

LKM-rapport

Werk : Verplaatsen veehouderijen Eindweg 9 en Eindweg 13 te Middelaar en het ter plaatse realiseren van bouwvlakken 'Wonen'

Opdrachtgever : V-snaar Projecten b.v.
Timmermannsweg 26a
5813 AE Ysselsteyn



Michels Advies
Timmermannsweg 26-A
5813 AN Ysselsteyn (L)

T: 0478 – 54 20 20
M: 06 – 53 28 56 86
info@michelsadvies.nl
www.michelsadvies.nl

Datum : 16 september 2019

1. Projectgegevens.....	3
1.1 Initiatiefnemer.	3
1.2 De activiteit(en).....	3
1.3 Plaats van de activiteit.	4
1.4 Omgeving.	5
2. Beleidskaders.	6
2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).	6
2.2 Omgevingsverordening Limburg.	8
2.3 Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg.	8
2.4 Limburgs KwaliteitsMenu (LKM).	9
2.5 'Structuurvisie Mookerplas en omgeving'.....	9
2.6 Kwaliteitsmenu Mookerplas.	10
3. Uitwerking.	11
3.1 Algemeen.	11
3.2 Eindweg 9.....	12
3.3 Eindweg 13.	13
3.4 Landschappelijke inpassing.	13
3.5 Conclusie.	13
4. Bijlagen.....	14

1. Projectgegevens.

1.1 Initiatiefnemer.

V-snaar Projecten b.v.
Timmermannsweg 26a
5813 AN Ysselsteyn
Tel. 0478-542020
E-mail: info@V-snaarprojecten.nl
Contactpersoon: John Michels

1.2 De activiteit(en).

Aan de Eindweg 9 en 13 zijn varkenshouderijen aanwezig. Eindweg 11 is de tweede bedrijfswoning bij de locatie Eindweg 9. De stallen van Eindweg 9 en Eindweg 13 zijn gedateerd en niet meer geschikt voor een eigentijdse bedrijfsvoering. Gelet op de ligging nabij de kern van Middelaar en de reeds geur overbelaste situatie zijn er geen mogelijkheden om uit te breiden of te vernieuwen zonder zeer hoge kosten te maken. Het ligt daarom voor de hand om de varkenshouderijen te verplaatsen.

In het kader van geurhinder is dit een positieve ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat van Middelaar. Door de verplaatsing van de varkenshouderijen wordt de geur overbelaste situatie voor circa 43 woningen (in de 3,0ouE/m³ contour) opgeheven.

Daarnaast ligt de 3,0ouE/m³ contour van het bedrijf over de locaties van een aantal (geplande) initiatieven in de omgeving:

- (boeren)camping, bed and breakfast Elzenstraat 11
- herontwikkeling terrein Elzenstraat 14 (woningbouw)
- ontwikkeling terrein Eindweg 3 (woningbouw hoek Eindweg-Dorpsstraat)
- ontwikkeling Dorpsstraat 2/2a (woningbouw)

In figuur 1 zijn de geurcontouren (3ouE/m³, 6,5ouE/m³ en 14ouE/m³) van de varkenshouderijen aan de Eindweg 9 en 13 ingetekend. Als onderlegger is de kaart behorende bij de geurverordening van Mook en Middelaar gebruikt.

Sloop van de stallen en bijgebouwen op de locaties Eindweg 9 en Eindweg 13 levert niet alleen milieuwinst op, maar ook vanuit planologie en ruimtelijke kwaliteit ontstaat een aanzienlijke verbetering. Door de onregelmatige situering van de huidige stallen en bijgebouwen op een terp (uitstulping/zandrug vanuit de Eindweg) en de zeer matige gebouwkwaliteit en staat van onderhoud van de gebouwen vormt de huidige situatie een rommelige aanblik en is het zeker geen lust voor het oog.

Met de sloop van de stallen en bijgebouwen kan dus een forse kwaliteitsslag worden gemaakt.

Gelet op het voorgaande is een maatschappelijk, milieuhygiënisch en ruimtelijk belang aanwezig om deze twee bedrijven te verplaatsen.

Initiatiefnemer wil de varkenshouderijen verplaatsen naar de locatie Kempkensberg 7a te Ysselsteyn (gemeente Venray, sectie Y nummer 205). Initiatiefnemer heeft deze gronden reeds in eigendom. Alle stallen en vrijstaande gebouwen op de locaties Eindweg 9 en 13 worden gesloopt. De huidige drie bedrijfswoningen (Eindweg 9, Eindweg 11 en Eindweg 13) worden omgezet in een woonbestemming (burgerwoning).

Om de verplaatsingen financieel mogelijk te maken wil initiatiefnemer ter plaatse zes extra wooneenheden realiseren. De gemeente Mook en Middelaar heeft hier reeds haar medewerking aan toegezegd (zie brief 29 november 2010; in totaal maximaal 9 wooneenheden).

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het realiseren van extra wooneenheden en het omzetten van de bedrijfswoningen naar 'Wonen' niet mogelijk.

Om het onderhavige plan mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld.

In dat plan zal het verplaatsen van de veehouderijen, het omzetten van de bedrijfswoningen naar 'Wonen' en het realiseren van de extra wooneenheden op de locatie ruimtelijk worden onderbouwd.

Vooruitlopend op dit op te stellen bestemmingsplan is dit LKM-rapport opgesteld. Het Limburgs KwaliteitsMenu bevat de modules voor de bepaling van de tegenprestatie die vanwege het initiatief geleverd moeten worden.

In dit rapport wordt die tegenprestatie (landschappelijke inpassing en financiële doorrekening) onderbouwd. Deze onderbouwing bevat de gegevens die nodig zijn voor de beoordeling van het plan door de kwaliteitscommissie, voor de gemeente Mook en Middelaar is dat het Gelders Genootschap.



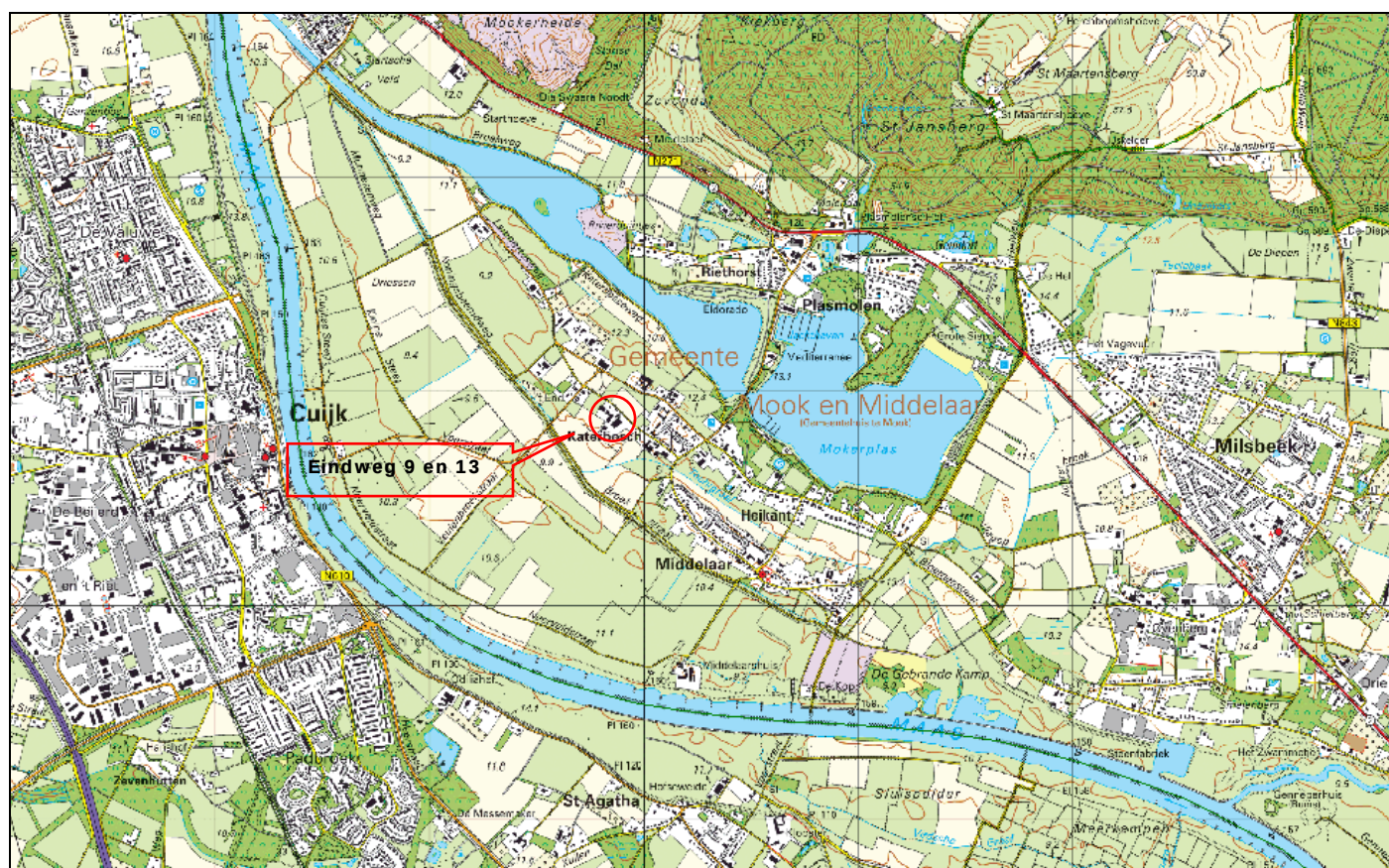
Figuur 1, kaart met geurcontouren ($30\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$, $6,5\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$ en $14\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$).

1.3 Plaats van de activiteit.

De activiteiten vinden plaats op de locaties Eindweg 9, Eindweg 11 en Eindweg 13 te Middelaar, gemeente Mook en Middelaar.

De locaties zijn kadastraal bekend als gemeente Mook en Middelaar, sectie C nummers 1834, en 1835 gedeeltelijk, en 2208 gedeeltelijk.

Figuur 2 is de topografische kaart met de ligging van het bedrijf.



Figuur 2, topografische kaart met de ligging van het bedrijf.

1.4 Omgeving.

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Mook en Middelaar, ten noordoosten aan de rand van de dorpskern Middelbaar. Het is een landelijke omgeving met een enkele andere kleinschalige bedrijvigheid en enkele verspreid liggende burgerwoningen. In de directe omgeving liggen geen andere (intensieve) veehouderijbedrijven, de ontwikkeling van dit initiatief leidt daarmee niet tot beperkingen voor andere veehouderijbedrijven (omgekeerde werking).

De locatie ligt volgens het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg in een zogenaamd verwevingsgebied. Figuur 3 is de luchtfoto met de ligging van het bedrijf Eindweg 9.



Figuur 3, luchtfoto met de ligging van het bedrijf.

2. Beleidskaders.

2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).

Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), provinciaal verkeer- en vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). In het POL 2014 formuleert de provincie een aantal zogenoemde 'Limburgse principes' welke de komende jaren richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg.

Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. Uitnodigen. De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef en vestigingsklimaat wil realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om provinciale oplossingen.

- provinciale programma's (projecten, stimulering)
- regionale uitwerkingen samen met gemeenten
- omgevingsverordening (instructies, regels)
- inpassingsplannen (voor projecten van provinciaal belang).

Planspecifiek

Deze zone omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van deze gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie.

De resterende milieurechten zullen na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, geheel worden ingetrokken. Via een beperkte wooninvulling met 6 nieuwe landelijke woningen in de kernrandzone - waarbinnen zich nu ook al burgerwoningen en andere niet-agrarische functies bevinden - wordt deze ontwikkeling financieel gefaciliteerd. Een dergelijk ruimtelijke ontwikkeling past binnen het genoemde beleidskader voor gronden binnen de POL-zone 'Buitengebied'.



LKM-rapport Eindweg 9 en Eindweg 13 Middelaar

2.2 Omgevingsverordening Limburg.

De Omgevingsverordening Limburg 2011 was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de Verordening:

1. Het hoofdstuk bevat geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.
2. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Reikwijdte verordening

Artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening eist van het bevoegd gezag dat in een ruimtelijk plan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, toepassing wordt gegeven aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan deze eis. Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening stelt verder dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Planspecifiek

Het betreft hier een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat deze niet valt onder de definitie 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en artikel 1.1.1 onder i, jo. artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Hierdoor is de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in het kader van dit plan niet aan de orde.

Verder is het toevoegen van 2 nieuwe vrijstaande woningen - als onderdeel van de bedrijfsbeëindiging en de bedrijfsverplaatsing van de intensieve veehouderijen – in overeenstemming met het woningbouwbeleid zoals neergelegd in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Zie 2.3.

2.3 Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

De Regionale Structuurvisie Wonen Limburg-Noord is een visie waarmee de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Samen met alle woonpartners zijn een aantal inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie.

In casu gaat het met name om de pijler 'juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer'. Samen willen de gemeenten in de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van onze regio. De dominante vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen zijn. Er is in de visie een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Er liggen aan aantal basisprincipes ten grondslag aan dit afwegingskader:

1. eerst lokaal, dan regionaal;
2. van aanbodgericht naar vraag gestuurd;
3. versterken van de dragende structuur van regionale centra en centrumdorpen.

Aansluiting op de vraag van de consument is noodzakelijk (de marktvraag). Het is in de huidige markt niet meer mogelijk om zonder meer woningen op de markt te zetten in de verwachting dat deze toch wel vol komen. Woningen zijn in de huidige woningmarkt alleen af te zetten wanneer deze uitermate goed aansluiten qua prijs, locatie en kwaliteit bij de vraag van de kritische consument. Dit is niet alleen in het voordeel van de consument, maar ook in het belang van de verschillende belanghebbenden op de woningmarkt (gemeente en marktpartijen). De regio voegt in principe alleen plannen toe die aansluiten bij de kansrijke segmenten (passend binnen regionale en lokale kwalitatieve woningbehoefte). Daarbij is ook rekening gehouden met de woningbouwsegmenten van het reeds bestaande bezit. De Ruimte voor Ruimte-projecten vormen geen uitzonderingspositie en worden net als alle andere projecten meegenomen in het afwegingskader.

Planspecifiek

De structuurvisie Wonen Noord Limburg bevat weinig beleidsuitspraken over woningbouw ter facilitering van de beëindiging en verplaatsing van intensieve veehouderijen. Het beleid hieromtrent wordt vooral gevonden in het gemeentelijke beleid zoals geformuleerd in de 'Structuurvisie Mookerplas en omgeving', zie 2.5.

Wel wordt nadrukkelijk gesteld dat ook bij ruimte-voor-ruimte projecten de woningbouw vraag gestuurd dient te zijn. Het plan is verder met zes nieuwe woningen zeer kleinschalig, waardoor een gedoseerde, vraag gestuurde toevoeging van woningen in dit zeer specifieke segment van de woningmarkt mogelijk is.

2.4 Limburgs KwaliteitsMenu (LKM).

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een uitwerking van hetgeen in hoofdlijnen is vastgelegd in de POL-aanvulling "verstedelijking gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering". Het LKM stelt regels voor het bouwen in het buitengebied in Limburg. Bouwprojecten (bebouwing of verharding) dienen vergezeld te gaan van kwaliteitsverbeteringen van het buitengebied, bijvoorbeeld door de aanleg van natuur, een groene inpassing of door de sloop van bestaande bebouwing.

Planspecifiek

Figuur 4 is de uitsnede van Pol-kaart 2 'Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014'. Het plangebied ligt volgens deze kaart in het buitengebied. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is daarom van toepassing op dit plan. De gemeente Mook en Middelaar heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu voor deze locatie uitgewerkt in het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving, zie 2.6.

2.5 'Structuurvisie Mookerplas en omgeving'.

In de 'Structuurvisie Mookerplas en omgeving' is de ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor het gebied Mookerplas en omgeving, waaronder Plasmolen en middelaar vastgelegd.

Deze structuurvisie vormt het toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die zich binnen het plangebied aandienen. Speerpunten zijn onder andere het behoud van het agrarisch cultuurlandschap in Middelaar en het ontwikkelen van een fijnmazig netwerk van recreatieve routes.

Voorts is ook duidelijk het belang van de aanwezige landschappelijke waarden benoemd. Nieuwe ontwikkelingen zullen daarom bewust moeten worden ingepast in hun omgeving.

Met de structuurvisie wordt gestreefd naar een duurzaam en hoogwaardig gebied om te wonen, te werken of te recreëren.

Planspecifiek

Met het onderhavige plan wordt het woon- en leefklimaat (met name geur) in en bij de kern Middelaar flink verbeterd. Ook gaat de ruimtelijke kwaliteit er flink op vooruit doordat oude bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

2.6 Kwaliteitsmenu Mookerplas.

De gemeente Mook en Middelaar heeft op 19 april 2012 als uitwerking van de provinciale beleidsregel LKM de structuurvisie 'Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving' vastgesteld. Deze structuurvisie is een aanvulling op de eerder vastgestelde 'Structuurvisie Mookerplas en omgeving'.

Het Kwaliteitsmenu Mookerplas beschrijft de voorwaarden waaraan ontwikkelingen in het buitengebied rond de Mookerplas moeten voldoen.

Uitgangspunt is dat de ontwikkelingen moeten leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De initiatiefnemer kan in bepaalde gevallen zelf voorzien in een kwaliteitsverbetering door bijvoorbeeld overtollige bebouwing te slopen. Indien dat niet mogelijk is dan moet een bijdrage worden geleverd aan een door de gemeente ingesteld fonds. Vanuit dit fonds kunnen projecten worden gerealiseerd die ten goede komen aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied rondom de Mookerplas.

Geheel conform het doel van het LKM voorziet de aanvulling in een vertaling van het LKM naar een gemeentelijk kwaliteitsbeleid dat is toegesneden op de lokale behoeften en omstandigheden binnen het plangebied. Daarbij verbindt het document het eerder vastgestelde visiedocument 'Structuurvisie Mookerplas en omgeving' met het 'Landschapontwikkelingsplan gemeente Mook en Middelaar en gemeente Gennep' (LOP) door op basis van laatstgenoemd document ook te benoemen waar kwaliteitsverbeteringen gewenst c.q. nodig zijn.

Het 'Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving' bestaat enerzijds uit een implementatie van de relevante modules uit het LKM en de daarbij behorende drempels en anderzijds vormt het de basis voor het 'Kwaliteitsfonds Mookerplas en omgeving'.

In het 'Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving' is een module opgenomen voor nieuwe (solitaire) woningen. Deze module is 1:1 overgenomen uit het LKM. Omdat de gemeente Mook en Middelaar ontwikkelingen niet onnodig wil frustreren, heeft zij de minimale drempelwaarde uit het LKM van € 100 per vierkante meter uitgeefbaar kaveloppervlak c.q. nieuwe woonbestemming, niet verhoogd.

Voor het onderhavige initiatief geldt daarmee een kwaliteitsbijdrage van € 100 per vierkante meter nieuwe woonbestemming.

In paragraaf 1.6 van het 'Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving' staat beschreven dat de gemeente Mook en Middelaar de mogelijkheid biedt om de verplichte kwaliteitsverbetering te realiseren op eigen terrein.

De mogelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen op eigen terrein zijn:

- Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie;
- Sloop van bebouwing en glas;
- Verplaatsing van agrarische bedrijven.

Initiatiefnemer maakt gebruik van de kwaliteitsverbeterende maatregel 'Verplaatsing van agrarische bedrijven'. Analoot aan het LKM gelden voor deze kwaliteitsverbetering de volgende richtlijnen tot invulling van de kostensoorten:

- Maximaal € 25/m² voor de sloop van gebouwen;
- Gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen op basis van taxatie van DLG;
- Maximaal € 20.000 kosten bouwrijp maken;
- Maximaal € 50.000 onderzoeks- en advieskosten.

Totaal maximaal € 400.000 per bedrijf.

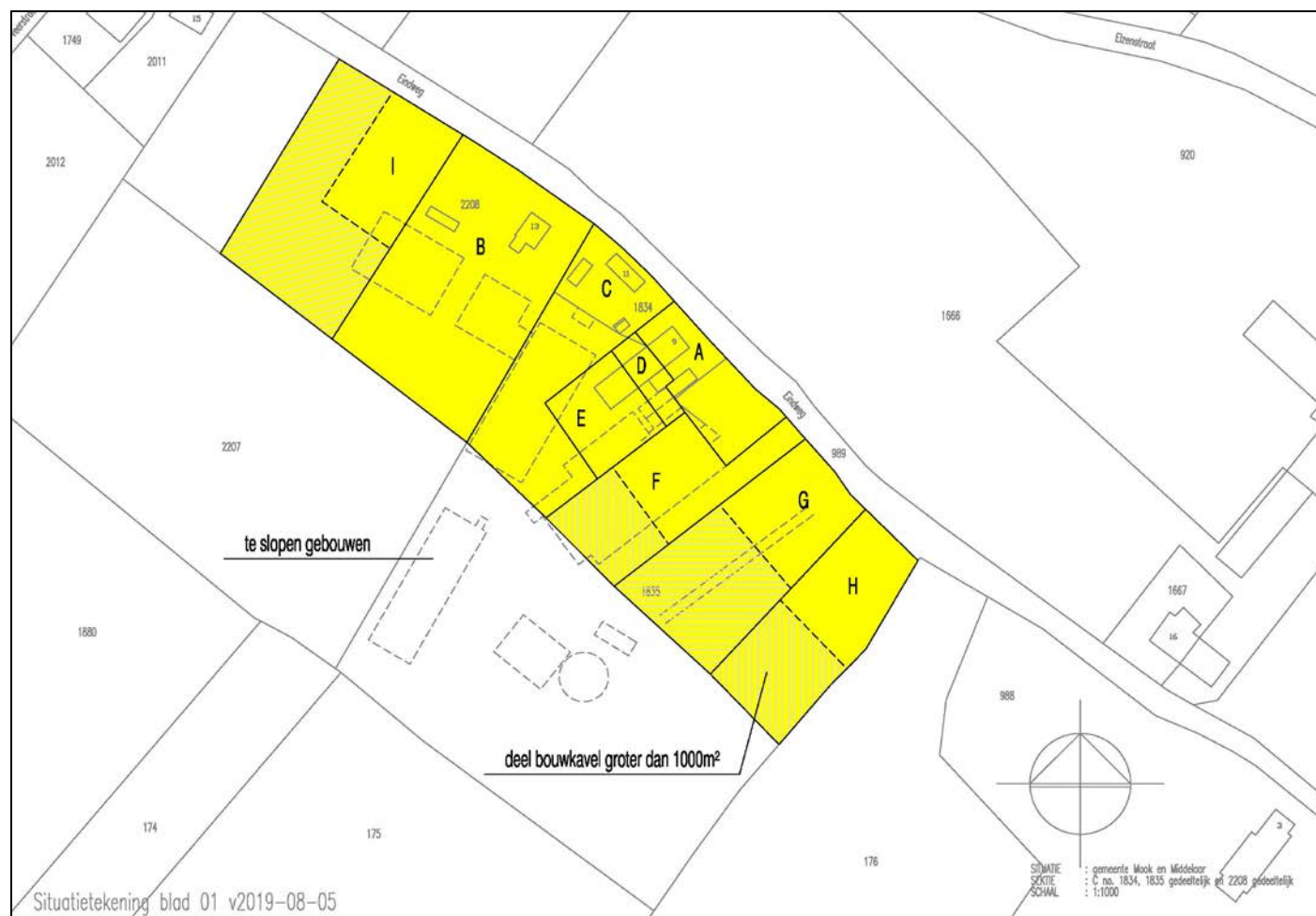
De gemeente Mook en Middelaar heeft samen met de gemeenten Bergen en Gennep het Gelders Genootschap als commissie benoemd die de voorstellen tot kwaliteitsverbetering zal beoordelen.

3. Uitwerking.

3.1 Algemeen.

Met het onderhavige plan wordt in totaal 16700m² terrein (= oppervlakte plangebied) met een nieuwe bestemming gerealiseerd. Binnen het plangebied worden in totaal 9 wooneenheden gerealiseerd. In figuur 5 is een kadastrale tekening opgenomen met de te realiseren woonbestemmingen. In figuur 6 is een tabel opgenomen met de vierkante meters en de aantallen wooneenheden. De omzetting van de huidige bedrijfswoningen naar burgerwoningen (kavels A, B en C) is niet meegerekend als nieuwe woonbestemming omdat het hier niet om een nieuwe woonbestemming gaat en deze 'rode' functies reeds aanwezig zijn in het buitengebied.

De kavels F t/m I hebben een oppervlakte van meer dan 1000m². Op deze kavels is een vrije sector woning voorzien. In het algemeen geldt voor vrije sector kavels dat als deze groter zijn dan 1000m² de meters boven de 1000m² geen waarde vermeerderend effect meer hebben. Hieraan ligt ten grondslag dat voor vrije sector kavels de eerste 1000m² (direct rond en onder gebouwen) in functioneel opzicht dienstbaar zijn aan de woonfunctie. Meerdere vierkante meters zijn dat niet, deze meters worden vaak wel als tuin ingericht, maar zijn minder of niet functioneel voor de woonbestemming. Gelet op het voorgaande zijn de kavels F t/m I voor de berekening van de kwaliteitsbijdrage begrensd (afgetopt) op 1000m²/stuk. In figuur 5 is met een schuine arcering grafisch aangegeven welk deel van de bouw kavels F t/m I groter is dan 1000m².



Figuur 5, kadastrale tekening met principe van te realiseren bouw kavels/woonbestemmingen.

Nummer in figuur 5	Omschrijving	Aantal woon-eenheden	Oppervlakte kavel	Oppervlakte waarover kwaliteitsbijdrage is berekend	Opmerking
A	Bedrijfswoning Eindweg 9 omzetten in 'Wonen'	1	925m ²	N.v.t.	Oppervlakte telt niet mee bij berekening kwaliteitsbijdrage
B	Bedrijfswoning Eindweg 13 omzetten in 'Wonen'	1	3715m ²	N.v.t.	Oppervlakte telt niet mee bij berekening kwaliteitsbijdrage
C	Bedrijfswoning Eindweg 11 omzetten in 'Wonen'	1	2085m ²	N.v.t.	Oppervlakte telt niet mee bij berekening kwaliteitsbijdrage
D	Extra bouwkaavel 'Wonen'	1	250m ²	250m ²	
E	Extra bouwkaavel 'Wonen'	1	725m ²	725m ²	
F	Extra bouwkaavel 'Wonen'	1	1665m ²	1000m ²	Afgetopt
G	Extra bouwkaavel 'Wonen'	1	2365m ²	1000m ²	Afgetopt
H	Extra bouwkaavel 'Wonen'	1	1895m ²	1000m ²	Afgetopt
I	Extra bouwkaavel 'Wonen'	1	3065m ²	1000m ²	Afgetopt
Totaal:				4975m²	

Figuur 6, tabel met overzicht bestemmingen en oppervlakten.

De hoogte van de kwaliteitsbijdrage die voor het gehele plan geleverd dient te worden bedraagt dan 4975m² x €100m² = € 497.500.

3.2 Eindweg 9.

Volgens de in bijlage A opgenomen offerte bedragen de sloopkosten € 82.545,76 ex btw.

Er wordt 3219m² aan stallen en bijgebouwen gesloopt. De spoelplaats, de sleufsilos, het mestbassin en de mestplaat worden wel gesloopt maar zijn in deze berekening niet meegenomen.

De sloopkosten bedragen dan € 25,64/m². De maximale op te voeren sloopkosten mogen € 25/m² bedragen, dit komt overeen met € 80.475,00.

Volgens het in bijlage B opgenomen taxatierapport bedraagt de gecorrigeerde vervangingswaarde € 270.033. Dit exclusief ondergrond en exclusief b.t.w.

De kosten van het bouwrijp maken (kosten aanleg nutsvoorzieningen, o.a. rioolaansluitingen, grondverbeteringen en op hoogte brengen van het terrein) van de nieuwe locatie aan de Kempkensberg te Ysselsteyn worden geschat op € 20.000.

