordt gemaakt van een afwijkingsmogelijkheid zoals bedoeld in lid 3.4.2 of 3.6.1 of van een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 3.7.2 is het bepaalde onder d onverkort van toepassing op het gebruik na afwijking of wijziging.

3.5.3 Glastuinbouw

Het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot een glastuinbouwbedrijf waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar) is niet toegestaan. Er is sprake van een toename van stikstofdepositie wanneer de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als gevolg van de stikstofemissie van een glastuinbouwbedrijf op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied meer bedraagt dan:

a. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) ten gevolge van het ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige planologisch legale gebruik van de gronden en bouwwerken behorend tot dat agrarisch bedrijf; dan wel

b. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) die in overeenstemming is met:

1. een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming respectievelijk artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 6 'onherroepelijke Nbw/Wnb-vergunningen' ; dan wel

2. een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht respectievelijk hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 7 'onherroepelijke omgevingsvergunningen'; dan wel

3. een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geregistreerde melding als bedoeld in artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 8 'geregistreerde meldingen'.

c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor de agrarische bedrijven zoals opgenomen in bijlage 9 'Overzicht veehouderijen buitengebied met omgevingsvergunning november 2017', waarvoor een omgevingsvergunning activiteit milieu is verleend of een melding Activiteitenbesluit is geaccepteerd maar waarbij geen sprake is van een situatie zoals genoemd onder 2, dat de bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar) wordt bepaald met in achtneming van artikel 2.4, zevende lid van de Regeling natuurbescherming. Indien de op deze manier bepaalde stikstofdepositie (mol/ha/jaar) lager is dan de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als bedoeld onder a, geldt de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) zoals bedoeld onder a als bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar).

3.5.4 Buitengebied gebonden en niet-agrarische nevenactiviteiten

De bedrijfsvloeroppervlakte van de buitengebied gebonden en niet-agrarische nevenactiviteiten als bedoeld in 3.1 sub c mag niet meer bedragen dan aangegeven in de volgende tabel:

Aanduiding	**Adres**	**Toegestane activiteit**	**Maximale bedrijfsvloeroppervlakte**
specifieke vorm van agrarisch - 2	Eikenlaan 24	detailhandel in bloemen en planten	100 m^2
specifieke vorm van agrarisch - 4	Griendtsveenseweg 24/26/25a	loonwerkbedrijf	2.000 m^2
specifieke vorm van agrarisch - 6	Kanveldweg 8	loonwerkbedrijf	2.000 m^2
specifieke vorm van agrarisch - 7	Wittedijk 14	loonwerkbedrijf	2.523 m^2
specifieke vorm van agrarisch - 8	Rodegraafweg 15	loonwerkbedrijf	478 m^2
specifieke vorm van agrarisch - 10	Bakelseweg 60/60a	veehandelsbedrijf	500 m^2
specifieke vorm van agrarisch - 11	Voorpeelweg 25	hondenkennel	150 m^2
specifieke vorm van agrarisch - 15	Lupineweg 12	veehandelsbedrijf	750 m^2
specifieke vorm van agrarisch - 17	Griendtsveenseweg 72	veehandelsbedrijf	750 m^2
specifieke vorm van agrarisch - 22	Bakelseweg 51	pensionstalling	550 m^2
specifieke vorm van agrarisch - 31	Straatsebaan 7/ Buntseweg 11	statische opslag	560 m^2
specifieke vorm van agrarisch - 32	Oude Neerkantseweg 7	statische opslag	1.000 m^2

specifieke vorm van agrarisch - 33	Bakelseweg 32	statische opslag	1.000 m²
specifieke vorm van agrarisch - 35	Heimolenweg 12	statische opslag	1.000 m²
specifieke vorm van agrarisch - 36	Kanaalstraat 7	statische opslag	977 m²

3.5.5 Ondergeschikte detailhandel in agrarische producten

Bij agrarische bedrijven is detailhandel in agrarische producten toegestaan als ondergeschikte activiteit. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. Er is uitsluitend detailhandel toegestaan in agrarische producten die op het eigen bedrijf of in de directe omgeving zijn geproduceerd en agrarische producten die op het eigen bedrijf of op een ander agrarische bedrijf in de directe omgeving zijn bewerkt, met dien verstande dat ten minste 80% van de producten van het eigen bedrijf afkomstig dient te zijn.

b. De verkoopvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².

3.5.6 Statische opslag in vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen

De bedrijfsvloeroppervlakte van de statische opslag in bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfsgebouw' mag niet meer bedragen dan 1.000 m². Indien de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte van de statische opslag meer bedraagt dan 1.000 m², geldt de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximale bedrijfsvloeroppervlakte.

3.5.7 Burgerbewoning van bedrijfswoningen

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag' is het gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen – niet zijnde bedrijfsgebouwen - en gronden binnen het bouwvlak voor burgerbewoning toegestaan, indien deze bewoning plaatsvindt door:

1. de voormalige agrariër;
2. de in de toekomst op deze locatie te stoppen agrariër;
3. een ieder die op 5 juli 2005 het pand bewoonde;

Bouwaanvragen, die betrekking hebben op de woonfunctie op dit perceel worden getoetst alsof het agrarische bedrijf nog aanwezig is.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - woonrechtzone' is het gebruik van de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen – niet zijnde bedrijfsgebouwen - en gronden binnen het bouwvlak voor burgerbewoning toegestaan, indien deze bewoning plaatsvindt door:

1. de voormalige agrariër;
2. een ieder die op 5 juli 2005 het pand bewoonde;

Bouwaanvragen, die betrekking hebben op de woonfunctie op dit perceel worden getoetst alsof het agrarische bedrijf nog aanwezig is.