De onderzoeks- en advieskosten bedragen volgens de in bijlage C opgenomen offerte € 47.000. 50% wordt toegerekend aan Eindweg 9, dit is € 23.500.

In onderstaande figuur 7 is een tabel met een overzicht van alle kostensoorten en de hoogte er van.

Omschrijving	Bedrag	Opmerking
Sloopkosten	€ 80.475	
Gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 270.033	
Kosten bouwrijp maken	€ 20.000	
Onderzoeks- en advieskosten	€ 23.500	
Totaal	€ 394.008	

Figuur 7, tabel met overzicht kostensoorten Eindweg 9.

De totale berekende kosten worden dan € 394.008.

3.3 Eindweg 13.

Volgens de in bijlage A opgenomen offerte bedragen de sloopkosten € 27.764,98 ex btw. Er wordt 882m² aan stallen en bijgebouwen gesloopt. De sloopkosten bedragen dan € 31,48/m². De maximale op te voeren sloopkosten mogen € 25/m² bedragen, dit komt overeen met € 22.050,00.

Volgens het in bijlage B opgenomen taxatierapport bedraagt de gecorrigeerde vervangingswaarde € 39.913. Dit exclusief ondergrond en exclusief btw.

De kosten van het bouwrijp maken (kosten aanleg nutsvoorzieningen, o.a. rioolaansluitingen, grondverbeteringen en op hoogte brengen van het terrein) van de nieuwe locatie aan de Kempkensberg te Ysselsteyn worden geschat op € 20.000.

De onderzoeks- en advieskosten bedragen volgens de in bijlage C opgenomen offerte € 47.000. 50% wordt toegerekend aan Eindweg 13, dit is € 23.500.

In onderstaande figuur 8 is een tabel met een overzicht van alle kostensoorten en de hoogte er van.

Omschrijving	Bedrag	Opmerking
Sloopkosten	€ 22.050	
Gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 39.913	
Kosten bouwrijp maken	€ 20.000	
Onderzoeks- en advieskosten	€ 23.500	
Totaal	€ 105.463	

Figuur 8, tabel met overzicht kostensoorten Eindweg 13.

De totale berekende kosten worden dan € 105.463.

3.4 Landschappelijke inpassing.

In bijlage D is het plan voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing opgenomen. Uit het plan blijkt dat het initiatief op een goede manier kan worden ingepast.

3.5 Conclusie.

De gevraagde kwaliteitsbijdrage volgens de berekening in hoofdstuk 3.1 is € 497.500.

Uit de hoofdstukken 3.2 en 3.3 blijkt dat te realiseren kwaliteitsverbeterende maatregel een waarde vertegenwoordigd van € 499.471.

Hiermee wordt voldaan aan de beleidskaders zoals beschreven in hoofdstuk 2.

Uit het inpassingsplan (bijlage D) blijkt dat het initiatief landschappelijk gezien op een goede manier kan worden ingepast.

4. Bijlagen.

Bijlage A, Offertes slopen

**Bijlage B, Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde Eindweg 9 en
Eindweg 13**

Bijlage C, Offerte onderzoeks- en advieskosten

**Bijlage D, Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing Guido
Paumen**

Bijlage A, Offertes slopen



loon- en
grondverzetbedrijf

W. ARTS BV



Grondwerken en verhuur van hydraulische graafmachines
Handel in zand en grind, recycling, loonwerk en transport

postadres: Lindelaan 30
5844 AG Stevensbeek

Vestigingsplaatsen:

- Lindelaan 30
- Stevensboekseweg 41

Telefoon 0485 - 38 85 55

Fax 0485 - 38 85 50

E-mail: info@artsbv.nl

K.v.K. Den Bosch 160.51856

IBAN NL45 RABO 0149 4011 67

BIC RABONL2U

BTW nr. NL 007753573B01

Naam: V-snaar projecten

Adres: Timmermansweg 26a

postcode woonplaats: 5813 AN Ysselsteyn

Stevensbeek, 19 september 2019

Betreft: offerte artste21082019-69

Geachte heer van Michels,

Bijgaand zenden wij u onze sloopwerk stallen Eindweg 9 Middelaar.

Totale werkzaamheden zoals omschreven in de begroting: € 82545,76 Exclusief BTW
(zegge: tweentachtigduizend vijfhonderdvijfveertig euro)

Uitgangspunt:

- Sloop 5 stallen incl. beton en klinker verharding
- Prijs is gebaseerd op breken op locatie.

In de begroting is niet opgenomen:

- Bronbemaling;
- Terreininrichting/schaftgelegenheid/sanitaire voorzieningen;
- AP-04 keuring.
- Saneringswerkzaamheden (muw werkzaamheden opgenomen in begroting)
- Excl. Asbestinventarisatierapport type B.
- Beschermen bomen;
- Schoonhouden wegen;
- Incl. inwerken mest;
- Riolering en nutswerkzaamheden. Nuts voorzieningen worden door opdrachtgever afgesloten;
- Evt. kosten voor vergunningen, precariorechten en verkeersmaatregelen. Indien voor dit werk vergunningen of meldingen noodzakelijk zijn wordt dit door opdrachtgever verzorgd.



Voorwaarden:

- Korting niet van toepassing op leveringen;
- Staartkosten zijn kosten die niet aan een afzonderlijk bestekpost toe te schrijven zijn.
- Over meer en minderwerk wordt een opslag percentage staartkosten berekend.
- Leveringen zijn verrekenbaar;
- Betalingstermijn is 30 dagen na factuurdatum;
- Werkzaamheden die niet in de offerte staan worden separaat berekend. Conform tarievenlijst.
- Start werkzaamheden;
- Putten zijn bij aanvang zuig leeg;
- Mengr. is eigendom van W. Arts bv. en is binnen 6 mnd. v.d. locatie.
- V= verrekenbaar;
- N=niet verrekenbaar
- IJzer wordt eigendom van W. Arts B.V.
- De aanbidding is voor het verwijderen van bovenbouw, fundering, putten beton& klinker verharding en dus exclusief wat er onder een naast zit. Dit kan worden verwijderd tegen een meerprijs;
- Als uit het asbestrapport blijkt dat er meer asbest zit, worden deze kosten doorberekend;
- Evt. asbest die noch door u noch door Arts BV zijn waargenomen vallen buiten de offerte;
- Vergunning wordt verzorgd door opdrachtgever;
- Nutsvoorzieningen worden door opdrachtgever afgesloten;
- Aanneemsom is gebaseerd op huidige wetgeving en storttarieven. Eventuele wijzigingen zullen verrekend worden;
- Cumela voorwaarden zijn van toepassing.

Termijnbetalingen:

Termijn 1: bij aanvang werk	€ 5000,-	
Termijn 2: bij ¼ werk	€ 30000,-	
Termijn 3: bij ½ werk	€ 25000,-	
Slot termijn: bij oplevering werk	€ 2520.16	
Totaal:	€ 82545,76	Excl. BTW

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer Dirk-Jan Cöp, te bereiken op telefoonnummer 0485-388555.

Met vriendelijke groet,

Dirk-Jan Cöp

Loon- en Grondverzetbedrijf W. Arts B.V.

Voor akkoord:

Naam:

Datum:

Handtekening:

.....

.....

.....



loon- en
grondverzetbedrijf

W. ARTS BV



Grondwerken en verhuur van hydraulische graafmachines
Handel in zand en grind, recycling, loonwerk en transport

postadres: Lindelaan 30
5844 AG Stevensbeek

Vestigingsplaatsen:
- Lindelaan 30
- Stevensboekseweg 41

Telefoon 0485 - 38 85 55

Fax 0485 - 38 85 50

E-mail: info@artsbv.nl

K.v.K. Den Bosch 160.51856

IBAN NL45 RABO 0149 4011 67

BIC RABONL2U

BTW nr. NL 007753573B01

Naam: V-snaar projecten

Adres: Timmermansweg 26a

postcode woonplaats: 5813 AN Ysselsteyn

Stevensbeek, 21 augustus 2019

Betreft: offerte artste21082019-68

Geachte heer van Michels,

Bijgaand zenden wij u onze sloopwerk stallen Eindweg 13 Middelaar.

Totale werkzaamheden zoals omschreven in de begroting: € 27764,98 Exclusief BTW
(zegge: zevenentwintigduizend zevenhonderdvierenzestig euro)

Uitgangspunt:

- Sloop 2 stallen incl. beton en klinker verharding
- Prijs is gebaseerd op breken op locatie.

In de begroting is niet opgenomen:

- Bronbemaling;
- Terreininrichting/schaftgelegenheid/sanitaire voorzieningen;
- AP-04 keuring.
- Saneringswerkzaamheden (muw werkzaamheden opgenomen in begroting)
- Excl. Asbestinventarisatierapport type B.
- Beschermen bomen;
- Schoonhouden wegen;
- Incl. inwerken mest;
- Riolering en nutswerkzaamheden. Nuts voorzieningen worden door opdrachtgever afgesloten;
- Evt. kosten voor vergunningen, precariorechten en verkeersmaatregelen. Indien voor dit werk vergunningen of meldingen noodzakelijk zijn wordt dit door opdrachtgever verzorgd.



Voorwaarden:

- Korting niet van toepassing op leveringen;
- Staartkosten zijn kosten die niet aan een afzonderlijk bestekpost toe te schrijven zijn.
- Over meer en minderwerk wordt een opslag percentage staartkosten berekend.
- Leveringen zijn verrekenbaar;
- Betalingstermijn is 30 dagen na factuurdatum;
- Werkzaamheden die niet in de offerte staan worden separaat berekend. Conform tarievenlijst.
- Start werkzaamheden;
- Putten zijn bij aanvang zuig leeg;
- Mengr. is eigendom van W. Arts bv. en is binnen 6 mnd. v.d. locatie.
- V= verrekenbaar;
- N=niet verrekenbaar
- IJzer wordt eigendom van W. Arts B.V.
- De aanbidding is voor het verwijderen van bovenbouw, fundering, putten beton& klinker verharding en dus exclusief wat er onder een naast zit. Dit kan worden verwijderd tegen een meerprijs;
- Als uit het asbestrapport blijkt dat er meer asbest zit, worden deze kosten doorberekend;
- Evt. asbest die noch door u noch door Arts BV zijn waargenomen vallen buiten de offerte;
- Vergunning wordt verzorgd door opdrachtgever;
- Nutsvoorzieningen worden door opdrachtgever afgesloten;
- Anneemsom is gebaseerd op huidige wetgeving en storttarieven. Eventuele wijzigingen zullen verrekend worden;
- Cumela voorwaarden zijn van toepassing.

Termijnbetalingen:

Termijn 1: bij aanvang werk	€ 5000,-	
Termijn 2: bij ¼ werk	€ 10000,-	
Termijn 3: bij ½ werk	€ 10000,-	
Slot termijn: bij oplevering werk	€ 2764.98	
Totaal:	€ 27764,98	Excl. BTW

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer Dirk-Jan Cöp, te bereiken op telefoonnummer 0485-388555.

Met vriendelijke groet,

Dirk-Jan Cöp

Loon- en Grondverzetbedrijf W. Arts B.V.

Voor akkoord:

Naam:

Datum:

Handtekening:

.....

.....

.....

Bijlage B, Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde Eindweg 9 en Eindweg 13

Wettelijke taxatie

LANDELIJK EN AGRARISCH VASTGOED

Foto hoofdobject



Eindweg 9 Middelaar

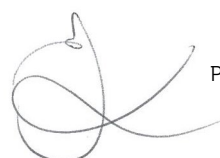
Waardepeildatum: 28 augustus 2019

Taxateur: J.M.Th. Lavrijsen en P.W.M. Vloet



Inhoudsopgave

A.	Algemene gegevens	3
	Opdrachtgever	3
	Taxateurs	3
	Waardepeildatum en andere relevante data	4
B.	Doel van de wettelijke taxatie / te taxeren belang	5
	Onderwerp van de wettelijke taxatie	5
	Doel van de taxatie	5
C.	Verklaringen taxateur	8
D.	Juridische status van het object	10
	Privaatrechtelijke aspecten	10
	Publiekrechtelijke aspecten	11
	Milieuzaken en vergunningen	12
E.	Omschrijving gebruik en omgeving	14
F.	Technische omschrijving object	16
G.	Onderbouwing van de waarde	23
H.	Conceptrapportage	23
I.	Overige mededelingen	24
J.	Waardering	24
K.	Datering en ondertekening	26
L.	Bijlagen	27



A. Algemene gegevens

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever: *V-Snaar Projecten*
Adres opdrachtgever: *Timmermannsweg 26a, 5816 AN Ysselsteyn*
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door: *John Michels*
Functie: *Circulair ontwikkelaar- bedrijfsopstallen welke geschat worden in deze wettelijke taxatie, gaan volgens opdrachtgever door hem geamoveerd worden als kwaliteit verbeterende maatregel.*

Taxateurs

Naam taxateur: **J.M.Th. Lavrijsen**
Werkzaam bij en handelend namens: *Lavrijsen Makelaardij*
Wegekker 11
5541 DZ Reusel
VBO Makelaar

Lid van beroeps- of branchevereniging: *Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)*
Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister: **RT140169438 op 1 januari 2016**
Onder registratienummer: *Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, Kamer Wonen*
Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s): ☒ Ja. Het certificaatnummer is **REV-NL/VBO/2020/2** en is geldig tot: **31-05-2020**
Taxateur is REV-gecertificeerd: *De taxateur is deskundig in het taxeren van agrarisch en landelijk vastgoed, bedrijfsmatig vastgoed en woningen. De specialisatie van de taxateur is gelegen in agrarisch en bedrijfsmatig onroerend goed.*
Specialisatie/deskundigheid taxateur:

en

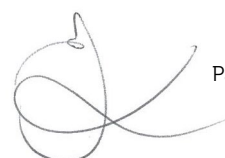
Naam taxateur: **P.W.M. Vloet**
Werkzaam bij en handelend namens: *Pieter Vloet Vastgoed & Advies*
Voordijk 7
5451 HR Mill
VBO Makelaar

Lid van beroeps- of branchevereniging: *Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)*
Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister: **RT338842911 op 1 januari 2016**
Onder registratienummer: *Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, Kamer Wonen*
Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s): Ja. Het certificaatnummer is **REV-NL/VBO/2020/4** en is geldig tot: **31-11-2020**
Taxateur is REV-gecertificeerd: *De taxateur is voornamelijk actief in het taxeren van landbouwgrond, veehouderij- en akkerbouwbedrijven en verbrede landbouw*
Specialisatie/deskundigheid taxateur:

Waar in dit rapport taxateur wordt gelezen is de te interpreteren als taxateurs.

Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht: *27 augustus 2019*
Datum opname en inspectie: De taxateurs hebben de onroerende zaak op *28 augustus 2019* bezocht en geïnspecteerd.
De opdrachtgever heeft:
☒ Volledige inspectie toegestaan.
Waardepeildatum: *28 augustus 2019*
Datum concept wettelijke taxatie: *14 september 2019*
Datum wettelijke taxatie: *15 september 2019*



B. Doel van de wettelijke taxatie / te taxeren belang

Onderwerp van de wettelijke taxatie

Korte objectomschrijving:

*Leegstaand varkensbedrijf met opslagruimten en
bedrijfswoning*

Adres:

*Eindweg 9
6587 AC Middelhaar*

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen
van de Gecorrigeerde Vervanging
Waarde ten behoeve van:

De wettelijke taxatie zal gebruikt worden voor verslaggevingsdoeleinden. Het gebruik is ten behoeve van de module "Nieuwe solitaire woningbouw" en de kwaliteit verbeterende maatregel "Verplaatsing van agrarische bedrijven" voortvloeiend uit het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM). De wettelijke taxatie betreft een volledige taxatie van het af te bakenen object.

Doelstelling van de wettelijke taxatie is het vaststellen van de waarde van de bedrijfsgebouwen volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen wordt bepaald conform de richtlijnen welke door de Dienst Landelijk Gebied in de beginjaren 2000 zijn verstrekt. Uitgangspunt daarbij is de Kwantitatieve informatie voor de Veehouderij versie 2019-2020.

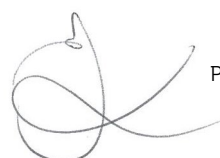
Onder gecorrigeerde vervangingswaarde conform de richtlijnen als destijds vastgesteld door Dienst Landelijk gebied wordt verstaan:

De hoogte van de GVW hangt af van de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen. De meest actuele Kwalitatieve Informatie Veehouderij (KWIN) geeft aan welke gegevens gebruikt moeten worden. Het gaat bij de berekening van de GVW om het volgende:

- 1. De vervangingswaarde van het bedrijfsgebouw op basis van actuele bouwkosten minus de standaard toe te kennen restwaarde van 25%.*
- 2. De functionele veroudering, te koppelen aan de aspecten: 'vraag naar de gebouwen (is het gebouw economisch en bouwtechnisch nog interessant?) en 'eventuele belemmeringen in de gebruiksmogelijkheden' en 'eventuele excessieve gebruikskosten'.*

Explain: op 31 december 2014 is de Dienst Landelijk Gebied opgehouden te bestaan.

De werkzaamheden van deze Rijksdienst zijn overgenomen door de provincies. Ondergetekende heeft voor de overheden en ondernemers taxatie werkzaamheden verricht in de periode 2007-2013 voor o.a. bedrijfsbeëindiging (RBV) en bedrijfsverplaatsing (VIV-regeling Brabant en Limburg).



De wettelijke taxatie betreft een:

Uitgangspunten:

De wettelijke taxatie sluit niet aan bij EVS – waardebases, doch is betitelen als een scenario analyse voor het Limburgs Kwaliteitsmenu welke regeling ontsproten is aan de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van de reglementen als vastgesteld door het NRVt is sprake van een wettelijke taxatie.

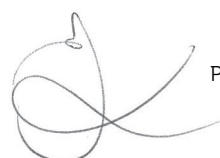
Opname van de aanwezige bedrijfsopstallen en de schatting van Gecorrigeerde Vervangings Waarde van deze bedrijfsopstallen.

Voor deze wettelijke taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

- ☒ De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;
- ☒ In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- ☒ Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
- ☒ Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
- ☒ De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen en opname ter plaatse heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
- ☒ Alle roerende zaken in het taxatieobject, zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;



- ☒ De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;
- ☒ Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum waarbij belastingen buiten beschouwing zijn gelaten.



C. Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern / extern:	De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.
Opdrachtbrief:	Op <i>27 augustus 2019</i> is door taxateur een opdrachtbrief verzonden aan opdrachtgever welke door taxateur op <i>13 september 2019</i> getekend door opdrachtgever is retour ontvangen danwel door opdrachtgever per email is bevestigd. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage aangehecht aan de rapportage. (EVS 4.3 en 4.5.2)
De taxateur hanteert het normblad:	☒ Nee; het betreft een wettelijke taxatie

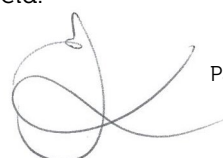
Taxateurs verklaren verder dat zij:

- gekwalificeerd en competent zijn om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze zijn gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- **geen** zakelijk belang hebben bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- werkzaamheden verricht voor **Lavrijsen Makelaardij en Pieter Vloet Vastgoed en Advies** en **niet** in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- **niet** in loondienst zijn en geen andere betrekking hebben bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- **wel** eerder betrokken zijn geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object. **P.W.M. Vloet heeft de taxatie objecten in 2011 en 2015 gewaardeerd.**
- **niet** recentelijk betrokken zijn geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- dan wel het taxatiekantoor waaraan zij zijn verbonden, **niet** meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen);
- kennis hebben van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS;
- de taxatie hebben uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT;
- de taxatie hebben uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVT;
- zich onderwerpen aan de tuchtrechtspraak van VBO Makelaar en het NRVT;
- de werkzaamheden hebben verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van VBO Makelaar;
- tegen beroepsaansprakelijkheid zijn verzekerd conform de voorwaarden die VBO Makelaar daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.
- De taxateur volgt permanente educatie welke zijn voorgeschreven door [NRVT](#) en [TEGoVA](#)

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken. *Bij overlapping van standaarden, reglementen en voorwaarden prevaleren de bescheiden gepubliceerd door VBO Makelaar.*

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

Waar in deze wettelijke taxatie 'het object' of 'het getaxeerde object' staat vermeld, kan ook respectievelijk 'de objecten' of 'de getaxeerde objecten' worden bedoeld.



Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's / €.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

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

Lokale kennis taxateur

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

Schattingsonzekerheid

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

- onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld macro economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- volatiele markten en sterk wisselende sentimenten in de agrarische wereld;
- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Inspectie

Op 28 augustus 2019 heeft de taxateur in bijzijn van Opdrachtgever een interne en externe inspectie uitgevoerd van het object. Er zijn diverse maten opgenomen van de stallen, bedrijfsruimten en aanhorigheden welke door taxateur nadien zijn vergeleken met eerdere taxaties.

Copyright en exonерatie

De wettelijke taxatie is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van deze wettelijke taxatie.

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

AFWIJKING

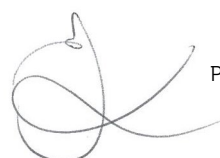
In dit rapport hanteert de taxateur als waarderingsgrondslag het begrip gecorrigeerde vervangingswaarde.

Explain: in het EVS bluebook is de gecorrigeerde vervangingswaarde gedefinieerd als volgt:

De gecorrigeerde vervangingswaarde is de actuele kostprijs van vervanging van een bestaand actief door een fictief modern en gelijkwaardig actief, na passende correcties in verband met fysieke, functionele en technische veroudering. Het is een methode om de marktwaarde te duiden bij gebrek aan beter bewijs.

Deze definitie is aangevuld met de instructies als vermeldt in Hoofdstuk B (richtlijnen Dienst Landelijk Gebied).

De finale waardering door de taxateur opgesteld leidt niet tot een marktwaarde en is niet te gebruiken voor kredietverlening en jaarverslaglegging.



D. Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

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

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

☒ Dat is hier niet het geval.

De opname heeft bestaan uit de volgende aspecten:

KADASTRALE RECHERCHE

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- Akte van levering: *Ja, Afschrift openbaar register Hyp4 dl 15125 nr 97 reeks ROERMOND*
- Kadastraal plan: *Ja*
- Eigendomsinformatie: *Ja*
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen: *Ja*
- Overig: *Ja, PDOK metadata i.c.m. GIS applicatie*

2. Kadastrale omschrijving object

Korte omschrijving: *Eindweg 9 Middelaar: Leegstaand varkensbedrijf, opslagruimten, sleufsilos en achterhuis woning*

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte			Omschrijving	Zakelijk recht
			Ha.	Are	Ca.		
MOOK EN MIDDELAAR	C	1835	01	78	05	Agrarisch bouwvlak	volle eigendom
Totaal			01,78,05				

Eigenaar: *C.J.G. Braks*

Gebruiker: *C.J.G. Braks (KvK nummer: 09202040)*

Gerechtigde opstellen: *V-Snaar Projecten (bron: Opdrachtgever)*

3. Bijzonderheden

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

- a. Uit de laatste akte van levering(en) zijn bezwaren als bedoeld in art 3:16 BW geconstateerd. *Geen bezwaren geconstateerd*
- b. Gebruiksbepalingen: *Nee*

Publiekrechtelijke aspecten

PLANOLOGISCHE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- ☒ Provincie Limburg
- ☒ Gemeente Mook en Middelaar
- ☒ Kadaster
- ☒ Ruimtelijke plannen
- ☒ Bodemloket, ondergrond portaal
- ☒ Overig, nl. *PDOK metadata i.c.m. GIS applicatie*

2. Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:

Eindweg 9 Middelaar

Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden

Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie Bouwvlak

Functieaanduiding: Intensieve Veehouderij

Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 2

Het huidige gebruik is in overeenstemming:

- Plannaam
- Planstatus
- Vaststeldingsdatum
- Naam overheid
- IMRO versie

Het **huidige** gebruik is **wel** toegestaan conform dit bestemmingsplan.

Mookerplas e.o., 1e herziening

Vastgesteld; geheel in werking

12 juli 2018

Gemeente Mook en Middelaar

[NL.IMRO.0944.BPMOOKERPLASEO2016-VA02](#)¹

3. Bijzonderheden

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

- Bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen:

Er zijn geen bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen bekend (gemaakt). Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

- Toekomstige planologische ontwikkelingen:

Amoveren bedrijfsopstallen en ontwikkelen woningbouwplan

- Is er sprake van een overgangsrechtelijke situatie:

Nee

4. Wet voorkeursrecht gemeenten

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

☒ Nee

5. Monument

Volgens opgave van:

Opdrachtgever

is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

¹ Bij het uitbrengen van dit rapport zijn gegeven url's actief



- als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988) ☒ Nee
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet) ☒ Nee
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument ☒ Nee

Milieuzaken en vergunningen

1. Milieuvergunning(en)

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

- Milieu vergunning voor het houden van:
Gezamenlijke vergunning Eindweg 9 en 13.
De milieuvergunning is afgegeven op 24 oktober 2006. Het vergunde dierenaantal bedraagt 275 zeugen, 2 dekberen, 810 gespeende biggen, 48 opfokzeugen en 844 vleesvarkens (859 dierplaatsen).
- Datum afgifte: 24 oktober 2006

EXPLAIN:

Op de locaties Eindweg 9 en 13 zijn inmiddels ammoniakrechten uit de milieuvergunning ingetrokken. Op 15 juni 2015 bericht de gemeente Mook en Middelaar aan belanghebbende over de tussentijdse toestand van de milieuvergunning (zie bijlage 5).

Volgens de gemeente Mook en Middelaar mogen na de laatste melding (bijlage 5) op de bedrijfslocaties Eindweg 9 en 13 te Middelaar nog de volgende dieren aantallen gehouden worden:

- *193 gespeende biggen (D 1.1.100.1), in een overig huisvestingssysteem met een hokoppervlakte van maximaal 0,35 m2 per dier;*
- *630 vleesvarkens (D 3.100.1), in een overig huisvestingssysteem met een hokoppervlakte van maximaal 0,8 m2 per dier.*

Volgens belanghebbende is op grond van feiten en procedures alleen de omgevingsvergunning van de bedrijfslocatie Eindweg 13 ingetrokken. En zijn voor de bedrijfslocatie Eindweg 9 alleen de ammoniakrechten (deels) verkocht.

- NB-vergunning: Nee

2. Verontreiniging

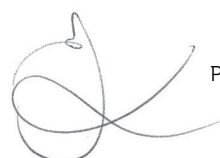
Geraadpleegde informatie

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

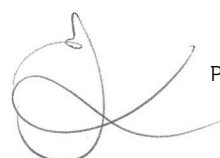
- Kadaster ☒ Ja
- Gebruiker / eigenaar ☒ Ja
- Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst ☒ Ja, provincie Limburg
Meldingen:
hbo-tank (ondergronds) 1992
petroleum-of kerosinetank (bovengronds) 1992
stookolietank (ondergronds) 1974
- Bodemrapport ☒ Nee, geen bodemrapport aanwezig / beschikbaar gesteld
- Bodemloket ☒ Ja
- Overige *Nee*
- Opmerkingen *Gezien het langjarig gebruik als agrarisch geëxploiteerde inrichting adviseert de taxateur een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uit te laten voeren.*

Bijzonderheden

- a. De onder punt 2 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:




- Historische gegevens *Geen informatie*
- De volgende informatie over het object/complex of directe omgeving is bekend (gemaakt) *Geen informatie*
- b. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten ☒ Nee
- c. Ten aanzien van (opslag)tanks geldt *Wel opslagtanks waargenomen (brandstoftank in lekbak)*
- d. Er is asbestverdacht materiaal waargenomen ☒ Ja, *asbesthoudende dakbedekking*
De bedrijfsopstallen zijn grotendeels voorzien van asbesthoudende golfplaten dakbedekking.
Tijdens opname is geen bodem- en of grondwaterverontreiniging waargenomen en zijn geen indicaties dat de uitgangspunten die geformuleerd zijn onjuist zijn. De taxateur handhaaft daarom de volgende uitgangspunten:
 - *Het getaxeerde is vrij van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet Bodembescherming en vrij van bodemverontreiniging welke de optimale aanwending in de weg staat.*
- e. Conclusie




E. Omschrijving gebruik en omgeving

1. Object: *Leegstaande varkensstallen, opslagruimten, sleuvsilo's, achterhuis en verder aanhorigheden..*
Complex



2. Gebruik
- a. Huidig gebruik: *Zeugen- en vleesvarkenshouderij (leegstaand)*
 - b. Voorgenomen gebruik: *Staking bedrijfsactiviteiten en mogelijke woningbouwontwikkeling*
3. Overig
- a. Wijk, stand en aard van belendingen
Omschrijving van de situering: *Op redelijke stand gelegen intensieve veehouderijen met bedrijfswoningen in de gemeente Mook en Middelaar meer specifiek ten noord westen in het buitengebied van het kerkdorp Middelaar.*
In de nabije omgeving zijn enkele agrarische bedrijven en burgerwoningen gelegen. Aan de achterzijde van de bedrijven kijkt men uit over landerijen. Het taxatie object is in de nabijheid gelegen van het grote recreatiegebied 'Mokerplas' en de natuurgebieden 'St. Jansberg' en 'Mokerheide'.
 - b. Bereikbaarheid
 - Per personenauto: *Goed*
 - Per vrachtauto: *Goed*
 - c. Voorzieningen
Omschrijving van de voorzieningen in de (directe) nabijheid: *Van ondergeschikt belang i.v.m. de geëxploiteerde inrichting*
 - d. Overige omgevingsfactoren
De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de

toekomstige waardeontwikkeling
substantieel kunnen
beïnvloeden:

Geen significante ontwikkelingen geconstateerd



F. Technische omschrijving object

1. Object

Gesloten varkensbedrijf met fokzeugen en vleesvarkens geëxploiteerd door C.J.G. Braks. Grotendeels ontmanteld en- of buiten gebruik.

Er is voldoende capaciteit voer- en mestopslag. Aanwezig zijn 3 polyester voersilo's met een totale opslagcapaciteit van ca. 24 ton. De totale mestopslagcapaciteit onder de stallen bedraagt ca. 4.000 m³. Daarnaast is er nog een buitensilo voor extra mestopslag. Voyer- en mestopslag (onder de stallen) zijn in de taxatie meegenomen.

a. Biggen achterhuis



- *Vloeroppervlakte (4,0 x 8,4) = ca. 34 m².*
- *1 Afdeling gespeende biggen (ziekenboeg); netto hokoppervlak 1,25 x 6,00 x 2 = 15,00 m²; 37 biggen (o.b.v. 0,4 m² hokoppervlak) per afdeling.*
- *Bouwjaar (boerderij) 1948; eind jaren '80 is de stal ingericht voor gespeende biggen*
- *Mestopslagcapaciteit ca. 12 m³, gehele stal, voldoende voor 6,5 maanden opslag*
- *Factor functionele correctie is niet van toepassing.*
- *Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw:*
Fundering op staal, gevels in spouwmuren (niet-geïsoleerd). Zadeldak bedekt met pannen, houten spanten, dakisolatie Dupanel. Computergestuurde ventilatie (deurventilatie) met indirecte luchtaanvoer. Voorverwarming (radiator) en ruimteverwarming middels kasbuizen. Inrichting metalen roostervloeren en hokafscheiding. Afdeling gedeeltelijk onderkelderd. Handmatige voeding in droogvoerbakken. 1 Afdeling met totaal 37 biggenplaatsen. Bijzonderheden: Volledige inrichting en gedeelte afbouw is inmiddels verwijderd.
- *Berekening GVV:*
Basisbedrag (KWIN 2019-2020) = € 221,--
Correctie romp -/- 5%
Correctie afbouw -/- 50%
Correctie inrichting -/- 100%

b. Vleesvarkensstal 2



- Vloeroppervlakte $(14,46 \times 47,70) = 690 \text{ m}^2$.
- 550 Vleesvarkens; hokoppervlak $2,34 \times 12 \times 2 = 56,16 \text{ m}^2$ per afdeling; 70 vleesvarkens (o.b.v. $0,8 \text{ m}^2$ hokoppervlak) per afdeling. 1 Afdeling 60 vleesvarkens en cv-ketel hok.
- Bouwjaar 1985; geen renovaties.
- Mestopslagcapaciteit is ca. 1.700 m^3 , gehele stal, voldoende voor ca. 34 maanden opslag.
- Factor functionele correctie is niet van toepassing.
- Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw:
Fundering op putwanden (dubbele wapening), gevels deels in spouwmuren (isolatie onbekend). Zadeldak bedekt met abc golfplaten, stalen spanten, dakisolatie 'Dupanel'. Computergestuurde ventilatie (deurventilatie) met indirecte luchtaanvoer vanuit centrale gang. Voorverwarming (radiatoren) op de centrale gang. Inrichting hokken van beton en (volledig) roostervloeren van beton bedekt met betonplaatje. Afdeling geheel onderkelderd (putdiepte 260 cm). (Half-)automatische voeding in brijbakken. 7 Afdelingen met totaal 490 vleesvarkens plaatsen en 1 afdeling met 60 vleesvarkens plaatsen is totaal 550 vleesvarkens plaatsen. Aanwezig 3 polyester voersilo's met totaal ca. 24 ton voeropslag.

- Berekening GVV:

Basisbedrag (KWIN 2019-2020) = € 650,--
 Toeslag extra mestcapaciteit € 106,--
 Correctie romp -/- 5%
 Correctie afbouw -/- 5%
 Correctie inrichting -/- 20%

c. Biggenstal 3



- Vloeroppervlakte $(19,50 \times 20,00) = \text{ca. } 390 \text{ m}^2$.
- 8 Afdelingen gespeende biggen (groepshuisvesting); netto hokoppervlak $4,86 \times 8,40 = 40,82 \text{ m}^2$; 102 biggen (o.b.v. $0,4 \text{ m}^2$ hokoppervlak) per afdeling.

- *Bouwjaar 1995; geen renovaties.*
- *Mestopslagcapaciteit ca. 2.042 m³, gehele stal (inclusief kraamhokken), voldoende voor ruim 27 maanden opslag.*
- *Factor functionele correctie is niet van toepassing.*
- *Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw:*
Fundering op putwanden (dubbele wapening), gevels in spouwmuren (kunststof binnenwanden) (topgevels van steen, geïsoleerd). Ook afdelingswanden zijn van kunststof.
Zadeldak bedekt met damwandplaten (geïsoleerd met spandekens), stalen spanten.
Computergestuurde ventilatie (plafond-ventilatie, damwand en glaswoldekens) met indirecte luchtaanvoer vanuit middengang. Verwarming (ruimteverwarming) middels deltabuizen.
Inrichting metalen hokafscheiding en kunststof roostervloeren. Afdelingen gedeeltelijk onderkelderd. (Half-) automatische voeding in droogvoerbakken. 8 Afdelingen met totaal 816 biggenplaatsen.
Bijzonderheden: Volledige inrichting en gedeelte afbouw is inmiddels verwijderd.
- Berekening GVV:

<i>Basisbedrag (KWIN 2019-2020) = € 221,--</i>
<i>Toeslag extra mestcapaciteit € 32,--</i>
<i>Correctie romp -/- 5%</i>
<i>Correctie afbouw -/- 45%</i>
<i>Correctie inrichting -/- 100%</i>

d. **Kraamstal 4**



- *Vloeroppervlakte (19,50 x 23,70) = ca. 462 m².*
- *5 Afdelingen kraamzeugen.*
- *Bouwjaar 1995; geen renovaties.*
- *Mestopslagcapaciteit ca. 2.042 m³, gehele stal (inclusief biggen stal 3), voldoende voor ruim 27 maanden opslag.*
- *Factor functionele correctie is niet van toepassing.*
- *Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw:*
Fundering op putwanden (dubbele wapening), gevels in spouwmuren (kunststof binnenwanden) (topgevels van steen, geïsoleerd). Ook afdelingswanden zijn van kunststof.
Zadeldak bedekt met damwandplaten (geïsoleerd met spandekens), stalen spanten.
Computergestuurde ventilatie (plafond-ventilatie 'Frisse neuzen systeem', damwand en glaswoldekens) met indirecte luchtaanvoer vanuit centrale gang. Voorverwarming (radiatoren) op de centrale gang en vloerverwarming in de afdelingen (plus delta-buizen op de 'koude' buitenwand). Inrichting metalen kraamhokken en metalen roostervloeren (halfroostervloer).
Afdelingen geheel onderkelderd. Handmatige voeding in voorraadbakken.
5 Afdelingen met totaal 70 kraamhokken.
Bijzonderheden: Volledige inrichting en gedeelte afbouw is inmiddels verwijderd.
- Berekening GVV:

<i>Basisbedrag (KWIN 2019-2020) = € 4.090,--</i>
<i>Toeslag extra mestcapaciteit € 468,--</i>

Correctie romp -/- 5%
 Correctie afbouw -/- 45%
 Correctie inrichting -/- 100%

e. Geste en dragende stal 5a



- Vloeroppervlakte $(22,40 \times 49,30) + (5,30 \times 18,4) = \text{totaal ca. } 1202 \text{ m}^2$.
- 205 Zeugen in groepshuisvesting (strostal) en 25 zeugen in voerligboxen.
- Bouwjaar 1991; in 2008 betonnen scheidingswanden.
- Mestopslagcapaciteit is ca. 250 m³, gehele stal.
- Factor functionele correctie is niet van toepassing.

Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw:

Fundering op poeren, gevels van steen (niet geïsoleerd). Zadeldak bedekt met abc golfplaten (niet geïsoleerd), stalen spanten. Natuurlijke ventilatie met directe luchtaanvoer. Inrichting groepshuisvesting op betonvloer en betonnen afscheidingswanden. Automatische voeding in voerstations (merk: 'Nedap'), plus automatisch separatie en beerdetectie.

1 Grote zeugenstal met 230 zeugen in groepshuisvesting en voerligboxen (dekboxen).

Bijzonderheden: Volledige inrichting en gedeelte afbouw is inmiddels verwijderd.

- Berekening GVV:

Basisbedrag (KWIN 2019-2020) = € 990,--

Correctie romp -/- 5%

Correctie afbouw -/- 45%

Correctie inrichting -/- 100%

e. Nachthokken stal 5b



- Vloeroppervlakte $(4,00 \times 48,60) + (7,50 \times 4,50) + (23,00 \times 4,50) = \text{totaal ca. } 332 \text{ m}^2$.

- Nachthokken voor zeugen en opfokzeugen en werktuigenberging.
- Bouwjaar jaren 1960 tot 1980 (gemiddeld aangehouden 1970).
- Factor functionele correctie is niet van toepassing.

Beknorte omschrijving van het bedrijfsgebouw:

Oude groepshuisvesting en zeugenuitloop, opgetrokken in stenen wanden bedekt met asbesthoudende golfplaten (niet geïsoleerd) en betonvloer. De werktuigenberging is halfopen, zanddek bodem.

Bijzonderheden: Volledige inrichting en gedeelte afbouw is inmiddels verwijderd.

- Berekening GVW: *Basisbedrag (KWIN 2019-2020) = € 170 tot € 250
€ 140,-- aangehouden vanwege ontbreken gedeelte dak en gedeelte afbouw en inrichting.*

h. Sleufsilo 8



- Vloeroppervlakte $(3,0 \times 5,0) + (3,50 \times 13,0) = \text{ca. } 61 \text{ m}^2$.
- Sleufsilo (voeropslag CCM).
- Bouwjaar ca. 1996.
- Factor functionele correctie is niet van toepassing.

Beknorte omschrijving van het bedrijfsgebouw:

Sleufsilo gemaakt van beton en betonwanden $0,85 \text{ m}^1$.

- Berekening GVW: *Basisbedrag (KWIN 2019-2020) = € 33 tot 52 voor vloer en
€ 117 tot € 175 voor wanden.
€ 40,-- voor vloer en € 130,-- voor wanden aangehouden als basisbedrag.*

i. Sleufsilo 9



- Vloeroppervlakte ($5,60 \times 48,00$) = ca. 269 m².
- Sleufsilo (voeropslag CCM).
- Bouwjaar 1997.
- Factor functionele correctie is niet van toepassing.

Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw:

Sleufsilo gemaakt van beton. En betonwanden 0,85 m^l.

- Berekening GVW:

Basisbedrag (KWIN 2019-2020) = € 33 tot € 52 voor vloer en
€ 117 - € 175 voor wanden tot 2 mtr hoog.
€ 40,-- vloer en € 105,-- wand aangehouden als basisbedrag

j. Mestplaat 10



- Vloeroppervlakte ($9,50 \times 18,00$) = ca. 171 m².
- Mestopslag (vaste mest).
- Bouwjaar 2007.
- Factor functionele correctie is niet van toepassing.

Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw:

Mestplaat gemaakt van beton en betonwanden 0,80 m^l.

- Berekening GVW:

Basisbedrag (KWIN 2019-2020) = € 25 tot € 40,-- (exclusief
wanden).
€ 50,-- aangehouden als basisbedrag vanwege gedeeltelijk
aanwezige wanden.

j. Mestsilo 11



- Vloeroppervlakte ca. 182 m² / inhoud 470 kubieke meter
- Mestopslag (vloeibare mest)

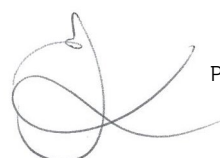
- *Bouwjaar 2001.*
- *Factor functionele correctie is niet van toepassing.*

Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw:

Kunststof zak in een metalen frame en drijvende kunststof afdekking.

- Berekening GVW:

*Basisbedrag (KWIN 2019-2020) = € 30 – € 45 per kubieke meter voor mestlo en € 350 – € 600 voor drijvende afdekking per meter doorsnede mestlo (circa 15 mtr).
€ 45,-- aangehouden voor mestlo en € 500,-- voor drijvende afdekking.*




G. Onderbouwing van de waarde

1. Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

- a. Toegepast methodiek
(comperatief, kostenmethodiek,
inkomstenbenadering)

Kostenmethodiek

Voor deze
waarderingsmethodiek is
gekozen i.v.m.:

Doelstelling de wettelijke taxatie is het vaststellen van de waarde van de bedrijfsgebouwen volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen wordt bepaald conform de richtlijnen welke door de Dienst Landelijk Gebied in de beginjaren 2000 zijn verstrekt. Uitgangspunt daarbij is de Kwantitatieve informatie voor de Veehouderij versie 2019-2020.

EXPLAIN:

De taxateur heeft de bedragen als aangegeven in KWIN 2019-2020 aangehouden doch correcties uitgevoerd i.v.m. niet aanwezige luchtwassystemen (afslag op romp van 5%, afslag op afbouw 5% en afslag op inrichting minimaal 20%). Voor stal 2, 3- en 4 is een toeslag gehanteerd vanwege extra mestopslag.

Er is geconstateerd dat in diverse opstallen inrichting en gedeelte afbouw zijn verwijderd. Het een en ander is door de taxateur naar beste kunnen verwerkt in de opgestelde rekenbladen.

Berekening in bijlagen:

Ja

H. Conceptrapportage

1. (Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage

Op 14 september 2019 is de concept rapportage verzonden naar opdrachtgever. Daaropvolgend heeft de taxateur telefonisch contact gehad met opdrachtgever. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de taxateur geuit die van invloed zijn geweest op de waardering.

2. Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum

Tussen de waardepeildatum en de wettelijke taxatie hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan of zijn er geen wezenlijke veranderingen geweest die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.



I. Overige mededelingen

Opdrachtgever heeft door interne organisatie richtlijnen in deze taxatieopdracht gekozen voor het aanstellen van twee taxateurs. Dit ter opwaardering van de uitgevoerde taxatie waarbij onder andere tunnelvisie, beïnvloeding door derden en onnauwkeurigheden geminimaliseerd worden.

Bij de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van Landelijk en Agrarisch Vastgoed (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update), zorgt de Register-Taxateur ervoor dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur, tenzij de taxatie is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en alle Register-Taxateurs het taxatierapport ondertekenen. (bron: Praktijkhandleiding LAV uitgegeven door het NRVt)

De taxatie is uitgevoerd door **J.M.Th. Lavrijsen REV RT** en **P.W.M. Vloet REV RT**, beiden ingeschreven in Kamer LAV bij het NRVt. Van een plausibiliteitstoets kan worden afgezien.

J. Waardering

1. Inleiding

Als vermeldt in hoofdstuk B omvat de opdracht het taxeren van de *Gecorrigeerde Vervangings Waarde* van de bedrijfsgebouwen.

2. Kerngegevens taxatie object

KERNGEGEVENS VOOR WAARDERING	
Big Stal 1	34 m ²
VLV Stal 2	690 m ²
Big Stal 3	390 m ²
Kraam Stal 4	462 m ²
Dracht Stal 5a	1202 m ²
Stal 5b	332 m ²
Sleufsilo's en mestplaat (8, 9 en 10)	501 m ²
Mestsilo 11	470 m ³

3. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de Gecorrigeerde Vervangingswaarde van de bedrijfsgebouwen (afgerond) op peildatum 28 augustus 2019 getaxeerd op:

OMSCHRIJVING	GECORRIGEERDE VERVANGINSWAARDE
Big Stal 1	€ 1.032,--
VLV Stal 2	€ 107.391,--
Big Stal 3	€ 36.716,--
Kraam Stal 4	€ 56.744,--
Dracht Stal 5a	€ 37.609,--
Stal 5b	€ 11.620,--
Sleufsilo's en mestplaat (8, 9 en 10)	€ 11.758,--
Mestsilo 11	€ 7.163,--
TOTAAL	€ 270.033,--

De Gecorrigeerde Vervangingswaarde bedraagt € 270.033,--
zegge: tweehonderdzeventigduizend drieëndertig euro

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap opgemaakt.

K. Datering en ondertekening

Taxateur

J.M.Th. Lavrijsen

Plaats en datum

Reusel, 15 september 2019

Handtekening



Taxateur

P.W.M. Vloet

Plaats en datum

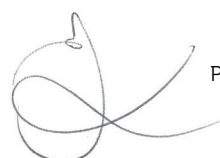
Mill, 15 september 2019

Handtekening



L. Bijlagen

- Berekening(en)
- Kopie opdrachtbevestiging;
- Plattegronden;
- Fotobladen;
- Kadastrale kaart;
- Eigendomsinformatie;
- Eigendomsbewijs;
- Detailkaart BP;
- Afschrift bodeminformatieblad



Rekenblad GVW Biggenhokken

Gegevens aanvrager

naam 190828.V-snaar_6587AC_9.JL.RBv1
aanvraagnummer 0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer Big Stal 1
oppervlakte 34 m2
aantal dieren 37
NGE-berekening 0,044 1,628
peildatum 2019

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid	aantal eenheden	vervangingswaarde
gehele stal	€ 221	€ -	€ 221	37	€ 8.177
					€ 4.027

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 4.027
restwaarde 25% € 1.007 -
vervangingswaarde-restwaarde € 3.020

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel					afschrijving		waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
95% romp	35%	€ 1.004	1980	39	2,5%	€ 979	€ 25
50% afbouw	32%	€ 483	1980	39	5,0%	€ 483	€ -
0% inrichting	33%	€ -	1980	39	10,0%	€ -	€ -
totaal	100%	€ 1.488				€ 1.462	€ 25

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknijpt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investerings in onderdeel					afschrijving		waarde na
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
romp	0%	€ -	0	0	2,5%	€ -	€ -
romp	0%	€ -	0	0	2,5%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -	0	0	5,0%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -	0	0	5,0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -	0	0	10,0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -	0	0	10,0%	€ -	€ -
		€ -				€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving € 25

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 25
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele afschrijving € -
bedrag na afschrijving € 25

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 25
restwaarde € 1.007 +
€ 1.032

gecorrigeerde vervangingswaarde € 1.032

Rekenblad GVW Vleesvarkens

Gegevens aanvrager

naam 190828.V-snaar_6587AC_9.JL.RBv1
aanvraagnummer 0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer VLV Stal 2
oppervlakte 690 m2
aantal dieren 550
NGE-berekening 0,044 24,2
taxatiejaar 2019

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid	aantal eenheden	vervangingswaarde
gehele stal	€ 650	€ 106-	€ 756	550	€ 415.800
					€ 375.052

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 375.052
restwaarde 25% € 93.763 -
vervangingswaarde-restwaarde € 281.289

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel					afschrijving		waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
95% romp	34%	€ 90.856	1985	34	2,5%	€ 77.228	€ 13.628
95% afbouw	34%	€ 90.856	1985	34	5,0%	€ 90.856	€ -
80% inrichting	32%	€ 72.010	1985	34	10,0%	€ 72.010	€ -
totaal	100%	€ 253.722				€ 240.094	€ 13.628

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknijpt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investerings in onderdeel					afschrijving		waarde na
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
romp	0%	€ -	0	0	2,5%	€ -	€ -
romp	0%	€ -	0	0	2,5%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -	0	0	5,0%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -	0	0	5,0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -	0	0	10,0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -	0	0	10,0%	€ -	€ -
		€ -				€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving € 13.628

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 13.628
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele afschrijving € -
bedrag na afschrijving € 13.628

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 13.628
restwaarde € 93.763 +
€ 107.391

gecorrigeerde vervangingswaarde € 107.391

Rekenblad GVW Biggenhokken

Gegevens aanvrager

naam 190828.V-snaar_6587AC_9.JL.RBv1
aanvraagnummer 0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer Big Stal 3
oppervlakte 390 m2
aantal dieren 816
NGE-berekening 0,044 35,904
peildatum 2019

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid	aantal eenheden	vervangingswaarde
gehele stal	€ 221	€ 32-	€ 253	816	€ 206.448
					€ 104.979

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 104.979
restwaarde 25% € 26.245 -
vervangingswaarde-restwaarde € 78.734

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel					afschrijving		waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
95% romp	35%	€ 26.179	1995	24	2,5%	€ 15.707	€ 10.472
55% afbouw	32%	€ 13.857	1995	24	5,0%	€ 13.857	€ -
0% inrichting	33%	€ -	1995	24	10,0%	€ -	€ -
totaal	100%	€ 40.036				€ 29.565	€ 10.472

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknijpt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investerings in onderdeel					afschrijving		waarde na
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
romp	0%	€ -	0	0	2,5%	€ -	€ -
romp	0%	€ -	0	0	2,5%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -	0	0	5,0%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -	0	0	5,0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -	0	0	10,0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -	0	0	10,0%	€ -	€ -
		€ -				€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving € 10.472

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 10.472
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele afschrijving € -
bedrag na afschrijving € 10.472

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 10.472
restwaarde € 26.245 +
€ 36.716

gecorrigeerde vervangingswaarde € 36.716

Rekenblad GVW Fokzeugen Kraamhokken

Gegevens aanvrager

naam 190828.V-snaar_6587AC_9.JL.RBv1
aanvraagnummer 0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer Kraam Stal 4
oppervlakte 462 m2
aantal dieren 70
NGE-berekening 0,261 18,27
peildatum 2019

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid	aantal eenheden	vervangingswaarde
gehele stal	€ 4.090	€ 468-	€ 4.558	70	€ 319.060
					€ 162.242

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 162.242
restwaarde 25% € 40.561 -
vervangingswaarde-restwaarde € 121.682

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel					afschrijving		waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
95% romp	35%	€ 40.459	1995	24	2,5%	€ 24.275	€ 16.184
55% afbouw	32%	€ 21.416	1995	24	5,0%	€ 21.416	€ -
0% inrichting	33%	€ -	1995	24	10,0%	€ -	€ -
totaal	100%	€ 61.875				€ 45.691	€ 16.184

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknijpt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investerings in onderdeel					afschrijving		waarde na
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
romp	0%	€ -	0	0	2,5%	€ -	€ -
romp	0%	€ -	0	0	2,5%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -	0	0	5,0%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -	0	0	5,0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -	0	0	10,0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -	0	0	10,0%	€ -	€ -
		€ -				€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving € 16.184

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 16.184
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele afschrijving € -
bedrag na afschrijving € 16.184

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 16.184
restwaarde € 40.561 +
€ 56.744

gecorrigeerde vervangingswaarde € 56.744

Rekenblad GVW Voerligboxen Fokzeugen

Gegevens aanvrager

naam 190828.V-snaar_6587AC_9.JL.RBv1
aanvraagnummer 0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer Dracht Stal 5a
oppervlakte 1202 m2
aantal dieren 230
NGE-berekening 0,261 60,03
peildatum 2019

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid	aantal eenheden	vervangingswaarde
gehele stal	€ 990	€ -	€ 990	230	€ 227.700
					€ 115.785

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 115.785
restwaarde 25% € 28.946 -
vervangingswaarde-restwaarde € 86.839

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel					afschrijving		waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
95% romp	35%	€ 28.874	1991	28	2,5%	€ 20.212	€ 8.662
55% afbouw	32%	€ 15.284	1991	28	5,0%	€ 15.284	€ -
0% inrichting	33%	€ -	2008	11	10,0%	€ -	€ -
totaal	100%	€ 44.158				€ 35.495	€ 8.662

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknijpt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investerings in onderdeel					afschrijving		waarde na
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
romp	0%	€ -	0	0	2,5%	€ -	€ -
romp	0%	€ -	0	0	2,5%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -	0	0	5,0%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -	0	0	5,0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -	0	0	10,0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -	0	0	10,0%	€ -	€ -
		€ -				€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving € 8.662

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 8.662
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele afschrijving € -
bedrag na afschrijving € 8.662

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 8.662
restwaarde € 28.946 +
€ 37.609

gecorrigeerde vervangingswaarde € 37.609

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

Gegevens aanvrager

naam 190828.V-snaar_6587AC_
aanvraagnummer 0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer Stal 5b
oppervlakte 332 m2
aantal dieren 0
NGE-berekening
peildatum 2019

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging open	90-130	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging gesloten	110-150	per m2	€ -	0 € -
werkplaats	170-252	per m2	€ -	0 € -
Overige gebouwen				
Nachthokken	170-250	per m2	€ 140	332 € 46.480
overig 2			€ -	0 € -
overig 3			€ -	0 € -
overig 4			€ -	0 € -
sleufsilos				
vloer	25-40	per m2	€ -	0 € -
wanden	90-135	per m2 wand	€ -	0 € -
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0 € -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0 € -
Totaal			€	46.480

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 46.480
restwaarde 25% € 11.620 -
vervangingswaarde-restwaarde € 34.860

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving							
onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
Nachthokken	5,0%	€ 34.860	1970	49	100%	€ 34.860	€ -
overig 2		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 3		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 4		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
sleufsilos							
vloer	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
wanden	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
perssapput 2 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
perssapgoot	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
		€ 34.860				€ 34.860	€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € -
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele afschrijving € - -
bedrag na afschrijving € -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € -
restwaarde € 11.620 +
€ 11.620

gecorrigeerde vervangingswaarde € 11.620

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

Gegevens aanvrager

naam 190828.V-snaar_6587AC_
aanvraagnummer 0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer Sleufsilos 8
oppervlakte 61 m2
aantal dieren 0
NGE-berekening
peildatum 2019

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging open	90-130	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging gesloten	110-150	per m2	€ -	0 € -
werkplaats	170-252	per m2	€ -	0 € -
Overige gebouwen				
overig 1			€ -	0 € -
overig 2			€ -	0 € -
overig 3			€ -	0 € -
overig 4			€ -	0 € -
sleufsilos				
vloer	25-40	per m2	€ 40	61 € 2.440
wanden	90-135	per m2 wand	€ 130	38 € 4.940
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0 € -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0 € -
Totaal				€ 7.380

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 7.380
restwaarde 25% € 1.845 -
vervangingswaarde-restwaarde € 5.535