3.5.8 Aan-huis-verbonden beroepen

In een bedrijfswoning en de bij die woning behorende bijgebouwen, niet zijnde (agrarische) bedrijfsgebouwen, is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 100 m².

b. Het beroep-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning.

3.5.9 Verhardingen

Verhardingen zijn uitsluitend toegestaan:

a. binnen het bouwvlak;

b. als perceelsontsluiting, gelegen tussen de voorzijde van het bouwvlak en de openbare weg;

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verharding'.

3.5.10 Evenementen

Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' zijn evenementen toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek, of op sociaal-cultureel vlak en/of van aan een dergelijk evenement gerelateerde kampeervoorzieningen;

b. het evenement duurt maximaal 3 (aangesloten) dagen en mag maximaal 4 x per jaar plaatsvinden;

c. het opbouwen en afbreken van een evenement mag in totaal maximaal 7 dagen duren;

d. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel ten dienste van en ondergeschikt aan het evenement;

e. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;

f. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen/ingrepen;

g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken gebruik dierenverblijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.2 onder b voor het in gebruik nemen van gebouwen als dierenverblijf voor veehouderijen waarbij de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven toeneemt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. De uitbreiding van de oppervlakte dierenverblijf ten behoeve van het houden van geiten is niet toegestaan.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' een gebruikswijziging uitsluitend is toegestaan voor een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van criteria die zijn opgenomen in de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

c. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.

d. De toename van de oppervlakte van dierenverblijven dient vanuit een goede leefomgeving en gelet op de omvang van de bebouwing, de effecten vanwege milieuaspecten, de effecten vanwege volksgezondheid en de afwikkeling van het verkeer inpasbaar te zijn in de omgeving.

e. Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij

die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.

f. Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m^3.

g. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

h. Een toename van de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven voor een hokdierhouderij is uitsluitend toegestaan indien:

1. binnen het stalderingsgebied bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming, waarbij geldt dat:

- de bestaande dierenverblijven die zijn gesaneerd dienen te voldoen aan de criteria die in de provinciale Verordening ruimte zijn gesteld aan 'bestaande dierenverblijven', zoals die criteria gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;

- het gebruik van de bestaande dierenverblijven als dierenverblijf juridisch en feitelijk dient te zijn beëindigd;

2. de oppervlakte van de sanering als bedoeld onder 1 tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte aan dierenverblijf die in gebruik wordt genomen;

3. de sanering als bedoeld onder 1 plaatsvindt in directe samenhang met de ingebruikname van een dierenverblijf en voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling;

4. door of namens Gedeputeerde Staten is getoetst of aan de voorwaarden onder 1 tot en met 3 is voldaan en het door of namens Gedeputeerde Staten afgegeven bewijs dat aan deze voorwaarden is voldaan wordt overgelegd.

3.6.2 Huisvesting arbeidsmigranten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.5.1 onder d ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een permanent/vast gebouw, te weten in:

1. bestaande woonruimte; of

2. in VAB-gebouwen (vrijkomende agrarische bebouwing); of

3. in een noodwoning waarvoor het persoonsgebonden overgangsrecht is vervallen, als het gebouw legaal (met vergunning) is opgericht;

b. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a, mag nieuwe bebouwing worden opgericht voor structurele huisvesting als tevens wordt voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

1. Landschappelijke inpassing:

- Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);

- de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;

- hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.

2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.

3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.

4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.

5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit)

6. Woonunit: indien elders in de gemeente voldoende structurele voorzieningen ontbreken zijn maximaal twee woonunis toegestaan binnen het bestaande bouwvlak, maar buiten bestaande bebouwing, waarbij de hoogte van een woonunit in ieder geval niet meer dan 3 m bedraagt.

c. in afwijking van het bepaalde onder a mag tijdelijke huisvesting plaatsvinden in een tijdelijke huisvestingsvoorziening, zoals een verplaatsbare unit of een caravan;

d. de omgevingsvergunning wordt voor maximaal 5 jaar verleend;

e. de huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf die wordt aangetoond met in ieder geval een onderbouwing waaruit de arbeidsbehoefte over de gevraagde periode naar voren komt;

f. er is geen sprake van toevoeging van zelfstandige wooneenheden of woonfuncties, hiervan is sprake als een wooneenheid een eigen (zelfstandige) keuken, douche of bad en toilet heeft;

g. de totale vloeroppervlakte van de huisvesting bedraagt minimaal 10 m^2 *per huisvestigingplaats;*

h. het aantal huisvestingsplaatsen voor werknemers per bedrijf is maximaal 40;

i. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

j. bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;

k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

l. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1;

m. er dient te worden voldaan aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten zoals dat geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

3.6.3 Buitengebied gebonden activiteiten en niet agrarische activiteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.1 en/of 3.5.1 voor nevenactiviteiten binnen het agrarisch bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