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving							
onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
overig 1		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 2		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 3		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 4		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
sleufsilos							
vloer	5,0%	€ 1.830	1996	23	100%	€ 1.830	€ -
wanden	5,0%	€ 3.705	1996	23	100%	€ 3.705	€ -
perssapput 2 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
perssapgoot	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
		€ 5.535				€ 5.535	€ -

Functionele afschrijving
bedrag na technische afschrijving € -
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele afschrijving € -
bedrag na afschrijving € -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € -
restwaarde € 1.845 +
€ 1.845

gecorrigeerde vervangingswaarde € 1.845

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

Gegevens aanvrager

naam 190828.V-snaar_6587AC_
aanvraagnummer 0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer Sleufsilo 9
oppervlakte 269 m2
aantal dieren 0
NGE-berekening
peildatum 2019

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging open	90-130	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging gesloten	110-150	per m2	€ -	0 € -
werkplaats	170-252	per m2	€ -	0 € -
Overige gebouwen				
overig 1			€ -	0 € -
overig 2			€ -	0 € -
overig 3			€ -	0 € -
overig 4			€ -	0 € -
sleufsilo				
vloer	25-40	per m2	€ 40	269 € 10.760
wanden	90-135	per m2 wand	€ 105	96 € 10.080
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0 € -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0 € -
Totaal			€ 20.840	

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 20.840
restwaarde 25% € 5.210 -
vervangingswaarde-restwaarde € 15.630

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving							
onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
overig 1		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 2		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 3		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 4		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
sleufsilo							
vloer	5,0%	€ 8.070	1997	22	100%	€ 8.070	€ -
wanden	5,0%	€ 7.560	1997	22	100%	€ 7.560	€ -
perssapput 2 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
perssapgoot	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
		€ 15.630			€ 15.630	€ -	

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € -
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele afschrijving € -
bedrag na afschrijving € -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € -
restwaarde € 5.210 +
€ 5.210

gecorrigeerde vervangingswaarde € 5.210

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

Gegevens aanvrager

naam 190828.V-snaar_6587AC_
aanvraagnummer 0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer Mestplaat 10
oppervlakte 171 m2
aantal dieren 0
NGE-berekening
peildatum 2019

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging open	90-130	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging gesloten	110-150	per m2	€ -	0 € -
werkplaats	170-252	per m2	€ -	0 € -
Overige gebouwen				
overig 1			€ -	0 € -
overig 2			€ -	0 € -
overig 3			€ -	0 € -
overig 4			€ -	0 € -
sleufsilos				
vloer	25-40	per m2	€ 50	171 € 8.550
wanden	90-135	per m2 wand	€ -	0 € -
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0 € -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0 € -
Totaal			€	8.550

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 8.550
restwaarde 25% € 2.138 -
vervangingswaarde-restwaarde € 6.413

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving							
onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
overig 1		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 2		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 3		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 4		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
sleufsilos							
vloer	5,0%	€ 6.413	2007	12	60%	€ 3.848	€ 2.565
wanden	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
perssapput 2 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
perssapgoot	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
		€ 6.413			€ 3.848	€ 2.565	

Functionele afschrijving
bedrag na technische afschrijving € 2.565
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele afschrijving € - -
bedrag na afschrijving € 2.565

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 2.565
restwaarde € 2.138 +
€ 4.703

gecorrigeerde vervangingswaarde € 4.703

Rekenblad GVW Mestopslag

Gegevens aanvrager

naam 190828.V-snaar_6587AC_
aanvraagnummer 0

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer Mestsilo 11
oppervlakte 182 m2
aantal dieren 0
NGE-berekening
peildatum 2019

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv. waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
kelder				
kelder 200 m3	120-130	per m3	€ -	0 € -
kelder 500 m3	105-120	per m3	€ -	0 € -
kelder met heifundering 200 m3	140-155	per m3	€ -	0 € -
kelder met heifundering 500 m3	135-150	per m3	€ -	0 € -
mestsilo				
mestsilo 500 m3	45-65	per m3	€ -	0 € -
mestsilo 1000 m3	35-50	per m3	€ -	0 € -
mestsilo 2000 m3	35-40	per m3	€ -	0 € -
mestsilo met heifundering 500 m3	70-90	per m3	€ -	0 € -
mestsilo met heifundering 1000 m3	60-75	per m3	€ -	0 € -
mestsilo met heifundering 2000 m3	45-66	per m3	€ -	0 € -
mestsilo (folie in stalen frame) 500 m3	35-45	per m3	€ 45	470 € 21.150
mestsilo (folie in stalen frame) 1000 m3	30-35	per m3	€ -	0 € -
foliebassin				
foliebassin 500m3	30-40	per m3	€ -	0 € -
foliebassin 1000 m3	25-35	per m3	€ -	0 € -
foliebassin 2000 m3	20-30	per m3	€ -	0 € -
Mestzak				
Mestzak 300 m3	65-70	per m3	€ -	0 € -
Mestzak 500 m3	45-65	per m3	€ -	0 € -
Mestzak 1000 m3	35-55	per m3	€ -	0 € -
Afdekking (in gld. Per m doorsnede)				
Spankap of Spanfolie	690-830	per m doorsnede	€ -	0 € -
Drijvende afdekking	350-600	per m doorsnede	€ 500	15 € 7.500
Polyester afdekking	850-1100	per m doorsnede	€ -	0 € -
Beton, hout of golfplaten	850-1100	per m doorsnede	€ -	0 € -
Totaal			€	28.650

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 28.650
restwaarde 25% € 7.163 -
vervangingswaarde-restwaarde € 21.488

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv. waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	procent	afschrijving bedrag	waarde na afschrijving
mestkelder							
kelder 200 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
kelder 500 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
kelder met heifundering 200 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
kelder met heifundering 500 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestsilo							
mestsilo 500 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestsilo 1000 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestsilo 2000 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestsilo met heifundering 500 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestsilo met heifundering 1000 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestsilo met heifundering 2000 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestsilo (folie in stalen frame) 500 m3	10,0%	€ 15.863	2001	18	100%	€ 15.863	€ -
mestsilo (folie in stalen frame) 1000 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
foliebassin							
foliebassin 500m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
foliebassin 1000 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
foliebassin 2000 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Mestzak							
Mestzak 300 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Mestzak 500 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Mestzak 1000 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Afdekking (in gld. Per m doorsnede)							
Spankap of Spanfolie	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Drijvende afdekking	10,0%	€ 5.625	2001	18	100%	€ 5.625	€ -
Polyester afdekking	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Beton, hout of golfplaten	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
		€ 21.488					

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € -
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele afschrijving € -
bedrag na afschrijving € -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € -
restwaarde € 7.163 +
€ 7.163

gecorrigeerde vervangingswaarde € 7.163

Vaststelling afrondingstermijn

Afrondingstermijn

2019 Naam

r_6587AC_9.JL.RBv1

Peildatum

2019

Resumé

190828.V-snaar_6587AC_9.JL.RBv1

gecorrigeerde
vervangings-
waarde

oppervlakte
in m2

Big Stal 1	€	1.032	34,00
VLV Stal 2	€	107.391	690,00
Big Stal 3	€	36.716	390,00
Kraam Stal 4	€	56.744	462,00
Dracht Stal 5a	€	37.609	1202,00
Stal 5b	€	11.620	332,00
Sleufsilo 8	€	1.845	61,00
Sleufsilo 9	€	5.210	269,00
Mestplaat 10	€	4.703	171,00
Mestsilo 11	€	7.163	182,00
	€	270.033	3.793,00

Berekening aantal NGE's

Stalruimte	Aantal dieren	NGE-norm	Aantal NGE's
Big Stal 1	37	0,044	1,628
VLV Stal 2	550	0,044	24,200
Big Stal 3	816	0,044	35,904
Kraam Stal 4	70	0,261	18,270
Dracht Stal 5a	230	0,261	60,030
Stal 5b	0	0,000	0,000
Sleufsilo 8	0	0,000	0,000
Sleufsilo 9	0	0,000	0,000
Mestplaat 10	0	0,000	0,000
Mestsilo 11	0	0,000	0,000
Totaal			140,0

Rekenmodule mestopslagcapaciteit varkens

Diersoort	Mestproductie m3 per jaar	Aantal dieren	Totaal
Zogende zeugen met biggen	5,8	70	406
Zeugen zonder biggen beperkt	2,8	230	644
Zeugen zonder biggen onbeperkt	2,9	0	0
Gespeende biggen	0,6	853	511,8
Opfokzeugen en -beren	1,3	0	0
Dekberen	3,2	2	6,4
Vleesvarkens antimorsbak/brijbak	1,1	550	605
Vleesvarkens drinkbak	1,3	0	0
Vleesvarkens bijnippel	1,5	0	0
Vleesvarkens brijvoer met bijprod	1,2	0	0
		1705	
Totaal jaarproductie			2173,2

Aanwezige m3 mestopslagcapaciteit **4004** (*excl. Mestsilo 11*)

Vervangingswaarde van extra mestopslagcapaciteit **€ 50** prijs/m3

Aanwezige mestopslagcapaciteit uitgedrukt in maanden		22,1 maanden
Correctiebedrag per dierplaats Stal 2	€	106
Correctiebedrag per dierplaats Stal 3	€	32
Correctiebedrag per dierplaats Stal 4	€	467
Correctiebedrag totaal		€ 118.705
Correctiebedrag voor de taxatie per dier		€ 70 per dier



Wegekker 11 • 5541 DZ • Reusel • Tel. 0497 62 00 64 • info@registermakelaar.nl

V-snaar Projecten
John Michels
Timmermannsweg 26a
5816 AN Ysselsteyn

Reusel, 27 augustus 2019

Opdrachtbrief wettelijke taxatie Landelijk en Agrarisch Vastgoed inzake **een volledige taxatie** betreffende **de waarde van gebouwen binnen het afgebakende object** behorende bij de inrichting "**G.J.G. Braks**", KvK nummer **09202040**, plaatselijk bekend als **Eindweg 9 Middelaar**.

Geachte heer **Michels**

Wij danken u vriendelijk voor uw opdracht aan **J.M.Th. Lavrijsen** van **Lavrijsen Makelaardij** (hierna te noemen taxateur) om hetgeen hieronder is omschreven te mogen taxeren.

Het object is plaatselijk bekend als **Eindweg 9, 6587 AC te Middelaar** en kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte			Omschrijving	Zakelijk recht
Ha. Are Ca.							
Mook en Middelaar	G	1835	01	78	05	Agrarisch bouwvlak	VE
Totaal			01.78.05				

Door ondertekening van deze opdrachtbrief bevestigt u de overeenkomst tussen **V-snaar Projecten** en **Lavrijsen Makelaardij**. Onderstaand treft u enkele belangrijke aspecten aan van de door mij uit te voeren opdracht.

1. Aard en doel van de opdracht

Opdrachtgever heeft aan taxateur de opdracht gegeven tot taxatie van het (de) hierboven omschreven object(en). Taxateur zal uitsluitend voor opdrachtgever optreden.

Het doel van de wettelijke taxatie is om de **gecorrigeerde vervangingswaarde** te taxeren van **de bedrijfsopstallen** in verband met verslaggevingsdoeleinden.

Het gebruik is ten behoeve van de module "Nieuwe solitaire woningbouw" en de kwaliteit verbeterende maatregel "Verplaatsing van agrarische bedrijven" voortvloeiend uit het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM).



Wegekker 11 | 5541 DZ Reusel | T: 0497 - 620064 | info@registermakelaar.nl | www.registermakelaar.nl

Rabobank: 1552.65.148 | KvK Brabant 17281835 | BTW nummer: NL 1611.82.756.B02

Op alle opdrachten en diensten van Lavrijsen Makelaardij zijn van toepassing de voorwaarden van de VBO Makelaar, zoals onder nr. 40411735 gedeponeerd bij de KvK te 's Gravenhage

Het partijdeskundig waardeadvis betreft een volledige taxatie van het af te bakenen object.

Doelstelling van het partijdeskundig waardeadvis is het vaststellen van de waarde van de gebouwen volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen wordt bepaald conform de richtlijnen welke door de Dienst Landelijk Gebied in de beginjaren 2000 zijn verstrekt. Uitgangspunt daarbij is de Kwantitatieve informatie voor de Veehouderij versie 2019-2020.

Ondergetekende is bekend en deskundig in de hierboven beschreven taxatiemethodiek.

1.2 Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten bij de taxatieopdracht overeengekomen of door de taxateur gesteld

2. Algemene Voorwaarden

Op deze opdracht zijn de VBO Makelaar Algemene Voorwaarden Professionele opdrachtgever van toepassing welke als bijlage aan deze opdrachtbrief zijn gehecht. Vermelde voorwaarden prevaleren boven alle nog te benoemen voorwaarden en reglementen.

3. Verklaring van taxateur

Ik, **J.M.Th. Lavrijsen** verklaar hierbij dat ik :

- ☐ gekwalificeerd ben om de taxatie uit te voeren;
- ☐ in staat ben om een onafhankelijke en objectieve taxatie te leveren;
- ☐ in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enige andere wijze ben gebonden aan (1) opdrachtgever, (2) het object, (3) de eigenaar van het object, (4) de eventuele verhuurder van het object, (5) de financier van het object of (6) eventuele andere belanghebbenden bij het object;
- ☐ de afgelopen 3 jaar niet eerder ben betrokken bij enige opdracht die zag op het onderhavige object;
- ☐ niet recentelijk betrokken ben geweest en/of binnen afzienbare tijd betrokken word bij het waarderen van enige onroerende zaak, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- ☐ over voldoende kennis en kunde beschik om een dergelijk object te taxeren;
- ☐ de taxatie zal uitvoeren in overeenstemming met de European Valuation Standards (EVS);
- ☐ de taxatie zal uitvoeren met inachtneming van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels als vastgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT);
- ☐ de taxatie zal uitvoeren in overeenstemming met het Reglement Kamers als vastgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en gegeven praktijkhandreikingen;
- ☐ in geval van een klacht door de opdrachtgever mij onderwerp aan het doorlopend toezicht en de tuchtrechtspraak van het NRVT;
- ☐ beschik over een beroepsaansprakelijkheid verzekering en dat de premie van deze verzekering door mij is voldaan.



4. Gegevensverstrekking door opdrachtgever

Ik verzoek u vriendelijk mij alle noodzakelijke gegevens te verstrekken welke benodigd zijn om te komen tot een taxatie. Het betreft de volgende gegevens:

- Bouwvergunningen / tekening / voorheen opgestelde taxatierapporten

(.....= eventueel nader in te vullen bij opname)

Zolang wij niet beschikken over de benodigde stukken, kunnen wij niet gehouden worden het taxatierapport uit te brengen.

Door ondertekening van deze opdrachtbevestiging verklaart de opdrachtgever dat de door hem aangeleverde gegevens naar zijn beste wetenschap volledig en juist zijn.

Opdrachtgever verklaart dat hij de taxateur van alle relevante informatie heeft voorzien met betrekking op bezwaren, allonges, addendum & side letter(s) opdat deze op een juiste manier verwerkt kunnen worden in de taxatie.

5. Taxatiemethode

De taxatie zal worden uitgevoerd volgens een gestandaardiseerde taxatiemethode die wij graag nader toelichten:

Kostenbenadering:

Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft, op basis van het economische principe dat een koper niet meer voor een object als betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verkrijgen, zij het door aankoop of bouw.

Omvang en reikwijdte van de taxatie

Met betrekking tot omvang en reikwijdte van de wettelijk taxatie is het volgende van belang :

5.1. Basis van de waarde

De wettelijke taxatie is een vaststelling van de **gecorrigeerde vervangingswaarde** van het object.

Onder gecorrigeerde vervangingswaarde conform de richtlijnen als destijds vastgesteld door Dienst Landelijk gebied wordt verstaan:

De hoogte van de GVW hangt af van de oppervlakte van de te slapen bedrijfsgebouwen. De meest actuele Kwalitatieve Informatie Veehouderij (KWIN) geeft aan welke gegevens gebruikt moeten worden. Het gaat bij de berekening van de GVW om het volgende:

1. *De vervangingswaarde van het bedrijfsgebouw op basis van actuele bouwkosten minus de standaard toe te kennen restwaarde van 25%*
2. *De functionele veroudering, te koppelen aan de aspecten: 'vraag naar de gebouwen (is het gebouw economisch en bouwtechnisch nog interessant?) en 'eventuele belemmeringen in de gebruiksmogelijkheden' en 'eventuele excessieve gebruikskosten'.*

5.2. Omvang recherche

Om tot een juist taxatie te komen zal taxateur ten minste maar niet uitsluitend de volgende verplichte onderzoeksgebieden onderzoeken en hierover rapporteren in het taxatierapport. Deze verplichte onderzoeksgebieden zijn:

*Juridische aspecten van het vastgoed;
Gebruik van het object;
Technische omschrijving van het object;*

5.3. Rapportage

De wettelijke taxatie is de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. De wettelijke taxatie zal vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel zijn. Daarnaast voldoet de wettelijke taxatie aan het doel zoals dat met opdrachtgever is overeengekomen.

In het rapport wordt de waarde peildatum voor de waardering apart vermeld, ook als deze gelijk is aan de opnamedatum dan wel de datum van uitbrengen van de rapportage. In de rapportage zal de taxateur uitvoerig melding maken van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gebruikte informatie.

De wettelijke taxatie voldoet aan de eisen zoals gesteld door het NRVt- Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Indien afgeweken is van deze standaard zal dit door taxateur worden toegelicht middels het zogeheten COMPLY or EXPLAIN. Indien bepaalde gegevens niet openbaar gemaakt mogen worden, zal hiervan een aantekening worden opgenomen in het rapport, voorzien van een EXPLAIN.

In aanvulling op bovenstaande zal taxateur, indien van toepassing, gedetailleerd aangeven welke bijzondere uitgangspunten of vooronderstellingen zijn gehanteerd. In voorkomende gevallen zal de taxateur duidelijk maken welke (afwijkende) factoren bij de waardering van (grote) invloed zijn geweest op de uitgebrachte waarde.

De taxateur stelt het taxatierapport met bijlagen als concept beschikbaar aan de opdrachtgever. Na het uitbrengen van de conceptrapportage staat het opdrachtgever vrij om binnen 5 dagen na het uitbrengen van dit concept een reactie te geven op de rapportage. Mocht taxateur geen reactie binnen de gestelde termijn ontvangen zal het definitieve rapport worden uitgebracht.

De wettelijke taxatie wordt in samenwerking met P.W.M. Vloet REV RT opgesteld. Van een plausibiliteitsverklaring kan worden afgezien.

6. Beperking in het gebruik en de geldigheid van de taxatie

Het wettelijk taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever. Opdrachtgever mag het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor hetgeen onder punt 1 van deze opdrachtbrief is genoemd. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Alle bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport.

De wettelijke taxatie sluit niet aan bij EVS – waardebases, doch is betitelen als een scenario analyse conform reglementen als vastgesteld door het NRVt.

De finale waardering door de taxateur opgesteld leidt niet tot een marktwaarde en is niet te gebruiken voor kredietverlening en jaarverslaglegging.

De geschatte bedragen in het partijdeskundig advies zijn exclusief omzetbelasting.

Zonder toestemming van taxateur mag het taxatierapport niet worden gereproduceerd, gepubliceerd of anderszins ter beschikking worden gesteld aan derden. Ook mag niet naar de taxatie of het rapport worden verwezen zonder voorafgaande toestemming van taxateur.

De taxatie wordt vastgesteld op de waardepeildatum **28 augustus 2019**.



7. Honorarium

De taxateur en opdrachtgever zijn overeengekomen dat voor de te verrichten werkzaamheden een vergoeding aan de taxateur zal worden voldaan van **€ 95,-** per gewerkt uur, zegge : **vijfennegentig euro**.

Deze vergoeding is exclusief BTW, kadasterkosten, KvK kosten en eventuele overige verschotten.

De taxateur zal een urenstaat en gemaakte kantoorkosten bijhouden betreffende deze opdracht en deze op verzoek van opdrachtgever bij het gereedkomen van de opdracht aan hem verstrekken.

~~Voor opname van het object wordt een kilometervergoeding in rekening gebracht van € 0,40 per kilometer vanaf Weggever 11 te Reusel naar adres te plaats, vice versa.~~

Taxateur behoudt zich het eigendom voor van de geleverde rapporten totdat de totale declaratie is voldaan.

8. Indienen van declaraties

Taxateur zal haar declaraties als volgt adresseren:

V-Snaar Projecten
t.a.v. John Michels
Timmermansweg 26-A
5813 AN Ysselsteyn

Indien deze gegevens niet juist zijn, wilt u dan zo vriendelijk dit in deze opdrachtbrief met een penwijziging te wijzigen? Mochten deze gegevens wijzigen lopende de opdracht, verzoek ik u mij daarvan zo spoedig mogelijk in kennis te stellen.

9. Overige afspraken

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie hieromtrent verwijs ik u naar www.fiu-nederland.nl

Indien u naar aanleiding van deze opdrachtbrief nog vragen heeft, verzoek ik u vriendelijk contact met mij op te nemen.

Met vriendelijke groet,

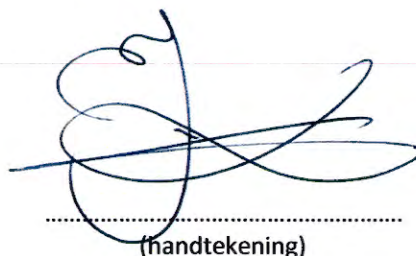
Lavrijsen Makelaardij

Voor akkoord:

Datum : **27 augustus 2019**

Te Reusel

Naam Opdrachtnemer : **J.M.Th. Lavrijsen**



(handtekening)

Te Ysselsteyn

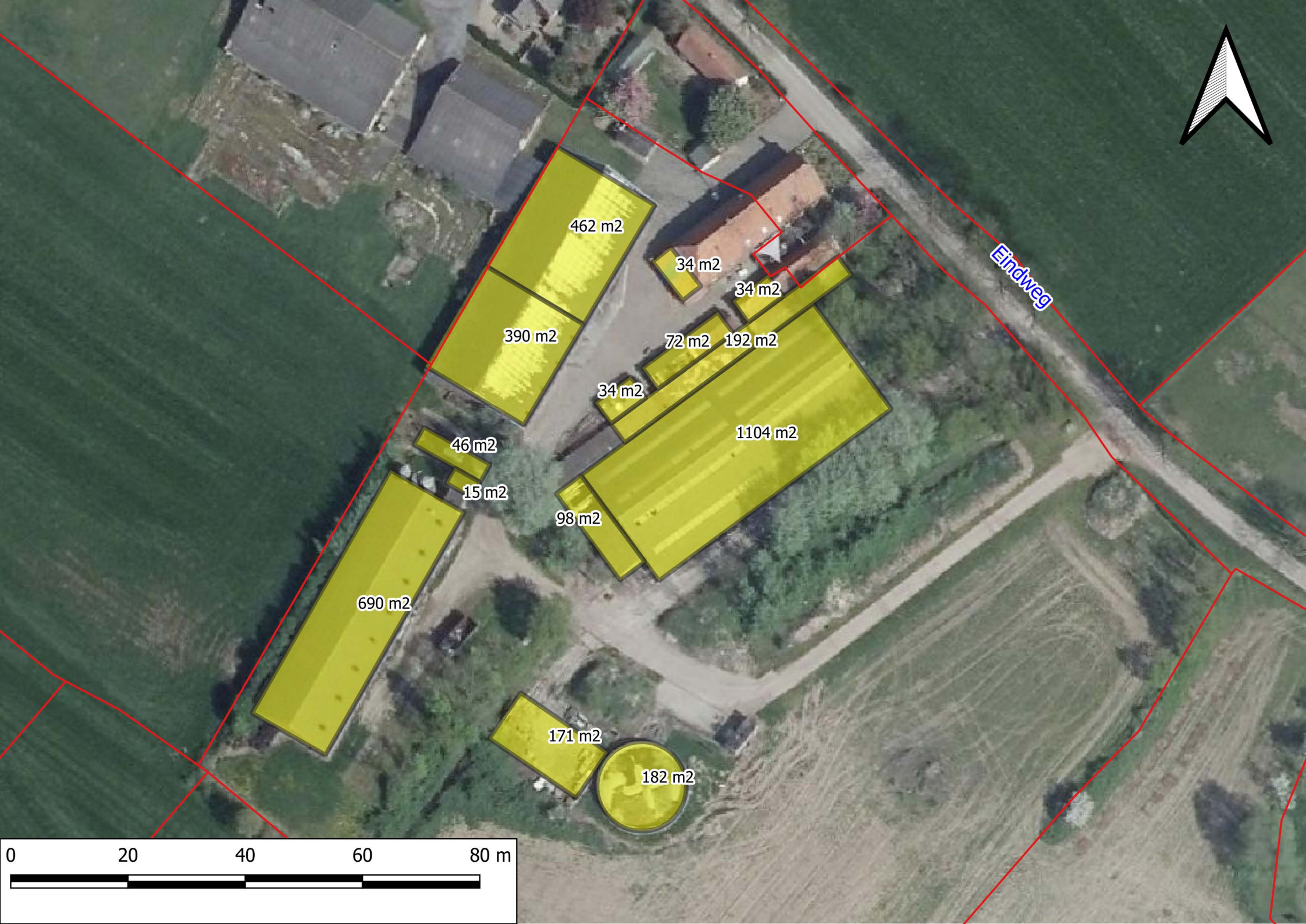
Naam Opdrachtgever : **J. Michels**



(handtekening)

Bijlage(n)

VBO Makelaar Algemene Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers



Eindweg

462 m²

34 m²

34 m²

390 m²

72 m²

192 m²

34 m²

1104 m²

46 m²

15 m²

98 m²

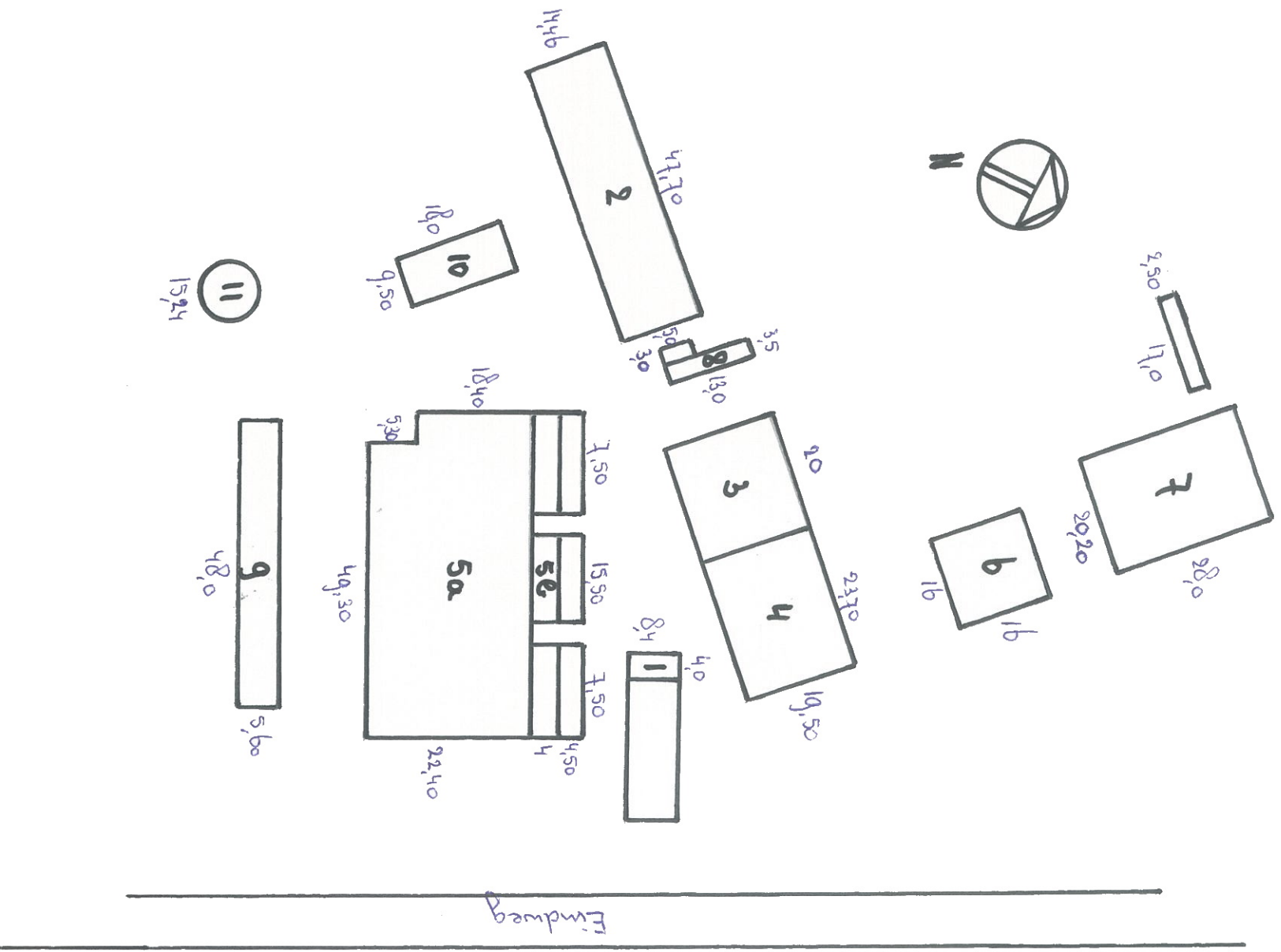
690 m²

171 m²

182 m²



C.J.G. Braks 'Liggig gebouwen'



FOTOBLAG EINDWEG 9 MIDDELAAR



FOTOBLAG EINDWEG 9 MIDDELAAR



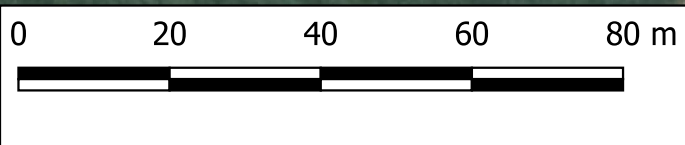
FOTOBLOED EINDWEG 9 MIDDELAAR





Eindweg

C1835 17805



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Mook en Middelaar C 1835](#)

Kadastrale objectidentificatie : 034160183570000

Kadastrale grootte 17.805 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 190868 - 415805

Omschrijving Berging - stalling (garage-schuur)

Terrein (akkerbouw)

Ontstaan uit [Mook en Middelaar C 718](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 15125/97 Roermond](#)

Ingeschreven op 19-12-2003 om 09:00

Naam gerechtigde [De heer Cornelius Jozephus Gerardus Braks](#)

Adres Eindweg 9

6587 AC MIDDELAAR

Geboren 18-10-1962

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

te MOOK EN MIDDELAAR

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 6151/23 Roermond](#)

Ingeschreven op 26-11-1987

Aanvullend stuk [Hyp4 7189/48 Roermond](#)

Ingeschreven op 12-08-1991

Is aanvulling op [Hyp4 6151/23 Roermond](#)

Overig stuk [Hyp4 7193/76 Roermond](#)

Ingeschreven op 19-08-1991



BETREFT

Mook en Middelaar C 1835

UW REFERENTIE

Taxatie

GELEVERD OP

03-09-2019 - 09:37

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11040314666

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

02-09-2019 - 09:29

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

02-09-2019 - 09:29

BLAD

2 van 2

Naam gerechtigde [Gemeente Mook En Middelaar](#)

Adres Raadhuisplein 6
6585 AP MOOK

Postadres Postbus 200
6585 ZK MOOK

Statutaire zetel MOOK

KvK-nummer [09215819](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Roermond OZ4 15125/97**19-12-2003 09:00***W. R. ...*met
aanvullend
volgblad(en)

Aantekeningen:

Lommen mr. L.P. / 7480.3563.LL(Brtvly).***20031219001280*****4 volgbladen****Kadaster**

7480.3563.LL)Brtvly).

1

Heden, achttien december tweeduizend drie, verschenen voor mij, --
Mr LEONARDUS PETRUS LOMMEN, notaris te Gennep:-----

1. mevrouw JOANNA THEODORA JANSEN, geboren te Mook en -----
Middelaar op zeventien juni negentienhonderd negenendertig, ----
paspoort M01540236, wonende te 6587 AG Middelaar, Kampweg -
2, ongehuwd en niet geregistreerd partner, weduwe van de heer --
Leonardus Johannes Braks;-----
2. de heer CORNELIUS JOSEPHUS GERARDUS BRAKS, geboren te -
Mook en Middelaar op achttien oktober negentienhonderd twee---
enzestig, paspoort M16715417, wonende te 6587 AC Middelaar, --
Eindweg 9, onder het maken van huwelijksvoorwaarden in voor ---
beiden eerste echt gehuwd met mevrouw Maria Gerarda Elisabeth
Koster.-----

De comparanten verklaarden het navolgende:-----

BEËINDIGING MAATSCHAP-----

De comparanten sub 1 en 2 hebben met elkaar in maatschaps-----
verband een agrarisch bedrijf uitgeoefend.-----

De comparante sub 1 is met ingang van eenendertig december -----
tweeduizend twee uit de maatschap getreden en de onderneming ---
der maatschap is met ingang van één januari tweeduizend drie -----
door de comparant sub 2 alléén voortgezet.-----

Mede in het kader van gemelde overeenkomst tot beëindiging -----
draagt de comparante sub 1 na te melden registergoederen over ----
voorzoveel nodig ten titel van verkoop en koop- aan de comparant --
sub 2, casu quo worden die registergoederen hierbij aan de com----
parant sub 2 toegedeeld.-----

FINANCIËLE AFWIKKELING-----

Met betrekking tot de financiële afwikkeling tussen partijen wordt --
uitgegaan van de stakingsbalans der maatschap, opgesteld door ----
A&A Accountants te Venray, en het op verzoek van partijen door ---
de heer M.H.M. Vermeulen, RVT-taxateur onroerende zaken te -----
Roermond, naar de toestand per gemelde beëindigingsdatum, uit---
gebrachte taxatie-rapport betreffende de registergoederen.-----

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK-----

De comparante sub 1 levert ter uitvoering van vorengemelde over---
eenkomst aan de comparant sub 2, die bij deze aanvaardt, de ei----
gendom van de navolgende registergoederen:-----

de boerderij, bestaande uit bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, -
tuin en bouwland, gelegen te Middelaar, Eindweg 9, kadastraal
bekend gemeente Mook en Middelaar, sectie C nummer 718, ---
groot een hectare achtentachtig are vijfenvijftig centiare;-----
(met uitzondering van een gedeelte ter grootte van ongeveer vijf
are, onder- en bijgelegen grond bij de woning aan de Eindweg 9
te Middelaar);-----
(blijkens kadastrale registratie deels belast met een zakelijk-----

Hyp. 4

recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Mook en Middelelaar)

door de comparant sub 2 te gebruiken in het kader van de exploitatie van het door hem als voormeld voortgezette landbouwbedrijf.

Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed heeft de comparante sub 1 het volgende meegedeeld:

- haar is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Voormelde registergoederen zijn door de heer Leonardus Johannes Braks voornoemd voor de gemeenschap van goederen waarin hij was gehuwd met de comparante sub 1 in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op een april negentienhonderd achtenzeventig in Register Hypotheken 4 deel 1899 nummer 79, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling der koopsom, op negenentwintig maart daarvóór voor A.O.J.A. Bloemarts, destijds notaris te Gennep, verleden. Voornoemde heer Leonardus Johannes Braks, geboren te Mook en Middelelaar op negen augustus negentienhonderd zesendertig, is in de gemeente Mook en Middelelaar op eenentwintig januari negentienhonderd zevenentachtig overleden na bij testament, neergelegd in een akte, op achtentwintig september negentienhonderd eenentachtig verleden voor J.J. Schuld, destijds notaris te Gennep, over zijn nalatenschap te hebben beschikt, waarbij hij tot zijn enige erfgenamen heeft benoemd zijn echtgenote en kinderen, en waarbij hij overeenkomstig het bepaalde in het toenmalige artikel 4:1167 van het Burgerlijk Wetboek, alle tot zijn nalatenschap behorende zaken en waarden heeft toegedeeld aan zijn voornoemde echtgenote, de comparante sub 1, die derhalve als enige gerechtigd is in gemelde onroerende zaak.

HYPOTHECAIRE BELASTHEID

Voormelde onroerende zaak is belast met:

- een eerste hypotheek ad een miljoen gulden (f 1.000.000,00) ofwel

vierhonderd drieënvijftig duizend zevenhonderd tachtig euro en twintig eurocent (€ 453.780,20) ten behoeve van de naamloze vennootschap Rabohypotheekbank N.V., gevestigd te Amsterdam, en de coöperatie Coöperatieve Rabobank U.A., gevestigd te Maastricht, gemeente Heumen, krachtens akte van hypotheekstelling, op negen juni negentienhonderd vijfennegentig voor mij, notaris, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op twaalf juni

Kadaster

3

negentienhonderd vijfnegentig in Register Hypotheken 3 deel ----
6790 nummer 14; en-----

- een tweede hypotheek ad tweehonderd duizend gulden -----
(f 200.000,00)-----

ofwel negentig duizend zevenhonderd zesenvijftig euro en vier eu-
rocent (€ 90.756,04) ten behoeve van genoemde banken, krach-
tens akte van hypotheekstelling, op zes mei negentienhonderd ne-
genennegentig voor mij, notaris, verleden, ingeschreven ten kan-
tore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te
Roermond op zeven mei daarna in Register Hypotheken 3 deel ----
10169 nummer 19.-----

Voormelde hypothecaire inschrijvingen zullen worden geroyeerd in -
verband met het vestigen van nieuwe hypotheek.-----

-----OVERNAMESOM, TOEDELINGSSOM-----

Vorengemelde overeenkomsten van beëindiging maatschap, ver-
deling en verkoop en koop zijn geschied onder de verplichting van --
de comparant sub 2 om aan de comparante sub 1 uit te keren een--
bedrag van éénhonderd zevenentwintig duizend tweehonderd -----
zesennegentig euro (€ 127.296,00).-----

De comparante sub 1 heeft afstand gedaan van het recht tot het ---
vorderen van laatstgemeld bedrag, onder de voorwaarde dat de ----
comparant sub 2 een gelijk bedrag aan de comparante sub 1 -----
schuldig erkent ten titel van geleende gelden.-----

De comparant sub 2 aanvaardt gemelde afstanddoening en ver-
klaart ten titel van geleende gelden schuldig te zijn aan de compa-
rante sub 1 een-----

bedrag van éénhonderd zevenentwintig duizend tweehonderd -----
zesennegentig euro (€ 127.296,00), welke schuldbekentenis de ----
comparante sub 1 verklaart te aanvaarden.-----

In verband met vorengemelde afstanddoening en schuldigerken-
ning wordt door de comparante sub 1 kwijting voor de overname-
som/toedelingssom aan de comparant sub 2 verleend.-----

Ten aanzien van gemelde overeenkomst van geldlening zijn partij-
en nader overeengekomen:-----

- a. de hoofdsom of het restant van de geldlening is te allen tijde ----
aflosbaar en opeisbaar volgens twintigjarige annuïteit;-----
- b. over de hoofdsom of het onafgeloste deel ervan is een rente-----
verschuldigd van vier vijf tiende procent (4,5 %) per jaar, -----
halfjaarlijks te voldoen -rente en aflossing- op dertig juni en ----
eenendertig december van ieder jaar, voor het eerst op dertig ---
juni tweeduizend vier over het tijdvak, verstreken vanaf ge-
melde datum beëindiging der maatschap;-----
- c. zodra de schuldeiseres hierom verzoekt, dient de schuldenaar --
voldoende zekerheid voor de voldoening van het verschuldigde -
te stellen.-----

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- d. de hoofdsom of het restant der lening is onmiddellijk, dus -----
 zonder opzegtermijn opeisbaar ingeval van faillissement van ----
 de schuldenaar of diens aanvraag om surséance van betaling, --
 de toepassing ten aanzien van de schuldenaar van de schuld-
 saneringsregeling en in alle andere gevallen, dat de schulde-
 naar het vrije beheer over zijn vermogen verliest.-----

Voormelde overeenkomsten van beëindiging maatschap, verdeling --
 en koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, ge-
 sloten onder de volgende:-----

-----BEDINGEN-----

-----kosten en belastingen-----

-----Artikel 1-----

Alle kosten van de onderhavige akte, toedeling en overdracht, -----
 waaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbe-
 lasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de compa-
 rant sub 2.-----

-----Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat-----

-----Artikel 2-----

1. De comparante sub 1 is verplicht aan de comparant sub 2 ei-
 gendom 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; -----
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten;-----
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit over-
 eenkomst;-----

een en ander voorzover hierna niet anders is vermeld.-----
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het registergoed en/of -
 de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, --
 ontleent geen der partijen daaraan rechten.-----
3. Het registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin --
 het zich ten tijde van het sluiten van de gemelde overeen-
 komst bevond, vrij van huur of pacht, of ander gebruiksrecht --
 van derden.-----

-----tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico-----

-----Artikel 3-----

De feitelijke levering (aflevering) van het registergoed vond plaats --
 op gemelde datum van beëindiging der maatschap.-----
 Vanaf dat tijdstip komen de baten de comparant sub 2 ten goede, --
 zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het ----
 registergoed.-----

-----titelbewijzen en bescheiden-----

-----Artikel 4-----

Kadaster

5

De op het registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en be-
 scheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wet-
 boek zijn, voor zover de comparante sub 1 deze in haar bezit had, --
 aan de comparant sub 2 afgegeven. -----

-----garanties van de comparante sub 1-----

-----Artikel 5-----

De comparante sub 1 garandeert het navolgende:-----

- a. zij is bevoegd tot vorgemelde overeenkomst en levering van --
 het registergoed;-----
- b. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings- of ----
 herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is -
 geen sprake van leegstand in de zin van de Huisvestingswet ----
 noch van vordering van het registergoed krachtens laatstge-----
 noemde wet;-----
- c. 1. aan haar is niet bekend dat de onroerende zaak enige ver--
 ontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor ----
 omschreven gebruik door verkrijger of die heeft geleid of ----
 zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van ----
 gemelde onroerende zaak, dan wel tot het nemen van an----
 dere maatregelen;-----
2. aan haar is niet bekend dat ten aanzien van de onroeren----
 de zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 --
 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het be---
 voegde gezag;-----
- d. voor de comparante sub 1 bestaan ten opzichte van derden ----
 geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of op----
 tierecht;-----
- e. op het registergoed rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, ----
 waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;-----
- f. van overheidswege of door nutsbedrijven zijn geen verande-----
 ringen betreffende het registergoed voorgeschreven of aange----
 kondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;-----
- g. aan haar is betreffende het registergoed geen (lopende advies---
 aanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel -
 registerinschrijving bekend:-----
1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 ----
 van de Monumentenwet 1988;-----
2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe ----
 als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;-----
3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of ----
 dorpsgezicht;-----
- h. aan haar is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in --
 een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in --
 een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet ----
 voorkeursrecht gemeenten.-----

-----PRODUCTIERECHTEN-----

Onder de overgang/overdracht waren eveneens begrepen:-----
 - twaalfhonderd eenennegentig verhandelbare varkensseenheden, ---
 gesplitst in achthonderdtwee fokzeugen en vierhonderd negenent---
 achtig, niet fokzeugen.-----

Bij Bureau Heffingen zijn de productierechten geregistreerd ten ----
 name van L Braks C.J.G/N. Braks-Jansen JT Mts, mestnummers --
 121007057 en 121051110.-----

-----VERDERE TOEDELING/LEVERING-----

Tevens zijn alle overige baten, tot het maatschapsvermogen beho---
 rende, aan de comparant sub 2 toegedeeld, onder verplichting de ---
 daarbij behorende schulden -inclusief voormelde hypothecaire -----
 schulden- voor zijn rekening te nemen.-----

-----ONHERROEPELIJKE VOLMACHT-----

De comparante sub 1 verleent onherroepelijke volmacht aan de ----
 comparant sub 2 om de toedeling/overdracht aan derden te bete---
 kenen of mede te delen en al het overige te doen, wat nodig is om ---
 de toegedeelde rechten op naam van de comparant sub 2 te doen ---
 stellen.-----

-----ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE-----

-----OVEREENKOMSTEN-----

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in voren---
 gemelde overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op de -----
 ontbinding maatschap, verdeling en koop betrekking hebben, zijn --
 thans uitgewerkt. Geen der partijen kan zich terzake van gemelde --
 overeenkomst en de onderhavige levering nog op een ontbindende --
 voorwaarde beroepen.-----

-----WAARDERINGS/OVERNAMEMAATSTAVEN-----

De overname der productierechten is geschied tegen de waarde in --
 het economisch verkeer, de overname landerijen naar waarde vol---
 gens taxatie, eveneens naar waarde in het economisch verkeer.-----

-----FISCALE BEPALING-----

Er wordt door de verkrijger een beroep gedaan op de bedrijfsop-----
 volgingsfaciliteiten, vervat in de artikelen 35b. en 35c. van de -----
 Successiewet 1956.-----

-----VRIJ VAN INBRENG-----

Eventuele bevoordelingen die in deze overdracht/toedeling moch---
 ten zijn begrepen, worden door de comparante sub 1 vrijgesteld ----
 van de verplichting tot inbreng in de nalatenschap van de compa---
 rante sub 1.-----

-----MEERWAARDECLAUSULE-----

1. Indien en zodra de comparant sub 2 of zijn erfgenamen en -----
 rechtverkrijgenden binnen vijf jaar na heden deze onroerende --
 zaken weer geheel of gedeeltelijk vervreemdt/vervreemden, is ---
 hij/zijn zij verplicht de eventuele meeropbrengst gelijkelijk te---

Kadaster

7

delen met de comparante sub 1. dan wel haar (overige) -----
 rechtsopvolgers.-----

Onder meerwaarde wordt verstaan de opbrengst of waarde ten -
 tijde van vervreemding of ingebruikgeving aan derden, ver-----
 minderd met:

- a. de overeenkomstig het hiervoor bepaalde vastgestelde -----
 waarde, alsmede de op de akte van levering gevallen rech-----
 ten, kosten en belastingen;-----
- b. het bedrag van de door de comparant sub 2 na aankoop ----
 aan het gekochte aangebrachte verbouwing, bijbouwing -----
 en/of verbeteringen, mits hiervan door overlegging van -----
 kwitanties of andere bewijsstukken voldoende is gebleken, -
 één en ander onder aftrek van de normale fiscale afschrij-----
 vingen hierop;-----

beide onderdelen jaarlijks te corrigeren met de consumenten-----
 prijsindex voor alle huishoudens, opgemaakt door het Cen-----
 traal Bureau voor de Statistiek, vanaf de datum van eigen-----
 domsverwerving, respectievelijk de datum van verbouwing, ----
 bijbouwing en/of verbetering.-----

- c. het ten tijde van de overdracht van toepassing zijnde per---
 centage waarop met de fiscus moet worden afgerekend, te --
 berekenen over het hiervoor berekende bedrag voorzover ----
 dat niet is vrijgesteld van inkomstenbelasting op grond van -
 artikel 3.12 van de Wet inkomstenbelasting 2001 (land-----
 bouwvrijstelling).-----

Ingeval van vervreemding wordt uitgegaan van de opbrengst ----
 bij vervreemding, tenzij er aanleiding is te veronderstellen dat, -
 alle omstandigheden in aanmerking nemende, de waarde ho-----
 ger is. In dat geval, alsook in andere gevallen van ingebruik-----
 geving aan derden wordt uitgegaan van de waarde op het be-----
 treffende tijdstip.-----

2. Het omschrevene in lid 1 is niet van toepassing:-----
 - a. ingeval van verkoop krachtens artikel 268 boek 3 van het ---
 Burgerlijk Wetboek door de hypotheekhouder van de be-----
 treffende onroerende zaken, dan wel bij executie van die ----
 onroerende zaken om andere redenen;-----
 - b. ingeval van onteigening of minnelijke verkoop ter voorko-----
 ming van onteigening van de betreffende onroerende zaken,
 voorzover alsdan binnen twee jaar een gelijkwaardig bedrijf ·
 casu quo perceel wordt aangekocht ter exploitatie voor ei-----
 gen rekening, en de meerwaarde geheel wordt geherinves-----
 teerd;-----
 - c. ingeval van ruiling in het belang van de landbouwstructuur
 van los land met agrarische bestemming tegen een gelijk---
 waardig perceel;-----

- d. ingeval van inbreng in een ruilverkaveling tegen toedeling -- van een gelijkwaardige kavel;-----
- e. ingeval van vrijwillige verkoop om andere redenen, voorzo-- ver vóór de uit bedoelde verkoop voortvloeiende levering een bedrijf van ten----- minste vergelijkbare omvang is/wordt gekocht ter exploita-- tie voor eigen rekening en de meerwaarde geheel in dit be-- drijf wordt geïnvesteerd.-----

In de gevallen vermeld onder b, c, d, en e zal het omschrevene - in lid 1 van toepassing zijn op het bedrijf of perceel verkregen -- in plaats van het afgestane bedrijf of perceel, met dien ver----- stande dat als datum van verkrijging wordt aangenomen de ---- datum van verkrijging bedoeld in lid 1.-----

- 3. Indien door de comparant sub 2 of zijn erfgenamen en recht---- verkrijgenden binnen een termijn van vijf jaar na de datum ---- van voortzetting de (het) in lid 1 bedoelde (aandeel in) de ----- mestproduktierechten deze produktierechten te gelde worden -- gemaakt door overdracht, verhuur of op andere wijze dan ex---- ploitatie voor eigen rekening is hij/zijn zij verplicht de meer---- waarde daarin gelijkelijk te delen tussen hem en de compa----- rante sub 1. of haar andere rechtsopvolgers.-----

Onder meerwaarde wordt verstaan de waarde op het moment -- van (al dan niet tijdelijke) overdracht, verhuur of overgaan op -- andere wijze dan exploitatie voor eigen rekening, verminderd --- met het ten tijde van de overdracht van toepassing zijnde per-- centage, waarop met de fiscus moet worden afgerekend, te be-- rekenen over de hiervoor bedoelde meerwaarde, en vermin----- derd met het eventuele schenkingsrecht/-----

- 4. Het omschrevene in lid 3 van dit artikel is niet van toepassing -- in geval van executie, onteigening of minnelijke verkoop van ---- het bedrijf ter voorkoming van onteigening, indien en voorzo---- ver alsdan binnen twee jaren een gelijkwaardige hoeveelheid --- wordt gekocht ter exploitatie voor eigen rekening. In deze ge---- vallen, behoudens executie, zal echter het omschrevene in lid -- 3 van toepassing zijn op de daarvoor in de plaats verworven ---- mestproduktierechten, met dien verstande dat de datum van --- voortzetting geacht wordt ongewijzigd te zijn gebleven.-----
- Ook is het omschrevene in lid 3 van dit artikel niet van toe----- passing ingeval van vrijwillige verkoop van het bedrijf voorzo---- ver vóór de uit bedoelde verkoop voortvloeiende levering een ---- bedrijf van ten minste een vergelijkbare omvang is/wordt ge---- kocht ter exploitatie voor eigen rekening en de meerwaarde ---- geheel in dit bedrijf wordt geïnvesteerd,-----
- of ingeval van verkoop van delen van het bedrijf mits de -----

Kadaster

9

hieruit voortvloeiende meerwaarde binnen één jaar daarna -----
wordt geherinvesteerd in een agrarisch bedrijf. -----

De comparante sub 1 verklaarde de vorenstaande meerwaarde -----
clause hierbij mede ten behoeve van de desbetreffende belang -----
hebbende(n) te hebben bedongen en te aanvaarden. -----

----- GLIJCLAUSULE -----

Indien onherroepelijk komt vast te staan dat partijen fiscaalrechte -----
lijk een waarde aan de toegedeelde zaken en waarden moeten toe -----
kennen, die -----

afwijkt van de waarde vermeld in voormelde balans of het taxatie -----
rapport, zal die afwijkende waarde ook tussen partijen als tussen -----
hen in aanmerking te nemen waarde gelden. Alsdan zal de overna -----
mesom/toedelingssom dienovereenkomstig worden aangepast. -----

----- WET OP BELASTINGEN VAN RECHTSVERKEER -----

De comparant sub 2 doet een beroep op vrijstelling van over -----
drachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 -----
letter b van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien -----
het de verkrijging betreft van goederen, die behoorden tot en -----
dienstbaar waren aan de onderneming van zijn moeder, die voor -----
wat de bedrijfsvoering betreft, in haar geheel door de comparant -----
sub 2 wordt voortgezet. -----

----- WOONPLAATSKEUZE -----

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

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----

WAARVAN AKTE in minuut, is verleden te Gennep, op de datum -----
in het hoofd dezer akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte -----
aan de comparanten hebben dezen verklaard van de inhoud van -----
deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing -----
daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte, onmiddel -----
lijk na beperkte voorlezing, door de comparanten ondertekend en --
daarna door mij, notaris, om zestien uur veertig. -----
Volgen de handtekeningen. -----

Voor afschrift
(w.g.) L.P. Lommen

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

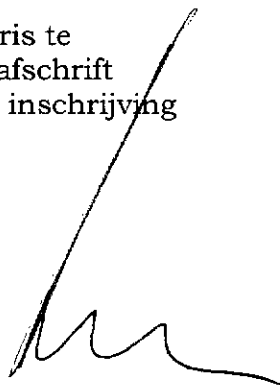
De ondergetekende:

Mr Leonardus Petrus Lommen, notaris te
Gennep, verklaart dat het bij deze akte
vervreemd registergoed niet is opgenomen
in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2
of artikel 8 dan wel in een voorstel als
bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de
Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) L.P. Lommen

De ondergetekende:

Mr Leonardus Petrus Lommen, notaris te
Gennep, verklaart dat bovenstaand afschrift
eensluidend is met het door hem ter inschrijving
aangeboden stuk.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end, representing the name of the notary.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond op 19-12-2003 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 15125 nummer 97.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

[← Terug naar zoeken](#)

Een plan kiezen

Eindweg 9, 6587AC Middelelaar

Op de gemarkeerde plek bevinden zich 5 gemeentelijke, 29 provinciale en 20 rijksplannen. Kies een plan om te bekijken.

Gemeente

Provincie

Rijk

bestemmingsplannen2

Welk bestemmingsplan?