Gebruik:

a. de volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

1. agrarisch technische nevenactiviteiten;

2. agrarisch verwante nevenactiviteiten;

3. recreatieve nevenactiviteiten;

4. zorgverlenende nevenactiviteiten;

b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag' zijn zorgverlenende nevenactiviteiten niet toegestaan en recreatieve nevenactiviteiten uitsluitend voor zover het betreft:

1. dagactiviteiten gerelateerd aan het ter plaatse geëxploiteerde agrarische bedrijf;

2. het inrichten van een accommodatie ten behoeve van het ontvangen van groepen bezoekers aan de onder 1 genoemde dagactiviteiten;

c. voor recreatieve nevenactiveiten waarbij vanwege de aard van de nevenactiveit gebruik van de buitenruimte plaatsvindt, zoals een theetuin, alsmede voor bij een recreatieve nevenactiviteit behorende en passende onderschikte horeca, gebruik van gronden buiten de bestaande bebouwing als terras is toegestaan;

d. statische opslag is niet toegestaan;

e. het totale vloeroppervlak van nevenactiviteiten tezamen mag per agrarisch bedrijf niet meer dan 750 m^2 bedragen;

f. indien het betreft logies ten behoeve van zorgverlenende activiteiten geldt:

1. maximaal 5 appartementen;

2. per appartement maximaal 50 m^2 vloeroppervlak;

3. maximaal 20 personen.

Bebouwing:

g. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;

h. de bruto vloeroppervlakte van de bestaande bebouwing die wordt aangewend voor de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 500 m^2, met uitzondering van recreatieve activiteiten, waarvoor maximaal 250 m^2 is toegestaan;

Omgevingskwaliteit:

i. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;

j. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke kwaliteitseisen:

1. Landschappelijke inpassing:

- Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
- de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.

k. de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden als omschreven in 3.1;

Verkeer:

l. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;

m. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

Belangenafgweging:

n. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging vormverandering/ vergroting bouwvlak agrarisch bedrijf, niet zijnde veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van de vormverandering en/ of vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant'.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad.

c. De vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteundende voorzieningen op het agrarisch bouwvlak; hiertoe kan een differentiatievlak worden opgenomen, waarbinnen de bouw van gebouwen niet is toegestaan.

d. De vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' mag als volgt plaatsvinden:

1. vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een omvang van maximaal 2,5 ha;

2. voor glastuinbouwbedrijven tot een omvang van maximaal 3,5 ha, waarvan maximaal 3 ha met kassen mag worden bebouwd;

3. voor overige agrarische bedrijven tot een omvang van maximaal 1,5 ha;

e. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

1. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering (in geval van vergroting bouwvlak):

- Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);

- de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;

- hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.

2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.

3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.

4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.

5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).

6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

f. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.

g. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

h. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.2 Wijziging vormverandering/ vergroting bouwvlak veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering en/of vergroting van de aanduiding 'bouwvlak' van een veehouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De wijzigingsbevoegdheid mag niet worden toegepast ten behoeve van de vormverandering of vergroting van het bouwvlak van een geitenhouderij.

b. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant'.

c. Vormverandering en/of uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij', tenzij er sprake is van een grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.

d. Bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot.

e. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot maximaal 1,5 ha en indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

2. De vergroting van het bouwvlak dient vanuit een goede leefomgeving en gelet op de omvang van de bebouwing, de effecten vanwege milieuaspecten, de effecten vanwege volksgezondheid en de afwikkeling van het verkeer inpasbaar te zijn in de omgeving.

3. De vergroting van het bouwvlak dient gelet op de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden inpasbaar te zijn.

4. Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.

5. Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m^3.

6. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

f. Naast de onder d genoemde voorwaarden in het geval van vergroting van het bouwvlak, geldt voor zowel vormverandering als vergroting van het bouwvlak dat dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

1. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering (in geval van vergroting bouwvlak):

- Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);

- de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij geldt dat tenminste 10% van de omvang van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;

- hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.

2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.

3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.

4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.

5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).

6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

g. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.

h. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

i. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.3 Wijziging ten behoeve van ruwvoeropslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisatie van ruwvoeropslag. Hiervoor mag de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf worden vergroot en de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – ruwvoeropslag’ worden toegevoegd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Natuur Netwerk Brabant'.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' is de wijziging uitsluitend toegestaan indien sprake is van een grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.

c. Het is niet mogelijk de ruwvoeropslag binnen het bestaande bouwvlak te realiseren.

d. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.

e. Uitsluitend ten behoeve van ruwvoeropslag mag het bouwvlak worden vergroot met een maximum van 5.000 m² waarbij de totale oppervlakte van het bouwvlak nooit meer bedraagt dan 2 ha.

f. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van ruwvoeropslag bedraagt niet meer dan 0,5 m.

g. Het bedrijf is vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate aangewezen op de opslag van ruwvoer.

h. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone, alsmede het toekomstig herstel van het natuurlijk watersysteem, niet worden geschaad.

i. De vergroting van het bouwvlak dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of – ontwikkeling.

j. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

k. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

1. Landschappelijke inpassing:

- Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);

- de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij geldt dat tenminste 10% van de omvang van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing;
- hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.