Keuzehulp

Mookerplas e.o., 1e herziening

bestemmingsplan, geheel in werking (vastgesteld 12-07-2018)

Mookerplas e.o., 1e herziening

bestemmingsplan, geheel in werking (vastgesteld 11-05-2017) ◊

structuurvisies3

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

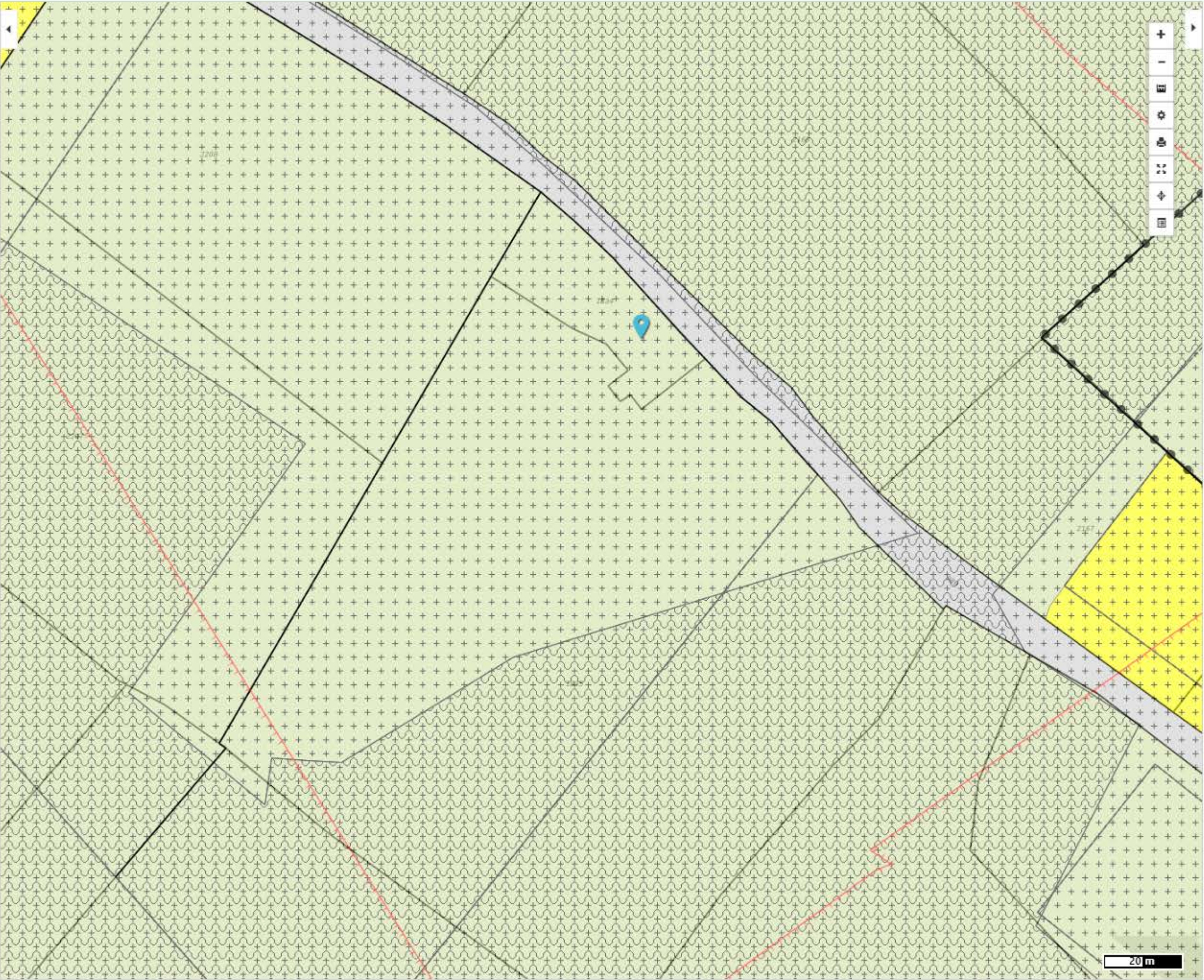
structuurvisie, vastgesteld (07-04-2016)

Structuurvisie Toerisme en recreatie

structuurvisie, vastgesteld (07-03-2013)

Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving

structuurvisie, vastgesteld (08-03-2012)



Mookerplas e.o., 1e herziening

type plan	bestemmingsplan
eigenaar	gemeente Mook en Middelelaar
status	geheel in werking (vastgesteld 12-07-2018)
Toon meer ▾	

Plandocumenten

regels
toelichting
bijlage bij de regels
bijlage bij de toelichting
Toon meer ▾

Gerelateerde plannen (2)

Plekinfo

enkelbestemming:

Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden

dubbelbestemming:

Waarde - Archeologie

bouwvlak

functieaanduiding:

intensieve veehouderij

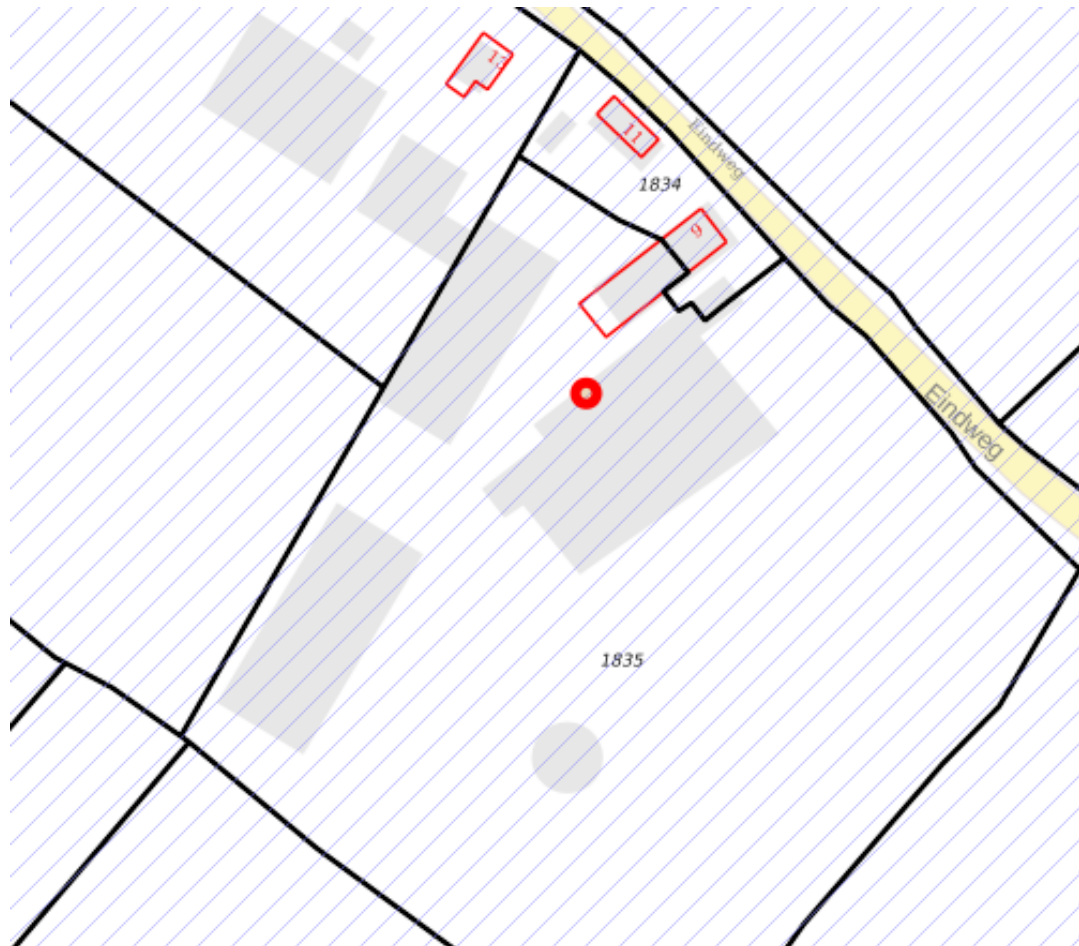
maatvoering:

maximum aantal wooneenheden: 2



Rapport Bodemloket

Datum: 03-09-2019



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.



Q

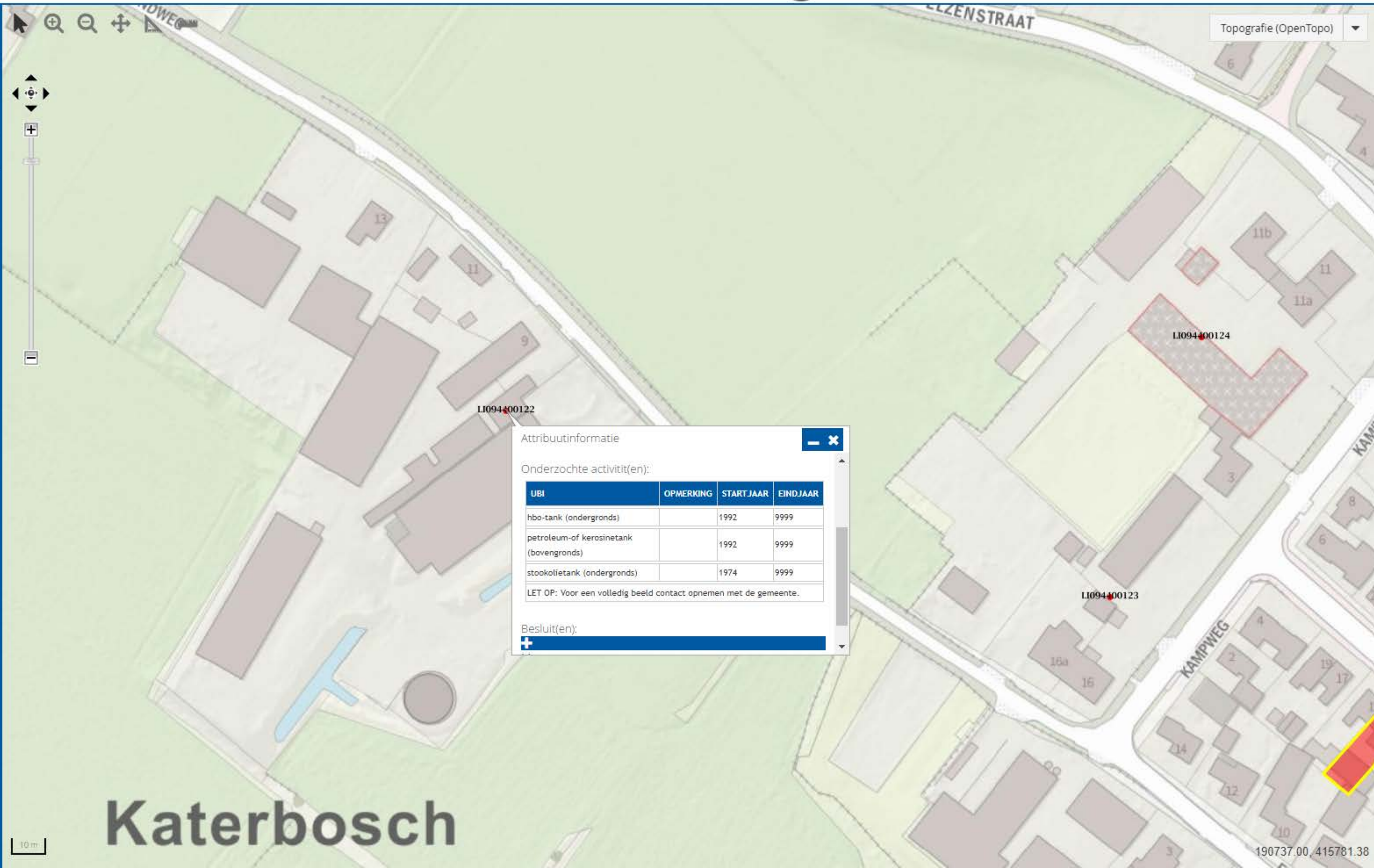
Print

Layers

Grid

Navigation icons: pan, zoom in, zoom out, full screen, etc.

Scale bar: 10 m



Attribuut informatie

Onderzochte activiteit(en):

UBI	OPMERKING	START JAAR	EIND JAAR
hbo-tank (ondergronds)		1992	9999
petroleum-of kerosinetank (bovengronds)		1992	9999
stookolietank (ondergronds)		1974	9999

LET OP: Voor een volledig beeld contact opnemen met de gemeente.

Besluit(en):

Bibliotheek

Legenda

Filteren

- Alle lagen uitschakelen
- Aardkunde en bodem
 - Bestemmingsplannen
 - Cultuurhistorie
 - Economie en bedrijvigheid
 - Grenzen
 - Infrastructuur
 - Kadaster
 - Landbouw
 - Landgebruik
 - Landschap
 - Milieu
 - Natuur
 - Omgevingsverordening 2014
 - Ontgrondingen
 - POL
 - Provinciale plannen
 - Topografie
 - Water
 - BGT

Transparantie

Transparantie bestemmingsplan:

190737.00, 415781.38

Wettelijke taxatie

LANDELIJK EN AGRARISCH VASTGOED

Foto hoofdobject



Eindweg 13 Middelaar

Waardepeildatum: 28 augustus 2019

Taxateur: J.M.Th. Lavrijsen en P.W.M. Vloet



Inhoudsopgave

A.	Algemene gegevens	3
	Opdrachtgever	3
	Taxateurs	3
	Waardepeildatum en andere relevante data	4
B.	Doel van de wettelijke taxatie / te taxeren belang	5
	Onderwerp van de wettelijke taxatie	5
	Doel van de taxatie	5
C.	Verklaringen taxateur	8
D.	Juridische status van het object	10
	Privaatrechtelijke aspecten	10
	Publiekrechtelijke aspecten	11
	Milieuzaken en vergunningen	12
E.	Omschrijving gebruik en omgeving	14
F.	Technische omschrijving object	16
G.	Onderbouwing van de waarde	18
H.	Conceptrapportage	18
I.	Overige mededelingen	19
J.	Waardering	19
K.	Datering en ondertekening	20
L.	Bijlagen	21

A. Algemene gegevens

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever: *V-Snaar Projecten*
Adres opdrachtgever: *Timmermannsweg 26a, 5816 AN Ysselsteyn*
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door: *John Michels*
Functie: *Circulair ontwikkelaar- bedrijfsopstallen welke geschat worden in deze wettelijke taxatie, gaan volgens opdrachtgever door hem geamoveerd worden als kwaliteit verbeterende maatregel.*

Taxateurs

Naam taxateur: **J.M.Th. Lavrijsen**
Werkzaam bij en handelend namens: **Lavrijsen Makelaardij**
Wegekker 11
5541 DZ Reusel
VBO Makelaar

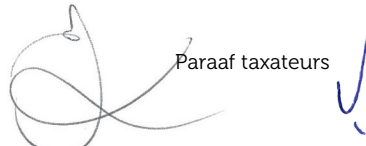
Lid van beroeps- of branchevereniging: **Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**
Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister: **RT140169438 op 1 januari 2016**
Onder registratienummer: **Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, Kamer Wonen**
Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s): **Ja. Het certificaatnummer is REV-NL/VBO/2020/2 en is geldig tot: 31-05-2020**
Taxateur is REV-gecertificeerd: **De taxateur is deskundig in het taxeren van agrarisch en landelijk vastgoed, bedrijfsmatig vastgoed en woningen. De specialisatie van de taxateur is gelegen in agrarisch en bedrijfsmatig onroerend goed.**
Specialisatie/deskundigheid taxateur:

en

Naam taxateur: **P.W.M. Vloet**
Werkzaam bij en handelend namens: **Pieter Vloet Vastgoed & Advies**
Voordijk 7
5451 HR Mill
VBO Makelaar

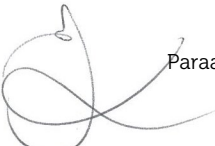
Lid van beroeps- of branchevereniging: **Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)**
Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister: **RT338842911 op 1 januari 2016**
Onder registratienummer: **Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, Kamer Wonen**
Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s): **Ja. Het certificaatnummer is REV-NL/VBO/2020/4 en is geldig tot: 31-11-2020**
Taxateur is REV-gecertificeerd: **De taxateur is voornamelijk actief in het taxeren van landbouwgrond, veehouderij- en akkerbouwbedrijven en verbrede landbouw**
Specialisatie/deskundigheid taxateur:

Waar in dit rapport taxateur wordt gelezen is de te interpreteren als taxateurs.


Paraaf taxateurs

Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht: *27 augustus 2019*
Datum opname en inspectie: De taxateurs hebben de onroerende zaak op *28 augustus 2019* bezocht en geïnspecteerd.
De opdrachtgever heeft:
☒ Volledige inspectie toegestaan.
Waardepeildatum: *28 augustus 2019*
Datum concept wettelijke taxatie: *14 september 2019*
Datum wettelijke taxatie: *15 september 2019*

 Paraaf taxateurs 

B. Doel van de wettelijke taxatie / te taxeren belang

Onderwerp van de wettelijke taxatie

Korte objectomschrijving:

*Leegstaande varkensbedrijf met opslagruimten en
bedrijfswoning*

Adres:

*Eindweg 13
6587 AC Middelhaar*

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen
van de Gecorrigeerde Vervanging
Waarde ten behoeve van:

De wettelijke taxatie zal gebruikt worden voor verslaggevingsdoeleinden. Het gebruik is ten behoeve van de module "Nieuwe solitaire woningbouw" en de kwaliteit verbeterende maatregel "Verplaatsing van agrarische bedrijven" voortvloeiend uit het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM). De wettelijke taxatie betreft een volledige taxatie van het af te bakenen object.

Doelstelling van de wettelijke taxatie is het vaststellen van de waarde van de bedrijfsgebouwen volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen wordt bepaald conform de richtlijnen welke door de Dienst Landelijk Gebied in de beginjaren 2000 zijn verstrekt. Uitgangspunt daarbij is de Kwantitatieve informatie voor de Veehouderij versie 2019-2020.

Onder gecorrigeerde vervangingswaarde conform de richtlijnen als destijds vastgesteld door Dienst Landelijk gebied wordt verstaan:

De hoogte van de GVW hangt af van de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen. De meest actuele Kwalitatieve Informatie Veehouderij (KWIN) geeft aan welke gegevens gebruikt moeten worden. Het gaat bij de berekening van de GVW om het volgende:

- 1. De vervangingswaarde van het bedrijfsgebouw op basis van actuele bouwkosten minus de standaard toe te kennen restwaarde van 25%.*
- 2. De functionele veroudering, te koppelen aan de aspecten: 'vraag naar de gebouwen (is het gebouw economisch en bouwtechnisch nog interessant?) en 'eventuele belemmeringen in de gebruiksmogelijkheden' en 'eventuele excessieve gebruikskosten'.*

Explain: op 31 december 2014 is de Dienst Landelijk Gebied opgehouden te bestaan.

De werkzaamheden van deze Rijksdienst zijn overgenomen door de provincies. Ondergetekende heeft voor de overheden en ondernemers taxatie werkzaamheden verricht in de periode 2007-2013 voor o.a. bedrijfsbeëindiging (RBV) en bedrijfsverplaatsing (VIV-regeling Brabant en Limburg).

De wettelijke taxatie betreft een:

Uitgangspunten:

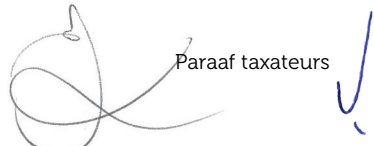
De wettelijke taxatie sluit niet aan bij EVS – waardebases, doch is betitelen als een scenario analyse voor het Limburgs Kwaliteitsmenu welke regeling ontsproten is aan de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van de reglementen als vastgesteld door het NRVt is sprake van een wettelijke taxatie.

Opname van de aanwezige bedrijfsopstallen en de schatting van Gecorrigeerde Vervangings Waarde van deze bedrijfsopstallen.

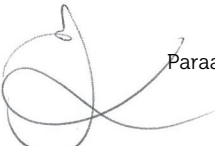
Voor deze wettelijke taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

- ☒ De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;
- ☒ In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- ☒ Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
- ☒ Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
- ☒ De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen en opname ter plaatse heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
- ☒ Alle roerende zaken in het taxatieobject, zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;

Paraaf taxateurs



- ☒ De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;
- ☒ Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum waarbij belastingen buiten beschouwing zijn gelaten.

 Paraaf taxateurs 

C. Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern / extern:	De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.
Opdrachtbrief:	Op <i>27 augustus 2019</i> is door taxateur een opdrachtbrief verzonden aan opdrachtgever welke door taxateur op <i>13 september 2019</i> getekend door opdrachtgever is retour ontvangen danwel door opdrachtgever per email is bevestigd. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage aangehecht aan de rapportage. (EVS 4.3 en 4.5.2)
De taxateur hanteert het normblad:	☒ Nee; het betreft een wettelijke taxatie

Taxateurs verklaren verder dat zij:

- gekwalificeerd en competent zijn om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze zijn gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- **geen** zakelijk belang hebben bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- werkzaamheden verricht voor **Lavrijsen Makelaardij en Pieter Vloet Vastgoed en Advies** en **niet** in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- **niet** in loondienst zijn en geen andere betrekking hebben bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- **wel** eerder betrokken zijn geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object. **P.W.M. Vloet heeft het taxatie object in 2011 gewaardeerd.**
- **niet** recentelijk betrokken zijn geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- dan wel het taxatiekantoor waaraan zij zijn verbonden, **niet** meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen);
- kennis hebben van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS;
- de taxatie hebben uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt;
- de taxatie hebben uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVt;
- zich onderwerpen aan de tuchtrechtspraak van VBO Makelaar en het NRVt;
- de werkzaamheden hebben verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van VBO Makelaar;
- tegen beroepsaansprakelijkheid zijn verzekerd conform de voorwaarden die VBO Makelaar daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.
- De taxateur volgt permanente educatie welke zijn voorgeschreven door [NRVt](#) en [TEGoVA](#)

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken. *Bij overlapping van standaarden, reglementen en voorwaarden prevaleren de bescheiden gepubliceerd door VBO Makelaar.*

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

Waar in deze wettelijke taxatie 'het object' of 'het getaxeerde object' staat vermeld, kan ook respectievelijk 'de objecten' of 'de getaxeerde objecten' worden bedoeld.

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's / €.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

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

Lokale kennis taxateur

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

Schattingsonzekerheid

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

- onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld macro economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- volatiele markten en sterk wisselende sentimenten in de agrarische wereld;
- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Inspectie

Op 28 augustus 2019 hebben de taxateurs in bijzijn van Opdrachtgever een interne en externe inspectie uitgevoerd van het object. Stal 6 is slechts van buitenzijde opgenomen vanwege privé omstandigheden bij eigenaar. Er zijn diverse maten opgenomen van de stallen, bedrijfsruimten en aanhorigheden welke door taxateurs nadien zijn vergeleken met eerdere taxaties.

Copyright en exonерatie

De wettelijke taxatie is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van deze wettelijke taxatie.

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

AFWIJKING

In dit rapport hanteert de taxateur als waarderingsgrondslag het begrip gecorrigeerde vervangingswaarde.

Explain: in het EVS bluebook is de gecorrigeerde vervangingswaarde gedefinieerd als volgt:

De gecorrigeerde vervangingswaarde is de actuele kostprijs van vervanging van een bestaand actief door een fictief modern en gelijkwaardig actief, na passende correcties in verband met fysieke, functionele en technische veroudering. Het is een methode om de marktwaarde te duiden bij gebrek aan beter bewijs.

Deze definitie is aangevuld met de instructies als vermeldt in Hoofdstuk B (richtlijnen Dienst Landelijk Gebied).

De finale waardering door de taxateur opgesteld leidt niet tot een marktwaarde en is niet te gebruiken voor kredietverlening en jaarverslaglegging.

D. Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

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

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

☒ Dat is hier niet het geval.

De opname heeft bestaan uit de volgende aspecten:

KADASTRALE RECHERCHE

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- Akte van levering: *Ja, afschrift openbaar register Hyp4 dl 1847 nr 61 reeks ROERMOND*
- Kadastraal plan: *Ja*
- Eigendomsinformatie: *Ja*
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen: *Ja*
- Overig: *Ja, PDOK metadata i.c.m. GIS applicatie*

2. Kadastrale omschrijving object

Korte omschrijving: *Eindweg 13 Middelaar: Leegstaand varkensbedrijf, opslagruimte / werkplaats en mestput*

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte			Omschrijving	Zakelijk recht
			Ha.	Are	Ca.		
MOOK EN MIDDELAAR	C	2208	00	92	25	Agrarisch bouwvlak	volle eigendom
Totaal			00,92,25				

Eigenaar: *De erven J.L.J. Braks*

Gebruiker: *C.J.G. Braks (KvK nummer: 09202040)*

Gerechtigde opstellen: *V-Snaar Projecten (bron: Opdrachtgever)*

3. Bijzonderheden

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

- a. Uit de laatste akte van levering(en) zijn bezwaren als bedoeld in art 3:16 BW geconstateerd. *Geen bezwaren geconstateerd*
- b. Gebruiksbepalingen: *Nee*

Publiekrechtelijke aspecten

PLANOLOGISCHE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- ☒ Provincie Limburg
- ☒ Gemeente Mook en Middelaar
- ☒ Kadaster
- ☒ Ruimtelijke plannen
- ☒ Bodemloket, ondergrond portaal
- ☒ Overig, nl. *PDOK metadata i.c.m. GIS applicatie*

2. Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:

Eindweg 13 Middelaar

Bestemd voor: agrarisch met waarden

Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden

Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie

Bouwwlak

Funcctieaanduiding: Intensieve Veehouderij

Het huidige gebruik is in overeenstemming:

- Plannaam
- Planstatus
- Vaststeldingsdatum
- Naam overheid
- IMRO versie

Het **huidige** gebruik is **wel** toegestaan conform dit bestemmingsplan.

Mookerplas e.o., 1e herziening

Vastgesteld; geheel in werking

12 juli 2018

Gemeente Mook en Middelaar

[NL.IMRO.0944.BPMOOKERPLASEO2016-VA02](#)¹

3. Bijzonderheden

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

- Bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen:
- Toekomstige planologische ontwikkelingen:
- Is er sprake van een overgangsrechtelijke situatie:

Er zijn geen bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen bekend (gemaakt). Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Amoveren bedrijfsopstallen en ontwikkelen woningbouwplan

Nee

4. Wet voorkeursrecht gemeenten

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

☒ Nee

5. Monument

Volgens opgave van:

Opdrachtgever

¹ Bij het uitbrengen van dit rapport zijn gegeven url's actief

is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

- als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988) ☒ Nee
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet) ☒ Nee
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument ☒ Nee

Milieuzaken en vergunningen

1. Milieuvergunning(en)

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

- Milieu vergunning voor het houden van:
Gezamenlijke vergunning Eindweg 9 en 13.
De milieuvergunning is afgegeven op 24 oktober 2006. Het vergunde dierenaantal bedraagt 275 zeugen, 2 dekberen, 810 gespeende biggen, 48 opfokzeugen en 844 vleesvarkens (859 dierplaatsen).
- Datum afgifte: *24 oktober 2006*

EXPLAIN:

Op de locaties Eindweg 9 en 13 zijn inmiddels ammoniakrechten uit de milieuvergunning ingetrokken. Op 15 juni 2015 bericht de gemeente Mook en Middelaar aan belanghebbende over de tussentijdse toestand van de milieuvergunning (zie bijlage 5).

Volgens de gemeente Mook en Middelaar mogen na de laatste melding (bijlage 5) op de bedrijfslocaties Eindweg 9 en 13 te Middelaar nog de volgende dieraantallen gehouden worden:

- *193 gespeende biggen (D 1.1.100.1), in een overig huisvestingssysteem met een hokoppervlakte van maximaal 0,35 m2 per dier;*
- *630 vleesvarkens (D 3.100.1), in een overig huisvestingssysteem met een hokoppervlakte van maximaal 0,8 m2 per dier.*

Volgens belanghebbende is op grond van feiten en procedures alleen de omgevingsvergunning van de bedrijfslocatie Eindweg 13 ingetrokken. En zijn voor de bedrijfslocatie Eindweg 9 alleen de ammoniakrechten (deels) verkocht.

- NB-vergunning: *Nee*

2. Verontreiniging

Geraadpleegde informatie

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

- Kadaster ☒ Ja
- Gebruiker / eigenaar ☒ Ja
- Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst ☒ Ja, provincie Limburg
Meldingen: Nee
- Bodemrapport ☒ Nee, *geen bodemrapport aanwezig*
- Bodemloket ☒ Ja, *geen meldingen*
- Overige *Nee*
- Opmerkingen *Gezien het langjarig gebruik als agrarisch geëxploiteerde inrichting adviseert de taxateur een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uit te laten voeren.*

Bijzonderheden

- a. De onder punt 2 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:
- Historische gegevens *Geen informatie*
 - De volgende informatie over het object/complex of directe omgeving is bekend (gemaakt) *Geen informatie*
- b. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten ☒ Nee
- c. Ten aanzien van (opslag)tanks geldt *Geen (opslag) tanks waargenomen*
- d. Er is asbestverdacht materiaal waargenomen ☒ Ja, *asbesthoudende dakbedekking*
De bedrijfsopstallen zijn grotendeels voorzien van asbesthoudende golfplaten dakbedekking. Tijdens opname is geen bodem- en of grondwaterverontreiniging waargenomen en zijn geen indicaties dat de uitgangspunten die geformuleerd zijn onjuist zijn. De taxateur handhaaft daarom de volgende uitgangspunten:
- e. Conclusie *- Het getaxeerde is vrij van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals bedoeld in de Wet Bodembescherming en vrij van bodemverontreiniging welke de optimale aanwending in de weg staat.*

E. Omschrijving gebruik en omgeving

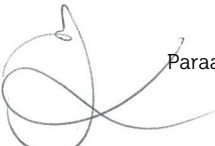
1. Object: *Leegstaande varkensstal met opslagruimten en mestput*
Complex



2. Gebruik
- a. Huidig gebruik: *Vleesvarkenshouderij (leegstaand)*
 - b. Voorgenomen gebruik: *Staking bedrijfsactiviteiten en mogelijke woningbouwontwikkeling*
3. Overig
- a. Wijk, stand en aard van belendingen
Omschrijving van de situering: *Op redelijke stand gelegen intensieve veehouderijen met bedrijfswoningen in de gemeente Mook en Middelaar meer specifiek ten noord westen in het buitengebied van het kerkdorp Middelaar. In de nabije omgeving zijn enkele agrarische bedrijven en burgerwoningen gelegen. Aan de achterzijde van de bedrijven kijkt men uit over landerijen. Het taxatie object is in de nabijheid gelegen van het grote recreatiegebied 'Mokerplas' en de natuurgebieden 'St. Jansberg' en 'Mokerheide'.*
 - b. Bereikbaarheid
 - Per personenauto: *Goed*
 - Per vrachtauto: *Goed*
 - c. Voorzieningen
Omschrijving van de voorzieningen in de (directe) nabijheid: *Van ondergeschikt belang i.v.m. de geëxploiteerde inrichting*
 - d. Overige omgevingsfactoren
De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de

toekomstige waardeontwikkeling
substantieel kunnen
beïnvloeden:

Geen significante ontwikkelingen geconstateerd

 Paraaf taxateurs 

F. Technische omschrijving object

1. Object

Vleesvarkensbedrijf. Geëxploiteerd door: C.J.G. Braks, Eindweg 9, 6587 AC Middelaar.

Grotendeels ontmanteld en- of buiten gebruik

Er is voldoende capaciteit mestopslag. De totale mestopslagcapaciteit onder- en bij de stallen bedraagt ca. 411 m³. Mestopslag (onder- en bij de stallen) zijn in de taxatie meegenomen.

a. Nachtverblijf stal 6



- *Vloeroppervlakte (16,00 x 16,00) = ca. 256 m².*
- *Nachtverblijfhokken voor varkens.*
- *Bouwjaar ca. 1964.*
- *Factor functionele correctie is niet van toepassing.*

Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw:

Oude kapschuur opgetrokken in wanden van steen (betonblokken) en hout (topgevels), bedekt met asbesthoudende golfplaten en betonvloer. Schuur is eenvoudig geïsoleerd met vlassecheven en een hooizolder, gemaakt van rondhout en stro. Metalen kanteldeur en enkele loopdeuren.

Inrichting bestaat uit hokken gemaakt van hout en beton. Geen drijfmestputten aanwezig.

Aanwezig elektra (plus krachtstroom) en water.

Bijzonderheden: Volledige inrichting en gedeelte afbouw is verwijderd.

- Berekening GVW:

Basisbedrag (KWIN 2019-2020) = € 170 tot € 250

€ 170 aangehouden vanwege ontbreken volledige inrichting en gedeelte afbouw.

b. Vleesvarkensstal 7



- *Vloeroppervlakte (20,20 x 28,00) + (2,50 x 17,0 [externe mestput]) = 608 m².*
- *336 Vleesvarkens (o.b.v. 0,8 m² hokoppervlak); netto hokoppervlak (2,40 x 12,6 x 2) + (2,60 x 9,60 x 2) + (3,10 x 9,60) + (3,10 x 11,80) + (3,50 x 15,00) + (3,30 x 12,20) = 269,50 m².*
- *Werktuigenberging.*
- *Bouwjaar eind jaren '60; nieuwe inrichting in 1995 (inmiddels verwijderd).*
- *Mestopslagcapaciteit is ca. 350 m³, gehele stal, voldoende voor ruim 11 maanden opslag. Externe mestopslag heeft een inhoud van circa 61 m³.*
- *Factor functionele correctie is niet van toepassing.*

Beknopte omschrijving van het bedrijfsgebouw:

Schuur opgetrokken in wanden van steen (gasbeton blokken) en hout (topgevels), bedekt met asbesthoudende golfplaten. Schuur is eenvoudig geïsoleerd met een hooizolder, gemaakt van rondhout en stro. Computergestuurde ventilatie (deurventilatie) met indirecte luchtaanvoer. Verwarming is niet aanwezig. Inrichting hokken gemaakt van ijzer- en houtmaterialen, volledig roostervloeren van beton. Schuur is gedeeltelijk onderkelderd. Handmatige voeding in brijvoerbakken. 4 Afdelingen met totaal 336 vleesvarkens plaatsen en een werktuigenberging. Buiten de stal bevindt zich nog een ondergrondse drijfmestkelder gemaakt van beton. Afmetingen drijfmestkelder 2,50 x 17,0 x 1,50. Inhoud ca. 61 m³. De drijfmestkelder is meegenomen in de taxatie van het bedrijfsgebouw. Bijzonderheden: Volledige inrichting en gedeelte afbouw is verwijderd.

- Berekening GVV:

*Basisbedrag (KWIN 2019-2020) = € 650,--
Toeslag extra mestcapaciteit € 3,20
Correctie romp +/- 5%
Correctie afbouw +/- 50%
Correctie inrichting +/- 100%*

G. Onderbouwing van de waarde

1. Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

- a. Toegepast methodiek
(comperatief, kostenmethodiek,
inkomstenbenadering)

Kostenmethodiek

Voor deze
waarderingsmethodiek is
gekozen i.v.m.:

Doelstelling de wettelijke taxatie is het vaststellen van de waarde van de bedrijfsgebouwen volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen wordt bepaald conform de richtlijnen welke door de Dienst Landelijk Gebied in de beginjaren 2000 zijn verstrekt. Uitgangspunt daarbij is de Kwantitatieve informatie voor de Veehouderij versie 2019-2020.

EXPLAIN:

De taxateur heeft de bedragen als aangegeven in KWIN 2019-2020 aangehouden doch correcties uitgevoerd i.v.m. niet aanwezige luchtwassystemen (afslag op romp van 5%, afslag op afbouw 5% en afslag op inrichting van minimaal 20%). Voor stal 7 is een toeslag te hanteren van circa € 3,20 per dier vanwege extra mestopslag.

Berekening in bijlagen:

*Er is geconstateerd dat in de opstallen inrichting en gedeelte afbouw zijn verwijderd. Het een en ander is door de taxateur naar beste kunnen verwerkt in de opgestelde rekenbladen.
Ja*

H. Conceptrapportage

1. (Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage

Op 14 september 2019 is de concept rapportage verzonden naar opdrachtgever. Daaropvolgend heeft de taxateur telefonisch contact gehad met opdrachtgever. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de taxateur geuit die van invloed zijn geweest op de waardering.

2. Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum

Tussen de waardepeildatum en de wettelijke taxatie hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan of zijn er geen wezenlijke veranderingen geweest die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

I. Overige mededelingen

Opdrachtgever heeft door interne organisatie richtlijnen in deze taxatieopdracht gekozen voor het aanstellen van twee taxateurs. Dit ter opwaardering van de uitgevoerde taxatie waarbij onder andere tunnelvisie, beïnvloeding door derden en onnauwkeurigheden geminimaliseerd worden.

Bij de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van Landelijk en Agrarisch Vastgoed (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update), zorgt de Register-Taxateur ervoor dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur, tenzij de taxatie is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en alle Register-Taxateurs het taxatierapport ondertekenen. (bron: Praktijkhandleiding LAV uitgegeven door het NRVt)

De taxatie is uitgevoerd door **J.M.Th. Lavrijsen REV RT** en **P.W.M. Vloet REV RT**, beiden ingeschreven in Kamer LAV bij het NRVt. Van een plausibiliteitstoets kan worden afgezien.

J. Waardering

1. Inleiding

Als vermeldt in hoofdstuk B omvat de opdracht het taxeren van de **Gecorrigeerde Vervangings Waarde** van de bedrijfsgebouwen.

2. Kerngegevens taxatie object

KERNGEGEVENS VOOR WAARDERING	
Nachtverblijf	256 m ²
Vleesvarkensstal + externe mestput	608 m ²

3. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de Gecorrigeerde Vervangingswaarde van de bedrijfsgebouwen (afgerond) op peildatum 28 augustus 2019 getaxeerd op:

OMSCHRIJVING	GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE	
Nachtverblijf	€	10.880,--
Vleesvarkensstal + externe mestput	€	29.033,--

TOTAAL € 39.913,--

De Gecorrigeerde Vervangingswaarde bedraagt € 39.913,--
zegge: negenendertigduizend negenhonderddertien euro

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap opgemaakt.

K. Datering en ondertekening

Taxateur

J.M.Th. Lavrijsen

Plaats en datum

Reusel, 15 september 2019

Handtekening



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Taxateur

P.W.M. Vloet

Plaats en datum

Mill, 15 september 2019

Handtekening



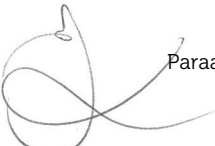
A handwritten signature in blue ink, featuring a large loop at the top and a long horizontal stroke.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a long horizontal stroke.

Paraaf taxateurs

L. Bijlagen

- Berekening(en)
- Kopie opdrachtbevestiging;
- Plattegronden;
- Fotobladen;
- Kadastrale kaart;
- Eigendomsinformatie;
- Eigendomsbewijs;
- Detailkaart BP;
- Afschrift bodeminformatieblad

 Paraaf taxateurs 

Rekenblad GVW werkplaats, opslag, overige

Gegevens aanvrager

naam 190828.V-snaar_6587AC_
aanvraagnummer 13

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer Nachtverblijf 6
oppervlakte 256 m2
aantal dieren 0
NGE-berekening
peildatum 2019

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging open	90-130	per m2	€ -	0 € -
werktuigberging gesloten	110-150	per m2	€ -	0 € -
werkplaats	170-252	per m2	€ -	0 € -
Overige gebouwen				
Stal / Nachtverblijf	170-252	per m2	€ 170	256 € 43.520
overig 2			€ -	0 € -
overig 3			€ -	0 € -
overig 4			€ -	0 € -
sleufsilos				
vloer	25-40	per m2	€ -	0 € -
wanden	90-135	per m2 wand	€ -	0 € -
perssapput 2 m3	400	per stuk	€ -	0 € -
perssapgoot	9-14	per m	€ -	0 € -
Totaal			€	43.520

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 43.520
restwaarde 25% € 10.880 -
vervangingswaarde-restwaarde € 32.640

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving							
onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	waarde na afschrijving
stro/hooiopslag	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werktuigberging open	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werktuigberging gesloten	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
werkplaats	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Overige gebouwen							
Stal / Nachtverblijf	5,0%	€ 32.640	1964	55	100%	€ 32.640	€ -
overig 2		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 3		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
overig 4		€ -	0	0	0%	€ -	€ -
sleufsilos							
vloer	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
wanden	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
perssapput 2 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
perssapgoot	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
		€ 32.640				€ 32.640	€ -

Functionele afschrijving
bedrag na technische afschrijving € -
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele afschrijving € -
bedrag na afschrijving € -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € -
restwaarde € 10.880 +
€ 10.880

gecorrigeerde vervangingswaarde € 10.880

Rekenblad GVW Vleesvarkens

Gegevens aanvrager

naam 190828.V-snaar_6587AC_13.JL.RBv1
aanvraagnummer 13

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer Vlv stal 7
oppervlakte 608 m2
aantal dieren 336
NGE-berekening 0,044 14,8
taxatiejaar 2019

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	verv.waarde KWIN	toeslag/ aftrek	verv.waarde per eenheid	aantal eenheden	vervangingswaarde
gehele stal	€ 650	€ 3-	€ 653	336	€ 219.475
					€ 108.201

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 108.201
restwaarde 25% € 27.050 -
vervangingswaarde-restwaarde € 81.151

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel					afschrijving		waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
95% romp	34%	€ 26.212	1970	49	2,5%	€ 26.212	€ -
50% afbouw	34%	€ 13.796	1970	49	5,0%	€ 13.796	€ -
0% inrichting	32%	€ -	1995	24	10,0%	€ -	€ -
totaal	100%	€ 40.007				€ 40.007	€ -

onderstaande tabel alleen invullen indien een gedeelte van een onderdeel is vernieuwd
in alle andere gevallen moet het bedrijfsgebouw worden 'opgeknijpt' en een apart rekenblad worden ingevuld

Investerings in onderdeel					afschrijving		waarde na
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
romp	0%	€ -	0	0	2,5%	€ -	€ -
romp	0%	€ -	0	0	2,5%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -	0	0	5,0%	€ -	€ -
afbouw	0%	€ -	0	0	5,0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -	0	0	10,0%	€ -	€ -
inrichting	0%	€ -	0	0	10,0%	€ -	€ -
		€ -				€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving € -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € -
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele afschrijving € -
bedrag na afschrijving € -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € -
restwaarde € 27.050 +
€ 27.050

gecorrigeerde vervangingswaarde € 27.050

Rekenblad GVW Mestopslag

Gegevens aanvrager

naam 190828.V-snaar_6587AC_13
aanvraagnummer 13

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouw + nummer Mestopslag extern
oppervlakte 43 m2 (in rekenblad gerekend met 61 kuub inhoud)
aantal dieren 0
NGE-berekening
peildatum 2019

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	KWIN verv.waarde in €	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
kelder				
kelder 200 m3	120-130	per m3	€ 130	61 € 7.930
kelder 500 m3	105-120	per m3	€ -	0 € -
kelder met heifundering 200 m3	140-155	per m3	€ -	0 € -
kelder met heifundering 500 m3	135-150	per m3	€ -	0 € -
mestsilo				
mestsilo 500 m3	45-65	per m3	€ -	0 € -
mestsilo 1000 m3	35-50	per m3	€ -	0 € -
mestsilo 2000 m3	35-40	per m3	€ -	0 € -
mestsilo met heifundering 500 m3	70-90	per m3	€ -	0 € -
mestsilo met heifundering 1000 m3	60-75	per m3	€ -	0 € -
mestsilo met heifundering 2000 m3	45-66	per m3	€ -	0 € -
mestsilo (folie in stalen frame) 500 m3	35-45	per m3	€ -	0 € -
mestsilo (folie in stalen frame) 1000 m3	30-35	per m3	€ -	0 € -
foliebassin				
foliebassin 500m3	30-40	per m3	€ -	0 € -
foliebassin 1000 m3	25-35	per m3	€ -	0 € -
foliebassin 2000 m3	20-30	per m3	€ -	0 € -
Mestzak				
Mestzak 300 m3	65-70	per m3	€ -	0 € -
Mestzak 500 m3	45-65	per m3	€ -	0 € -
Mestzak 1000 m3	35-55	per m3	€ -	0 € -
Afdekking (in euro per m doorsnede)				
Spankap of Spanfolie	690-830	per m doorsnede	€ -	0 € -
Drijvende afdekking	350-600	per m doorsnede	€ -	0 € -
Polyester afdekking	850-1100	per m doorsnede	€ -	0 € -
Beton, hout of golfplaten	850-1100	per m doorsnede	€ -	0 € -
Totaal			€	7.930

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 7.930
restwaarde 25% € 1.983 -
vervangingswaarde-restwaarde € 5.948

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel	afschrijving per jaar	verv.waarde min restwaarde	bouwjaar	leeftijd	procent	bedrag	waarde na afschrijving
mestkelder							
kelder 200 m3	5,0%	€ 5.948	1996	23	100%	€ 5.948	€ -
kelder 500 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
kelder met heifundering 200 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
kelder met heifundering 500 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestsilo							
mestsilo 500 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestsilo 1000 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestsilo 2000 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestsilo met heifundering 500 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestsilo met heifundering 1000 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestsilo met heifundering 2000 m3	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestsilo (folie in stalen frame) 500 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
mestsilo (folie in stalen frame) 1000 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
foliebassin							
foliebassin 500m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
foliebassin 1000 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
foliebassin 2000 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Mestzak							
Mestzak 300 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Mestzak 500 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Mestzak 1000 m3	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Afdekking (in gld. Per m doorsnede)							
Spankap of Spanfolie	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Drijvende afdekking	10,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Polyester afdekking	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
Beton, hout of golfplaten	5,0%	€ -	0	0	0%	€ -	€ -
		€ 5.948				€	-

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € -
correctiefactor functionele veroudering 1,00
functionele afschrijving € -
bedrag na afschrijving € -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € -
restwaarde € 1.983 +
€ 1.983

gecorrigeerde vervangingswaarde € 1.983

Vaststelling afrondingstermijn

Afrondingstermijn

2019 Naam

_6587AC_13.JL.RBv1

Peildatum

2019

13

Resumé

190828.V-snaar_6587AC_13.JL.RBv1

gecorrigeerde
vervangings-
waarde

oppervlakte
in m2

Mestopslag extern

€ 1.983

43,00

Nachtverblijf 6

€ 10.880

256,00

Vlv stal 7

€ 27.050

608,00

€ 39.913

907,00

Berekening aantal NGE's

Stalruimte

Aantal
dieren

NGE-norm

Aantal NGE's

Mestopslag extern

0

0,000

0,000

Nachtverblijf 6

0

0,000

0,000

Vlv stal 7

336

0,044

14,784

Totaal

14,8

Rekenmodule mestopslagcapaciteit varkens

Diersoort	Mestproductie m3 per jaar	Aantal dieren	Totaal
Zogende zeugen met biggen	5,8	0	0
Zeugen zonder biggen beperkt	2,8	0	0
Zeugen zonder biggen onbeperkt	2,9	0	0
Gespeende biggen	0,6	0	0
Opfokzeugen en -beren	1,3	0	0
Dekberen	3,2	0	0
Vleesvarkens antimorsbak/brijbak	1,1	1	1,1
Vleesvarkens drinkbak	1,3	336	436,8
Vleesvarkens bijnippel	1,5	0	0
Vleesvarkens brijvoer met bijprod	1,2	0	0
		337	
Totaal jaarproductie			437,9

Aanwezige m3 mestopslagcapaciteit 350

Vervangingswaarde van extra mestopslagcapaciteit € 50 prijs/m3

Aanwezige mestopslagcapaciteit uitgedrukt in maanden 9,6 maanden

Correctiebedrag voor de taxatie per dier € 3,2 per dier



Wegekker 11 • 5541 DZ • Reusel • Tel. 0497 62 00 64 • info@registermakelaar.nl

V-snaar Projecten
John Michels
Timmermannsweg 26a
5816 AN Ysselsteyn

Reusel, 27 augustus 2019

Opdrachtbrief wettelijke taxatie Landelijk en Agrarisch Vastgoed inzake **een volledige taxatie** betreffende **de waarde van gebouwen binnen het afgebakende object** behorende bij de inrichting "**G.J.G. Braks**", KvK nummer **09202040**, plaatselijk bekend als **Eindweg 9 Middelaar**.

Geachte heer **Michels**

Wij danken u vriendelijk voor uw opdracht aan **J.M.Th. Lavrijsen** van **Lavrijsen Makelaardij** (hierna te noemen taxateur) om hetgeen hieronder is omschreven te mogen taxeren.

Het object is plaatselijk bekend als **Eindweg 9, 6587 AC te Middelaar** en kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte			Omschrijving	Zakelijk recht
Ha. Are Ca.							
Mook en Middelaar	G	1835	01	78	05	Agrarisch bouwvlak	VE
Totaal			01.78.05				

Door ondertekening van deze opdrachtbrief bevestigt u de overeenkomst tussen **V-snaar Projecten** en **Lavrijsen Makelaardij**. Onderstaand treft u enkele belangrijke aspecten aan van de door mij uit te voeren opdracht.

1. Aard en doel van de opdracht

Opdrachtgever heeft aan taxateur de opdracht gegeven tot taxatie van het (de) hierboven omschreven object(en). Taxateur zal uitsluitend voor opdrachtgever optreden.

Het doel van de wettelijke taxatie is om de **gecorrigeerde vervangingswaarde** te taxeren van **de bedrijfsopstallen** in verband met verslaggevingsdoeleinden.

Het gebruik is ten behoeve van de module "Nieuwe solitaire woningbouw" en de kwaliteit verbeterende maatregel "Verplaatsing van agrarische bedrijven" voortvloeiend uit het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM).



Wegekker 11 | 5541 DZ Reusel | T: 0497 - 620064 | info@registermakelaar.nl | www.registermakelaar.nl

Rabobank: 1552.65.148 | KvK Brabant 17281835 | BTW nummer: NL 1611.82.756.B02

Op alle opdrachten en diensten van Lavrijsen Makelaardij zijn van toepassing de voorwaarden van de VBO Makelaar, zoals onder nr. 40411735 gedeponeerd bij de KvK te 's Gravenhage

Het partijdeskundig waardeadvies betreft een volledige taxatie van het af te bakenen object.

Doelstelling van het partijdeskundig waardeadvies is het vaststellen van de waarde van de gebouwen volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen wordt bepaald conform de richtlijnen welke door de Dienst Landelijk Gebied in de beginjaren 2000 zijn verstrekt. Uitgangspunt daarbij is de Kwantitatieve informatie voor de Veehouderij versie 2019-2020.

Ondergetekende is bekend en deskundig in de hierboven beschreven taxatiemethodiek.

1.2 Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten bij de taxatieopdracht overeengekomen of door de taxateur gesteld

2. Algemene Voorwaarden

Op deze opdracht zijn de VBO Makelaar Algemene Voorwaarden Professionele opdrachtgever van toepassing welke als bijlage aan deze opdrachtbrief zijn gehecht. Vermelde voorwaarden prevaleren boven alle nog te benoemen voorwaarden en reglementen.

3. Verklaring van taxateur

Ik, **J.M.Th. Lavrijsen** verklaar hierbij dat ik :

- ☐ gekwalificeerd ben om de taxatie uit te voeren;
- ☐ in staat ben om een onafhankelijke en objectieve taxatie te leveren;
- ☐ in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enige andere wijze ben gebonden aan (1) opdrachtgever, (2) het object, (3) de eigenaar van het object, (4) de eventuele verhuurder van het object, (5) de financier van het object of (6) eventuele andere belanghebbenden bij het object;
- ☐ de afgelopen 3 jaar niet eerder ben betrokken bij enige opdracht die zag op het onderhavige object;
- ☐ niet recentelijk betrokken ben geweest en/of binnen afzienbare tijd betrokken word bij het waarderen van enige onroerende zaak, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- ☐ over voldoende kennis en kunde beschik om een dergelijk object te taxeren;
- ☐ de taxatie zal uitvoeren in overeenstemming met de European Valuation Standards (EVS);
- ☐ de taxatie zal uitvoeren met inachtneming van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels als vastgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT);
- ☐ de taxatie zal uitvoeren in overeenstemming met het Reglement Kamers als vastgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en gegeven praktijkhandreikingen;
- ☐ in geval van een klacht door de opdrachtgever mij onderwerp aan het doorlopend toezicht en de tuchtrechtspraak van het NRVT;
- ☐ beschik over een beroepsaansprakelijkheid verzekering en dat de premie van deze verzekering door mij is voldaan.



4. Gegevensverstrekking door opdrachtgever

Ik verzoek u vriendelijk mij alle noodzakelijke gegevens te verstrekken welke benodigd zijn om te komen tot een taxatie. Het betreft de volgende gegevens:

- Bouwvergunningen / tekening / voorheen opgestelde taxatierapporten

(.....= eventueel nader in te vullen bij opname)

Zolang wij niet beschikken over de benodigde stukken, kunnen wij niet gehouden worden het taxatierapport uit te brengen.

Door ondertekening van deze opdrachtbevestiging verklaart de opdrachtgever dat de door hem aangeleverde gegevens naar zijn beste wetenschap volledig en juist zijn.

Opdrachtgever verklaart dat hij de taxateur van alle relevante informatie heeft voorzien met betrekking op bezwaren, allonges, addendum & side letter(s) opdat deze op een juiste manier verwerkt kunnen worden in de taxatie.

5. Taxatiemethode

De taxatie zal worden uitgevoerd volgens een gestandaardiseerde taxatiemethode die wij graag nader toelichten:

Kostenbenadering:

Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft, op basis van het economische principe dat een koper niet meer voor een object als betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verkrijgen, zij het door aankoop of bouw.

Omvang en reikwijdte van de taxatie

Met betrekking tot omvang en reikwijdte van de wettelijk taxatie is het volgende van belang :

5.1. Basis van de waarde

De wettelijke taxatie is een vaststelling van de **gecorrigeerde vervangingswaarde** van het object.

Onder gecorrigeerde vervangingswaarde conform de richtlijnen als destijds vastgesteld door Dienst Landelijk gebied wordt verstaan:

De hoogte van de GVW hangt af van de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen. De meest actuele Kwalitatieve Informatie Veehouderij (KWIN) geeft aan welke gegevens gebruikt moeten worden. Het gaat bij de berekening van de GVW om het volgende:

1. *De vervangingswaarde van het bedrijfsgebouw op basis van actuele bouwkosten minus de standaard toe te kennen restwaarde van 25%*
2. *De functionele veroudering, te koppelen aan de aspecten: 'vraag naar de gebouwen (is het gebouw economisch en bouwtechnisch nog interessant?) en 'eventuele belemmeringen in de gebruiksmogelijkheden' en 'eventuele excessieve gebruikskosten'.*

5.2. Omvang recherche

Om tot een juist taxatie te komen zal taxateur ten minste maar niet uitsluitend de volgende verplichte onderzoeksgebieden onderzoeken en hierover rapporteren in het taxatierapport. Deze verplichte onderzoeksgebieden zijn:

*Juridische aspecten van het vastgoed;
Gebruik van het object;
Technische omschrijving van het object;*

5.3. Rapportage

De wettelijke taxatie is de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. De wettelijke taxatie zal vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel zijn. Daarnaast voldoet de wettelijke taxatie aan het doel zoals dat met opdrachtgever is overeengekomen.

In het rapport wordt de waarde peildatum voor de waardering apart vermeld, ook als deze gelijk is aan de opnamedatum dan wel de datum van uitbrengen van de rapportage. In de rapportage zal de taxateur uitvoerig melding maken van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gebruikte informatie.

De wettelijke taxatie voldoet aan de eisen zoals gesteld door het NRVt- Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Indien afgeweken is van deze standaard zal dit door taxateur worden toegelicht middels het zogeheten COMPLY or EXPLAIN. Indien bepaalde gegevens niet openbaar gemaakt mogen worden, zal hiervan een aantekening worden opgenomen in het rapport, voorzien van een EXPLAIN.

In aanvulling op bovenstaande zal taxateur, indien van toepassing, gedetailleerd aangeven welke bijzondere uitgangspunten of vooronderstellingen zijn gehanteerd. In voorkomende gevallen zal de taxateur duidelijk maken welke (afwijkende) factoren bij de waardering van (grote) invloed zijn geweest op de uitgebrachte waarde.

De taxateur stelt het taxatierapport met bijlagen als concept beschikbaar aan de opdrachtgever. Na het uitbrengen van de conceptrapportage staat het opdrachtgever vrij om binnen 5 dagen na het uitbrengen van dit concept een reactie te geven op de rapportage. Mocht taxateur geen reactie binnen de gestelde termijn ontvangen zal het definitieve rapport worden uitgebracht.