2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

3.7.4 Wijziging naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Paardenhouderijen moeten ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden opgericht, de oppervlakte van het bouwvlak mag ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 1,5 ha.

b. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

1. Landschappelijke inpassing:

- Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
- de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.

2. Verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
3. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
4. Sloop: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
5. Bebouwing: de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

c. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.

d. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

e. Het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan; de bestaande aanduiding 'bouwvlak' wordt aangepast en de aanduiding 'paardenhouderij' wordt toegevoegd.

f. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.5 Wijziging naar buitengebied gebonden of niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf te wijzigen ten behoeve van het toestaan van:

- een buitengebied gebonden bedrijf of
- een niet-agrarisch bedrijf,

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Gebruik

a. De ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.

b. Transportgerichte agrarisch technische hulpbedrijven zijn alleen toegestaan langs een gebiedsontsluitingsweg of een weg die qua functie en qua verkeersafwikkelingscapaciteit daarmee gelijk te stellen is.

c. Niet- agrarische bedrijven zijn enkel toegestaan indien ze zijn opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Lijst Activiteiten zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn.

d. Recreatieve functies zijn enkel toegestaan zijn enkel toegestaan indien:

1. ze zijn opgenomen in de categorieën 1, 2 of 3 van de Lijst Activiteiten zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn.

2. buiten de aanduiding 'overige zone - primag'.

e. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen kan worden toegestaan tot een maximum operervlak van 200 m^2.

f. De wijziging mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.

g. Een wijziging voor statische opslag is niet toegestaan.

h. Er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden.

Bebouwing

i. De omvang van het bestemmingsvlak mag:

1. voor agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven:

- buiten de aanduiding 'wetgevingszone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 1,5 ha;
- ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 5.000 m^2.

2. voor recreatieve functies ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 1,5 ha;

3. voor niet-agrarische bedrijven niet meer bedragen dan 5.000 m^2.

j. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;

k. Maximaal 400 m^2 aan bebouwing is toegestaan, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding:

1. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 3';

2. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4';
3. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 6';
4. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8';
5. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10';
6. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 1';
7. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 5';
8. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 13';

waarbinnen maximaal 600 m2 aan bestaande bebouwing is toegestaan.

l. In uitzondering op het bepaalde onder j is voor een recreatieve functie maximaal 500 m^2 aan bestaande bebouwing toegestaan, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduidingen:

1. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4';
2. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8';
3. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10';
4. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 11';
5. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 1';
6. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 7';
7. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 10';
8. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 11';
9. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 13';
10. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 14';

waarbinnen maximaal 750 m^2 aan bestaande bebouwing mag worden hergebruikt.

Omgevingskwaliteit

m. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

1. Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering:

- Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
- de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
- hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.

2. Zuinig ruimtegebruik:

- de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.

3. Sloop:

- met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.

n. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

o. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.

Verkeer

p. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

q. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

Belangenafweging

r. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

s. Er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd.

3.7.6 Wijziging naar wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Wijzigen naar wonen

a. Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag'.

b. Deze wijziging is uitsluitend toegestaan indien de bestaande legale bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

c. Deze wijziging is uitsluitend toegestaan indien alle overtollige bebouwing wordt gesloopt.

d. Na bedrijfsbeëindiging is de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderijpand voor woondoeleinden toegestaan waarbij de inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) niet meer mag bedragen dan 750 m^3. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m^3, geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud.

e. Voor zover sprake is van een (woon)boerderijpand, mag geen aantasting van die agrarische verschijningsvorm plaatsvinden.

f. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

g. Er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (met voor het landschap kenmerkende soorten), op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.

h. De bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 200 m^2 per woning, waarvan maximaal 25% aangebouwd aan de woning; bij sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, mag het genoemde oppervlak van 200 m^2 worden verhoogd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 300 m^2;

2. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 200 m^2) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;

Artikel 3.7.6 h3 is aangepast als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State op 5 februari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:374).

3. geen omgevingsvergunning medewerking kan worden verleend indien:

- sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
- of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.

i. In uitzondering op het bepaalde onder h mag de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 500 m^2 bedragen, indien naast de woonfunctie een klein ambachtelijk bedrijf als bedrijf aan huis wordt uitgeoefend met een maximum omvang van 500 m^2.

j. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

k. Voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder danwel hogere grenswaarde.

l. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

Splitsing

m. Indien het betreft (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarde, is tevens woningsplitsing toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen (woon)boerderijpand, hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke erfgoedkaart;

2. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;

3. de woning mag uitsluitend verticaal worden gesplitst;

4. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 350 m^3 bedragen;

5. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 m^2; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; de sloopbonusregeling onder h is bij splitsing niet van toepassing;

6. indien er sprake is van een (woon)boerderijpand met cultuurhistorische waarde, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;

7. de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie, zoals geldt ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan, is opgenomen over woningsplitsing/ kavelsplitsing.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 3

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

22.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.2.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

a. het verwijderen of het aanbrengen van diep wortelende beplantingen of bomen;

b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe ook wordt gerekend het diepploegen en diepwoelen van de bodem;

c. het ontginnen, (af)graven, ophogen en egaliseren van de bodem;

d. het aanleggen, verharden of verwijderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen;

e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

f. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

g. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen.

uitgezonderd werken en werkzaamheden tot 0,50m beneden het maaiveld.

22.2.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 22.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

a. tot 0,5 m beneden het maaiveld;

b. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)';

c. buiten de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)' en dieper dan 0,5 m onder maaiveld, tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m^2.

22.2.3 Toetsing

a. De in 22.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de betreffende werken/ werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken/ werkzaamheden niet leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal; hiertoe wordt een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke erkende ter zake deskundige gehoord.

b. In afwijking van het bepaalde onder a mag, in geval de bedoelde werken/ werkzaamheden dan wel de directe gevolgen van deze werken/ werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden niettemin worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;

3. de verplichting de uitvoering van de werken/ werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

22.2.4 Archeologisch onderzoek

De in 22.2.1 bedoelde vergunning wordt pas verleend als de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

a. Het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd of

b. De archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad of

c. Geen archeologische waarde aanwezig is.

Indien voor het betreffende gebied inmiddels een ander voldoende deskundig onderzoek heeft plaatsgevonden en daaruit is gebleken dat geen archeologische waarden te verwachten zijn, kan ook worden volstaan met een verwijzing naar dit onderzoek.

31.11.1 Wetgevingzone waarden

a. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en ontwikkeling van de aardkundige waarden.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning beekdal- en potentiele wijstgronden' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van de hydrologie en de landschappelijke openheid.

c. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bosovergangsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van de kleinschaligheid en beslotenheid.

d. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden.

e. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van de watersystemen en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

f. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning laanbeplanting' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige laanbeplanting als landschapswaarde.

g. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning natuurwaarden' de gronden mede bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden.

h. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning waardevol relief' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en bescherming van karakteristieke hoogteverschillen.

i. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding van waarden ten behoeve van de verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem, gericht op realisatie van een ecologische verbindingszone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur/ Natuur Netwerk Nederland (EHS/ NNN).

j.



- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Bron: Rijkswaterstaat / Bodem+ & PDOK (Kadaster) voor achtergrond.

1 / 1

Provincie Noord-Brabant

https://www.brabant.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/landschap/nieuwe-landgoederen

Nieuwe landgoederen

Nieuwe natuur realiseren

Nieuwe natuur realiseren

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staat de bouw van een beperkt aantal wooneenheden in het buitengebied toe, in ruil voor de aanleg van nieuwe natuur. Ingeval van nieuwbouw van woningen wordt per 1500m3 woongebouw tenminste 2,5 hectare aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur. Daarnaast verwacht de provincie dat een nieuw of uitgebreid landgoed ook een meerwaarde oplevert voor landschap, recreatie, cultuurhistorie en water. Een nieuw landgoed moet minstens 10 hectare groot zijn.

Landgoederen (nieuw en bestaand)

Landgoederen hebben een multifunctioneel karakter en combineren over het algemeen functies als landbouw, bosbouw, cultuurhistorie, landschap, natuurbeheer, bewoning, recreatie en jacht. Het is de samenhang van deze verschillende elementen die het herkenbaar maakt als landgoed: lanen al dan niet gericht op monumentale gebouwen, afwisseling van bos en landbouwgrond en in veel gevallen ook water, verspreide boerderijen in eenzelfde stijl opgetrokken.

Een nieuw landgoed kan net als de oude historische landgoederen bestaan uit één of meerdere landhuizen van allure, één of meerdere bijgebouwen met erf en tuin, natuur en percelen in agrarisch gebruik.

Vanuit de overheid is er beleid opgesteld waardoor de inrichting en het gebruik aan bepaalde voorwaarden dient te voldoen. Deze beleidsregels met randvoorwaarden verschillen per provincie en kunnen bij gemeentes onderling ook verschillen.

Er zijn verschillende type landgoederen te onderscheiden, zoals:

• Landgoederen gerangschikt onder de natuurschoonwet.

• Historische buitenplaatsen.

• Planologisch nieuwe landgoederen.

Nieuw landgoed overzicht subsidiemogelijkheden

Subsidie Natuurbeheer (SN)

Voor de aanleg van nieuw bos en eventueel nieuwe natuur is, onder voorwaarden, de Subsidie Natuurbeheer beschikbaar. Onderdeel van deze subsidie is de bijdrage voor functieverandering van de ondergrond. Voor nieuwe landgoederen wil dit zeggen dat een bijdrage wordt gegeven voor de bestemmingswijziging van een perceel landbouwgrond naar bos of natuur. Voor de natuurschoonwet moet de oppervlakte bos minimaal 25 jaar lang in stand blijven. Een functiewijziging en het aanvragen van de financiële bijdrage hiervoor is daarom vaak interessant.

De afstemming tussen de Subsidie Natuurbeheer en de natuurschoonwet

De afhandeling van de aanvragen voor rangschikking onder de Natuurschoonwet, het aanvragen van de benodigde vergunningen en de beoordeling van de subsidieaanvragen vindt plaats bij verschillende overheidsinstanties. Hierdoor is de behandeling en afhandeling van de Natuurschoonwet en de Subsidie Natuurbeer (SN) niet op elkaar afgestemd. Dit kan ertoe leiden dat financiële tegemoetkomingen voor u als initiatiefnemer niet op elkaar aansluiten.

Maatwerk

Doordat beide financiële tegemoetkomingen niet altijd goed op elkaar aansluiten zal elke situatie zal apart moeten worden bekeken waarbij er een oplossing op maat moet komen. Om te bepalen wat voor uw situatie het meest interessant is zijn een aantal zaken belangrijk: Wees op tijd met de planvorming, start voorafgaand aan de voorlopige koopovereenkomst al met het maken van plannen. Wees op tijd met de vergunningaanvraag, start na de voorlopige koopovereenkomst zo spoedig mogelijk met de vergunningaanvraag. Probeer de overdrachtsdatum af te stemmen op het verkrijgen van aanlegvergunningen en de beschikking (toewijzing) van de subsidies enerzijds en anderzijds het plantseizoen.

Landgoederen kopen of verkopen

Een landgoed of agrarische grond verkopen of te koop aanbieden

Steeds meer particulieren, organisaties en instanties zijn tegenwoordig ook doelbewust op zoek naar een nieuw gerealiseerd landgoed waar ze kunnen wonen of werken op een bijzondere locatie in het buitengebied. Voor een overzicht van landgoederen die in Nederland en daarbuiten in de verkoop staan verwijzen wij door naar Landgoed Kopen.nl

Op Landgoed Kopen.nl kan iedereen, zowel makelaars als particulieren hun landgoed te koop zetten.

Indien u een landgoed wilt verkopen of juist op zoek bent naar een specifieke landgoed locatie, bezoek dan www.landgoedkopen.nl of neem dan contact op met de Landgoederen.Net Wij kunnen u doorverwijzen naar partijen die voor uw specfieke vraag interessant kunnen zijn.

Stuur ons hier een email

Door de toenemende vraag naar nieuwe landgoederen is ook het aanbod toegenomen en geregeld zijn er ook nieuwe landgoederen te koop bij verschillende agrarische makelaars.

Bezoek de mogelijkheden pagina voor meer informatie over de aan- of verkoop van een nieuw landgoed.

[redacted]

1
1594 m2

2
1688 m2

3
1468 m2

4

38.22
45.65
34.24
6.02
37.12
43.86
38.06
3.96
43.06
45.59
32.03
20.57
14.47
45.85

10
8

Korte Zeilkens
Korte Zeilkens

Paraaf koper: Paraaf verkoper:

Inhoud

DE GEMEENTE DEURNE
VERKOOPT AAN:

GEMEENTE DEURNE

GEMEENTE DEURNE
Team Vastgoed

Onderwerp :
GRONDTRANSACTIE KORTE ZEILKENS

Getekend : J.M.
Datum : 10-11-2020

Tekening
2020-43

Schaal : 1 : 500

Plotdatum





Gemeente Deurne

Grondprijzenbrief 2022

Methode

De gemeente stelt bij het besluit om eigen gronden te ontwikkelen/ verkopen per project een marktconforme grondprijs vast op basis van een vergelijkings- en/ of residuele methode. Deze prijzen worden jaarlijks herzien.

Basisprijzen

De gemeente hanteert onderstaande prijzen en methode voor het bepalen van de prijs van bouwgrond:

	Grondprijs excl. btw k.k. per m²/ methode
Sociale woningbouw	
- Sociale huur, grondgebonden*	214
- Sociale koop grondgebonden*	224
- Sociale huur en koop, appartement	taxatie of aanbesteding (bij koop)
Bedrijven	
Bedrijvigheid**: - Kranenmortel - Binderen Zuid – regulier - Binderen Zuid – categorie 2 - Willige Laagt	 145 145 137,50 125
Detailhandel/ kantoor	taxatie of aanbesteding
Sociaal Maatschappelijk***	175
Commercieel maatschappelijk	taxatie of aanbesteding




* maximale perceelgrootte van 130 m^2, maximale VON-prijs € 210.000, borging in de koopovereenkomst met de ontwikkelaar of ontwikkelende bouwer. Voor deze maximale VON-prijs wordt minimaal een basis afgewerkte woning geleverd, behangklaar, inclusief keuken en sanitaire voorzieningen. Er wordt gekoerst op een differentiatie tot deze maximale VON-prijs.

** indien sprake is van bijzondere omstandigheden kan de gemeente een afslag toepassen van maximaal 10% geven.

*** grondprijs per m^2 BVO (bruto vloeroppervlak).

Prijzen woningbouwlocaties in verkoop

Voor de huidige woningbouwprojecten gelden de volgende prijzen:

Grondprijzen woningbouw (excl. btw k.k. per kavel)	[redacted] 1	[redacted] 2	[redacted] 3	[redacted] 4	[redacted] 5
- Middengebied	105.226	105.226			
- Burg Roefslaan	56.228	56.228			
- Korte Zeilkens	274.215	280.149	266.261	219.044	
- Liesselseweg	339.625	307.810	341.136	265.973	327.695
- Mariastraat 18a	109.563	93.498			

* indien de te verkopen oppervlakte met meer dan 10% afwijkt kan de gronprijs bijgesteld worden

Overige gronden

De gemeente kent naast de basisprijzen voor woningbouw en bedrijven nog een aantal categorieen waarvoor onderstaande basisprijzen en methode wordt gehanteerd voor bouwgrond:

Groenstroken

Onder groenstroken verstaat de gemeente een beperkte oppervlakte (max. 150 m^2) openbaar groen of grond die wordt




verkocht/ verhuurd voor tuinuibreiding, maar waarop geen enkele vorm van bebouwing is toegestaan. Hiervoor geldt:

Grondprijs excl. k.k./ per m²			
Koop*	**Deurne**	**Liessel/ Vlierden**	**Neerkant/ Helenaveen**
Voorerfgebied	35,95	32,86	28,76
Achtererfgebied	123,24	112,97	97,57
Huur	**Deurne**	**Liessel/ Vlierden**	**Neerkant/ Helenaveen**
Voorerfgebied	4% van verkoopprijs	4% van verkoopprijs	4% van verkoopprijs
Achtererfgebied	4% van verkoopprijs	4% van verkoopprijs	4% van verkoopprijs

* om bebouwing te realiseren op als groenstrook verkochte grond is toestemming van B&W nodig en zal moeten worden bijbetaald op de eerder afgerekende grondprijs. Dit is een suppletieregeling.

Voor percelen groter dan 150 m² vindt prijsbepaling plaats op basis van een taxatie.

Huur zendapparatuur telecomprovidors

1ste providor	€ 5.000 (excl. BTW)
Iedere aanvullende providor	€ 500 (excl. BTW)

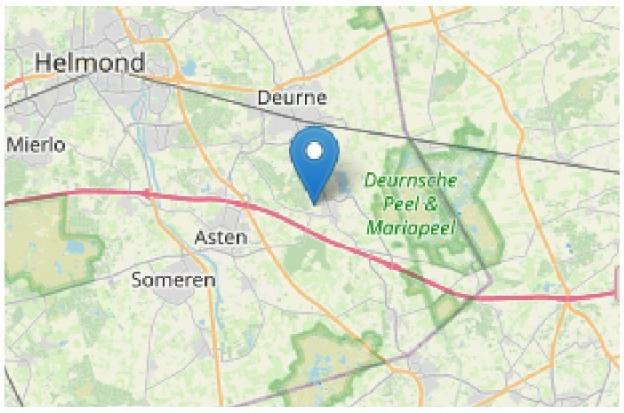
Indexatie

Prijzen vastgesteld in deze grondprijzenbrief worden per 1-1-2023 verhoogd met de CPI-index.

BOER & BUNDER

PERCEEL GR-BRP22-676953

Gewas	Bieten, suiker-
Opp	4.2373 ha
Bron	BRP22
Periode	1 mei 2022
Gemeente	Deurne
Provincie	Noord-Brabant
GPS coördinaten	51.41756, 5.80863
XY coördinaten	184316, 381022
Waterschap	Aa en Maas
Watertrap	VII = H 80-140 L >120
Aardappel beperking	Wratziekte Gebied C





2013	2014	2015	2016	2017
Maïs	Maïs	Maïs	Maïs	Maïs

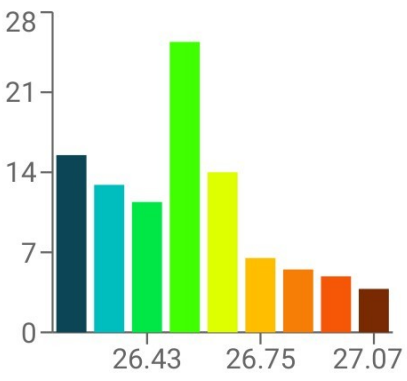
2018	2019	2020	2021	2022
Maïs	Maïs	Aardappelen	Stamsperziebonen	Bieten

GRONDSOORT

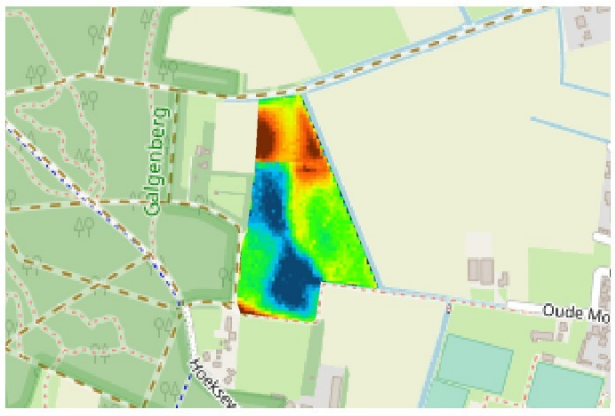
Grondsoort:	Zand: 100%
Gronds. mestwet:	Zand: 100%



HOOGTE

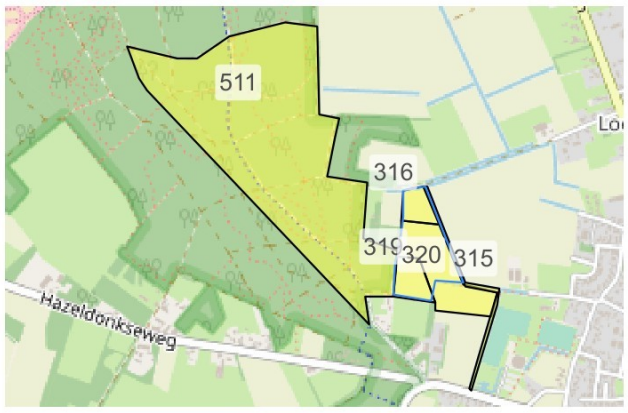


laagst:	26.16 m
gemiddeld:	26.53 m
hoogst:	27.12 m
verschil:	0.96 m



KADASTER

Kadastraal perceel	Opp	Overlap
DNE00 R 320	3.73 ha	2.18 ha
DNE00 R 315	0.52 ha	0.05 ha
DNE00 R 319	1.19 ha	1.12 ha
DNE00 R 316	0.85 ha	0.84 ha
DNE00 R 511	29.15 ha	0.04 ha



SLOTEN

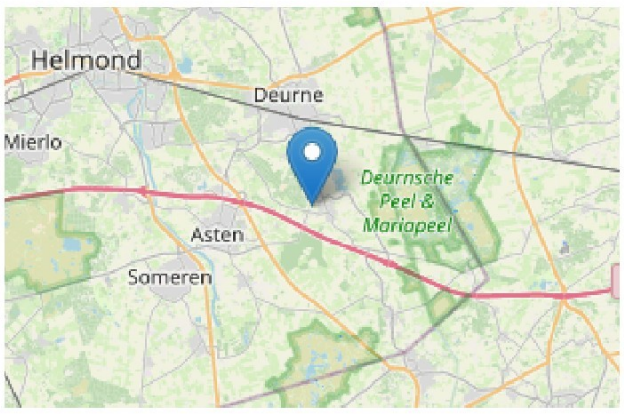
nr	type	lengte
1	*waterloop*	81 m
2	*waterloop*	57 m
Totaal:		**138 m**



BOER & BUNDER

PERCEEL GR-BRP22-582185

Gewas	Bieten, suiker-
Opp	3.8894 ha
Bron	BRP22
Periode	1 mei 2022
Gemeente	Deurne
Provincie	Noord-Brabant
GPS coördinaten	51.41568, 5.81058
XY coördinaten	184453, 380814
Waterschap	Aa en Maas
Watertrap	VII = H 80-140 L >120
Aardappel beperking	Wratziekte Gebied C





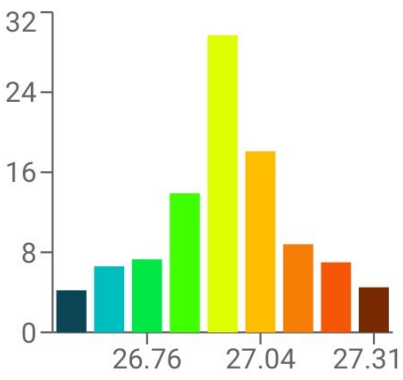
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Maïs	Maïs	Maïs	Maïs	Prei	Maïs	Maïs	Aardappelen	Stamsperziebonen	Bieten

GRONDSOORT

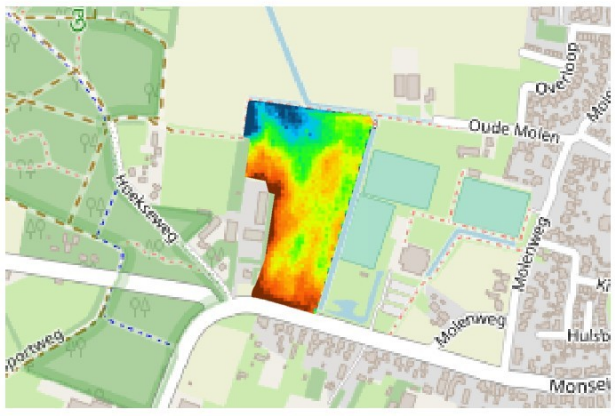
Grondsoort:	Zand: 100%
Gronds. mestwet:	Zand: 100%



HOOGTE

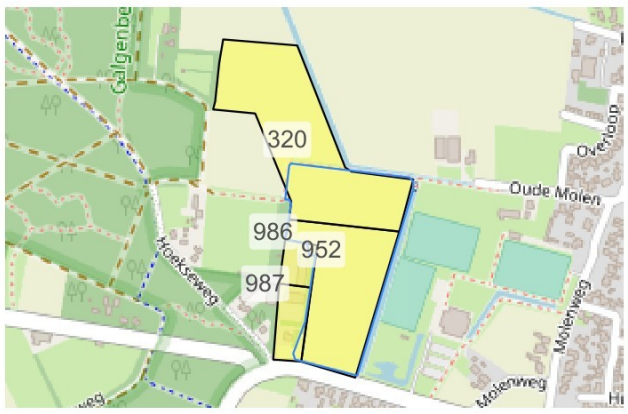


laagst:	26.53 m
gemiddeld:	26.95 m
hoogst:	27.36 m
verschil:	0.83 m



KADASTER

Kadastraal perceel	Opp	Overlap
DNE00 R 952	2.35 ha	2.34 ha
DNE00 R 320	3.73 ha	1.46 ha
DNE00 R 987	0.50 ha	0.04 ha
DNE00 R 986	0.30 ha	0.02 ha



SLOTEN

nr	type	lengte
1	*waterloop*	99 m
2	*greppel, droge sloot*	3 m
Totaal:		**102 m**