De wettelijke taxatie wordt in samenwerking met P.W.M. Vloet REV RT opgesteld. Van een plausibiliteitsverklaring kan worden afgezien.

6. Beperking in het gebruik en de geldigheid van de taxatie

Het wettelijk taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever. Opdrachtgever mag het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor hetgeen onder punt 1 van deze opdrachtbrief is genoemd. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Alle bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport.

De wettelijke taxatie sluit niet aan bij EVS – waardebases, doch is betitelen als een scenario analyse conform reglementen als vastgesteld door het NRVt.

De finale waardering door de taxateur opgesteld leidt niet tot een marktwaarde en is niet te gebruiken voor kredietverlening en jaarverslaglegging.

De geschatte bedragen in het partijdeskundig advies zijn exclusief omzetbelasting.

Zonder toestemming van taxateur mag het taxatierapport niet worden gereproduceerd, gepubliceerd of anderszins ter beschikking worden gesteld aan derden. Ook mag niet naar de taxatie of het rapport worden verwezen zonder voorafgaande toestemming van taxateur.

De taxatie wordt vastgesteld op de waardepeildatum **28 augustus 2019**.



7. Honorarium

De taxateur en opdrachtgever zijn overeengekomen dat voor de te verrichten werkzaamheden een vergoeding aan de taxateur zal worden voldaan van **€ 95,-** per gewerkt uur, zegge : **vijfennegentig euro**.

Deze vergoeding is exclusief BTW, kadasterkosten, KvK kosten en eventuele overige verschotten.

De taxateur zal een urenstaat en gemaakte kantoorkosten bijhouden betreffende deze opdracht en deze op verzoek van opdrachtgever bij het gereedkomen van de opdracht aan hem verstrekken.

~~Voor opname van het object wordt een kilometervergoeding in rekening gebracht van € 0,40 per kilometer vanaf **Wegelker 11 te Reusel** naar adres te plaats, vice versa.~~

Taxateur behoudt zich het eigendom voor van de geleverde rapporten totdat de totale declaratie is voldaan.

8. Indienen van declaraties

Taxateur zal haar declaraties als volgt adresseren:

V-Snaar Projecten
t.o.v. John Michels
Timmermansweg 26-A
5813 AN Ysselsteyn

Indien deze gegevens niet juist zijn, wilt u dan zo vriendelijk dit in deze opdrachtbrief met een penwijziging te wijzigen? Mochten deze gegevens wijzigen lopende de opdracht, verzoek ik u mij daarvan zo spoedig mogelijk in kennis te stellen.

9. Overige afspraken

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie hieromtrent verwijs ik u naar www.fiu-nederland.nl

Indien u naar aanleiding van deze opdrachtbrief nog vragen heeft, verzoek ik u vriendelijk contact met mij op te nemen.

Met vriendelijke groet,

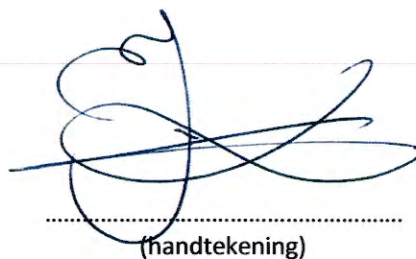
Lavrijsen Makelaardij

Voor akkoord:

Datum : **27 augustus 2019**

Te Reusel

Naam Opdrachtnemer : **J.M.Th. Lavrijsen**



(handtekening)

Te Ysselsteyn

Naam Opdrachtgever : **J. Michels**



(handtekening)

Bijlage(n)

VBO Makelaar Algemene Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers

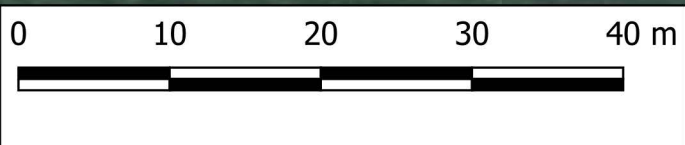


Eindweg

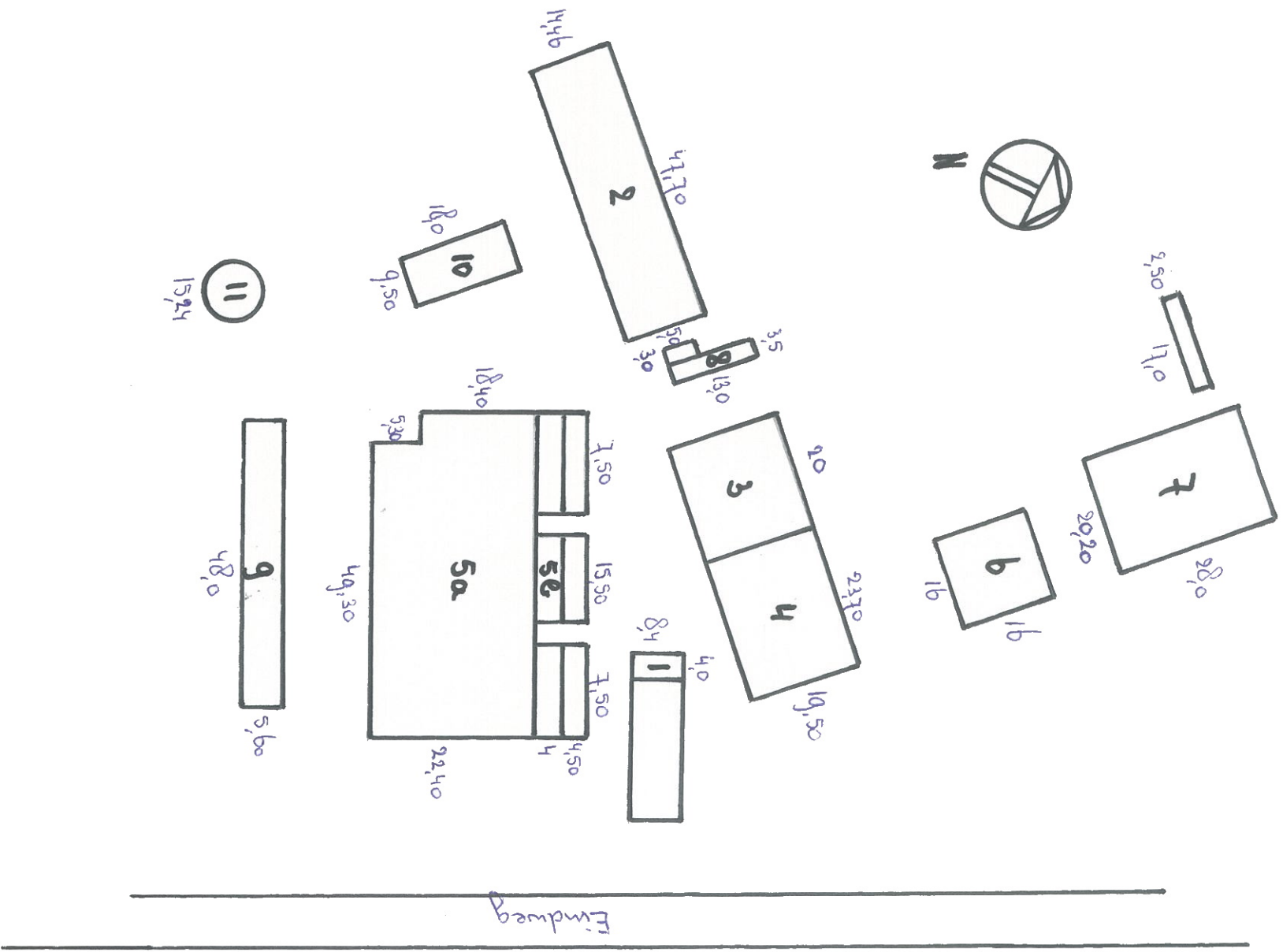
566 m2

43 m2

256 m2



C.J.G. Braks 'Liggig gebouwen'

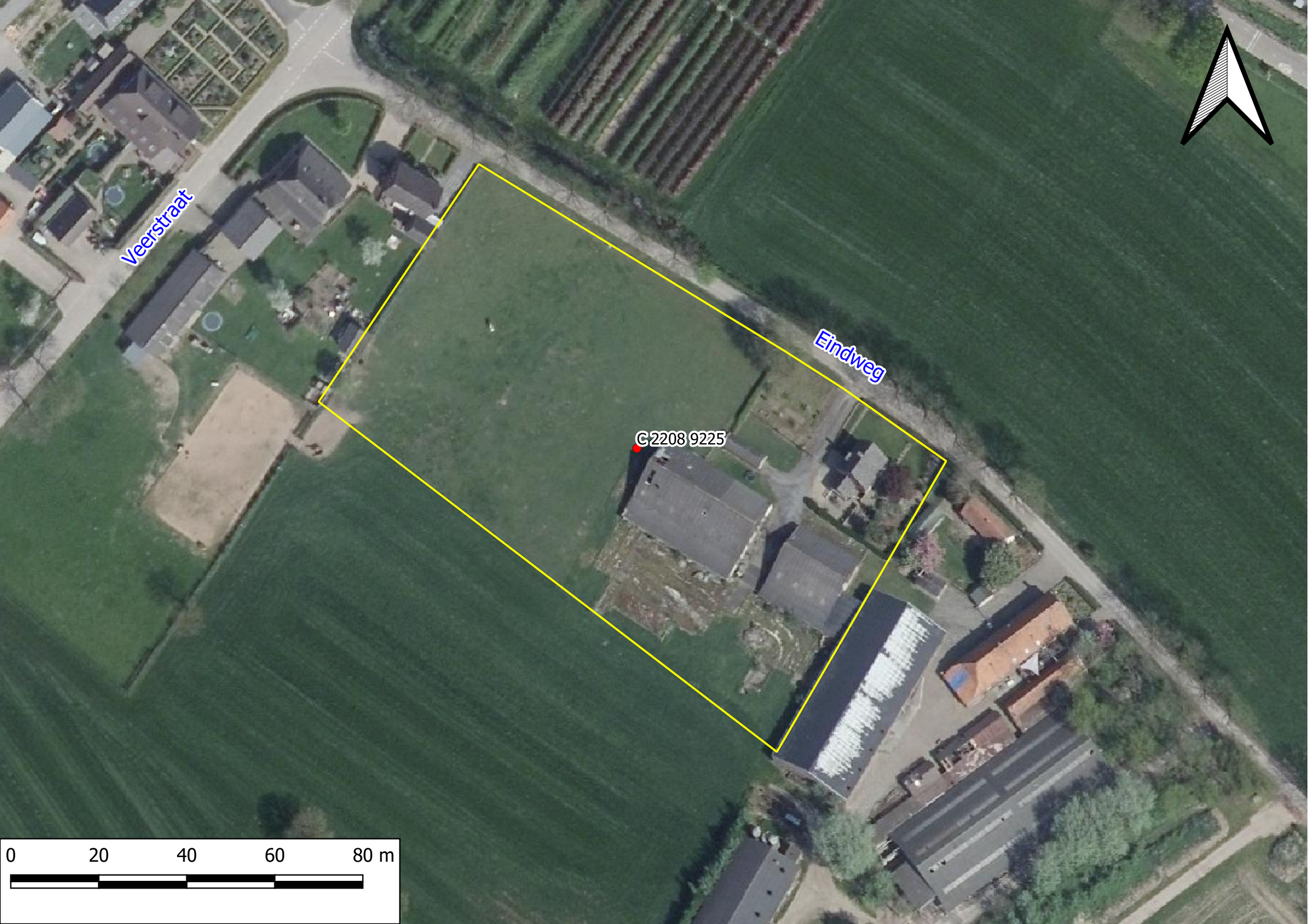


FOTOBLOK EINDWEG 13 MIDDELAAR



FOTOBLOK EINDWEG 13 MIDDELAAR

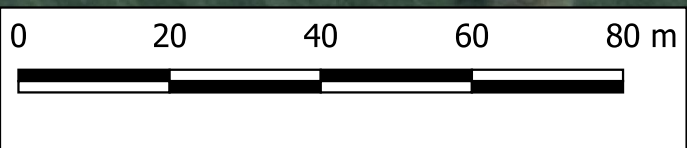




Veerstraat

Eindweg

C2208 9225



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Mook en Middelaar C 2208](#)

Kadastrale objectidentificatie : 034160220870000

Locatie Eindweg 13

6587 AC Middelaar

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 9.225 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 190779 - 415934

Omschrijving Wonen (agrarisch)

Terrein (akkerbouw)

Ontstaan uit [Mook en Middelaar C 717](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 1847/61 Roermond](#)

Naam gerechtigde [De heer Josephus Leonardus Jacobus Braks](#)

Adres Eindweg 13

6587 AC MIDDELAAR

Geboren 10-10-1933

te MOOK EN MIDDELAAR

Overleden 05-07-2010

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

BEWARING:

ROERMOND

In bewaring genomen:

-6 FEB. 1967

1847
61.

73

Dagregister

De Hypotheekbewaarder,

Deel

276

Nr.

907

met
zonder

vervolgblad

19.

Aantekeningen:

Mook en Middelaar

Heden de derde februari negentien honderd zeven en zestig, verschenen voor mij, Arnold Otto Joseph Antoon Bloemarts, notaris ter standplaats Gennep, in tegenwoordigheid van de beide na te noemen getuigen: - - - - -

- I. De heer CORNELIS JACOBUS BRAKS, landbouwer, geboren op vijf augustus achttien honderd zeven en negentig te Escharen, gehuwd met mevrouw Helena Jacoba Arts, wonende te MIDDELAAR, gemeente Mook en Middelaar, Eindweg 9. - - - - -
- II. De heer JOSEPHUS LEONARDUS JACOBUS BRAKS, landbouwer, geboren te Middelaar op tien oktober negentien honderd drie en dertig, ongehuwd, wonende te voormeld MIDDELAAR, Eindweg 9.

Comparant sub I, hierna te noemen "verkoper", verklaarde te hebben verkocht en mitsdien bij deze in volle en vrije eigendom over te dragen aan comparant sub II, hierna te noemen "koper", die verklaarde te eigen behoefte te hebben gekocht en mitsdien bij deze in volle en vrije eigendom aan te nemen: - - - - -

GEMEENTE MOOK EN MIDDELAAR: - - - - -
 " Een perceel bouwland gelegen te Middelaar aan de Eindweg,
 " ter grootte van circa een hectare vijf en negentig are, zo-
 " als ter plaatse is afgepaald, kadastraal bekend als een on-
 " geveer noord-westelijk gedeelte van het kadastrale perceel
 " gemeente Mook en Middelaar sectie C nummer 172; ter volle
 " diepte van het perceel en ter breedte, gemeten vanuit de
 " grens van het perceel, eigendom van de heer ten Haaf, van
 " circa een honderd dertig meter". - - - - -

Voormeld perceel is aan verkoper in eigendom aangekomen door toedeling bij ruilverkaveling blijkens akte op drie en twintig oktober negentien honderd drie en vijftig voor notaris Hulsebosch te Gennep verleden, overgeschreven ten hypotheek-kantore te Roermond diezelfde dag in deel 1352 nummer 115. - -

De comparanten verklaarden dat deze koopovereenkomst is gesloten voor de prijs van TWAALF DUIZEND GULDEN (f.12.000,--), welke koopsom de comparant sub I verklaarde van comparant sub II te hebben ontvangen, waarvoor kwijting bij deze zonder enig voorbehoud. - - - - -

De comparanten verklaarden voorts dat deze koopovereenkomst is gesloten onder de navolgende bepalingen en bedingen: - - - - -

- 1). Het verkochte wordt aanvaard, onverminderd het elders in deze akte bepaalde, in de staat waarin het zich bevindt, met al deszelfs heersende en lijdende erfdienstbaarheden, lusten, lasten en gebreken en zonder waarborg voor de opgegeven maat; het verschil tussen de werkelijke maat van het verkochte en die in deze akte uitgedrukt, hoe groot ook, komt geheel ten bate of schade van de koper. - - - - -
- 2). De grondbelasting en alle andere eigenaarslasten die van het verkochte geheven worden, zijn voor rekening van de koper vanaf een januari negentien honderd zeven en zestig. -
- 3). Verkoper verleent geen andere vrijwaring dan alleen voor de bevoegdheid tot leveren en de levering vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslag en vrij van pacht. -
- 4). Koper kan het verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden op heden. - - - - -
- 5). De ontbinding dezer overeenkomst ingevolge het bepaalde bij de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek wordt uitdrukkelijk uitgesloten. - - - - -

6).De kosten dezer akte alsmede die op de overdracht en de levering vallende, zijn voor rekening van de koper. - - - - -

7).Koper kan zich de eigendom van het verkochte verschaffen door de overschrijving dezer akte of van een afschrift of uittreksel daarvan, in de daartoe bestemde openbare registers. - - - - -

Tenslotte verklaarden comparanten dat voor alles wat deze akte betreft, ook voor daden van gerechtelijke tenuitvoerlegging, domicilie wordt gekozen ten kantore van de wettige bewaarder dezer minuutakte. - - - - -

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. - - - - -

Waarvan akte, in minuut opgemaakt, is verleden te Gennep, ten tijde als in het hoofd dezer is gemeld, in tegenwoordigheid van de heren Hubertus Theodorus Nogarede, notarisklerk en Gerard Christiaan Bernard Willem Toonen, assistent-boekhouder, beiden wonende te Gennep, als getuigen. - - - - -

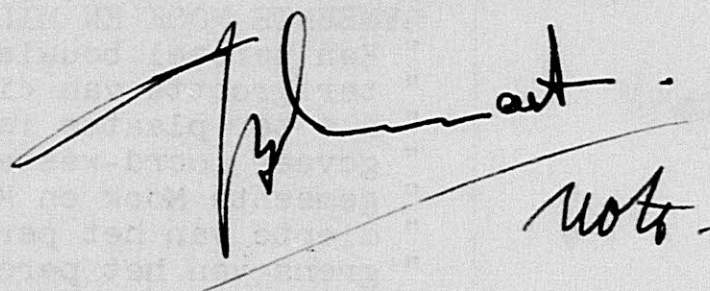
Onmiddellijk na voorlezing is deze akte door de comparanten, de getuigen en mij, notaris, ondertekend. - - - - -

G.J.Braks, J.Braks, G.Toonen, H.Nogarede, Arn.Bloemarts nots. - - - - -

VOOR AFSCHRIFT.

(w.g.). Arn.Bloemarts nots.

De ondergetekende, Arnold Otto Joseph Antoon Bloemarts, notaris ter standplaats Gennep, (in te lees:) verklaart dat bovenstaand afschrift gelijkluidend is met het door hem ter overschrijving aangeboden stuk.


nots.

Terug naar zoeken

Een plan kiezen

Eindweg 13, 6587AC Middelelaar

Op de gemarkeerde plek bevinden zich 5 gemeentelijke, 29 provinciale en 20 rijksplannen. Kies een plan om te bekijken.

Gemeente

Provincie

Rijk

bestemmingsplannen2

Welk bestemmingsplan?

Keuzehulp

Mookerplas e.o., 1e herziening

bestemmingsplan, geheel in werking (vastgesteld 12-07-2018)

Mookerplas e.o., 1e herziening

bestemmingsplan, geheel in werking (vastgesteld 11-05-2017) ▾

structuurvisies3

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

structuurvisie, vastgesteld (07-04-2016)

Structuurvisie Toerisme en recreatie

structuurvisie, vastgesteld (07-03-2013)

Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving

structuurvisie, vastgesteld (08-03-2012)



Mookerplas e.o., 1e herziening

type

bestemmingsplan

plan

eigenaar

gemeente Mook en Middelelaar

status

geheel in werking (vastgesteld 12-07-2018)

Toon meer ▾

Plandocumenten

regels

toelichting

bijlage bij de regels

bijlage bij de toelichting

Toon meer ▾

Gerelateerde plannen (2) ▾

Plekinfo

enkelbestemming:

Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden

dubbelbestemming:

Waarde - Archeologie

++++

bouwvlak

functieaanduiding:

intensieve veehouderij



Rapport Bodemloket

Datum: 03-09-2019



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.



Q

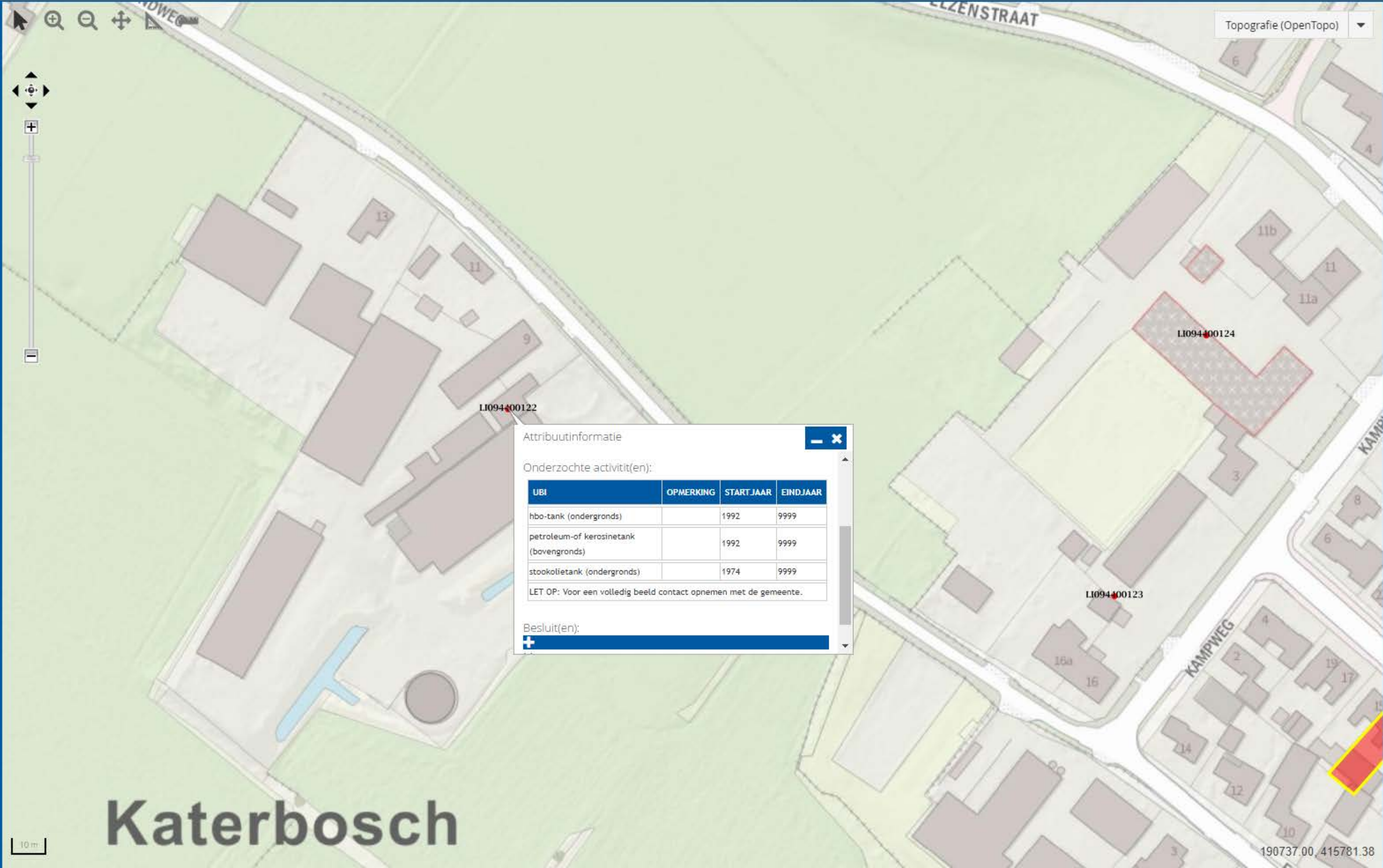
Print

Layers

Grid

Navigation icons: pan, zoom in, zoom out, full screen, etc.

Scale bar: 10 m



Attribuut informatie

Onderzochte activiteit(en):

UBI	OPMERKING	START JAAR	EIND JAAR
hbo-tank (ondergronds)		1992	9999
petroleum-of kerosinetank (bovengronds)		1992	9999
stookolietank (ondergronds)		1974	9999

LET OP: Voor een volledig beeld contact opnemen met de gemeente.

Besluit(en):

Bibliotheek

Legenda

Filteren

- Alle lagen uitschakelen
- Aardkunde en bodem
 - Bestemmingsplannen
 - Cultuurhistorie
 - Economie en bedrijvigheid
 - Grenzen
 - Infrastructuur
 - Kadaster
 - Landbouw
 - Landgebruik
 - Landschap
 - Milieu
 - Natuur
 - Omgevingsverordening 2014
 - Ontgrondingen
 - POL
 - Provinciale plannen
 - Topografie
 - Water
 - BGT

Transparantie

Transparantie bestemmingsplan:

Slider bar

190737.00, 415781.38

Bijlage C, Offerte onderzoeks- en advieskosten



Michels Advies
Timmermannsweg 26-A
5813 AN Ysselsteyn (L)

T: 0478 – 54 20 20
M: 06 – 53 28 56 86
info@michelsadvies.nl
www.michelsadvies.nl

KvK Venlo: HR 12027494
Rabobank: NL88RABO0159305160
BTW: 1604.76.884.B.01

V-snaar Projecten b.v.
T.a.v. John Michels
Timmermannsweg 26a
5813 AN Ysselsteyn

Ysselsteyn, 11 september 2019

Betreft: Offerte onderzoeks- en advieskosten perceel aan de Kempkensberg 7a te Ysselsteyn.

Geachte heer Michels,

Onderstaand doe ik u conform afspraak een offerte toekomen voor de onderzoeks- en advieskosten voor het te verwerven perceel aan de Kempkensberg 7a te Ysselsteyn, eigendom van V-snaar Projecten b.v. Op het te verwerven perceel wordt een varkenshouderij gevestigd, de bestaande varkenshouderijen aan de Eindweg 9 en 13 te Middelaar worden hier naar toe verplaatst.

Quickscan mogelijkheden nieuwvestiging, begeleiding
juridische en fiscale advisering over opzet plan
60 uur x € 95,00 = € 5700,00

Juridische en fiscale advisering opzet plan
(inhuur derden) € 3600,00

Opstellen bedrijfsplan(nen), begeleiding aanvragen
financieringen etc.
40 uur x € 95,00 € 3800,00

Archeologisch bureauonderzoek (er is van uit gegaan
dat er geen vervolgonderzoek door middel van veld-
onderzoek, proefsleuven of dergelijke hoeft plaats
te vinden) € 2400,00

Onderzoek flora en fauna € 1100,00

Sonderingsonderzoeken en funderingsadviezen € 800,00

Verkenkend bodemonderzoek (standaard pakket grond +
organische bestrijdingsmiddelen grond) € 3300,00



Plan voor landschappelijke en stedenbouwkundige
inpassing en waterdoorrekening € 3500,00

Schrijven postzegelbestemmingsplan met ruimtelijke
onderbouwing, planMER, omgevingsdialoog, opstellen
planregels en verbeelding, overleggen met gemeente
en (eventueel) Provincie, aanvraag vergunning Wet
Natuurbescherming etc.
240 uur x € 95,00 = € 22800,00

Totaalbedrag € 47000,00

Bovenstaande bedragen zijn exclusief 21% btw.

Niet gerekend en niet inbegrepen in deze offerte:

- vervolgonderzoeken flora en fauna, bodem en archeologie
- aanvragen omgevingsvergunning(en)
- legeskosten en eventuele afdrachten uit grondexploitatie-
overeenkomsten en Limburgs KwaliteitsMenu
- kosten aanbesteding en bouwbegeleiding
- kosten van compenserende of kwaliteitsverbeterende maatregelen
- niet genoemde kosten

Ik ga er van uit u hiermee een passende aanbieding te hebben
gemaakt en zie uw reactie gaarne tegemoet.

Met vriendelijke groet,

John Michels

Voor akkoord:

J.P.M. Michels
V-snaar Projecten b.v.

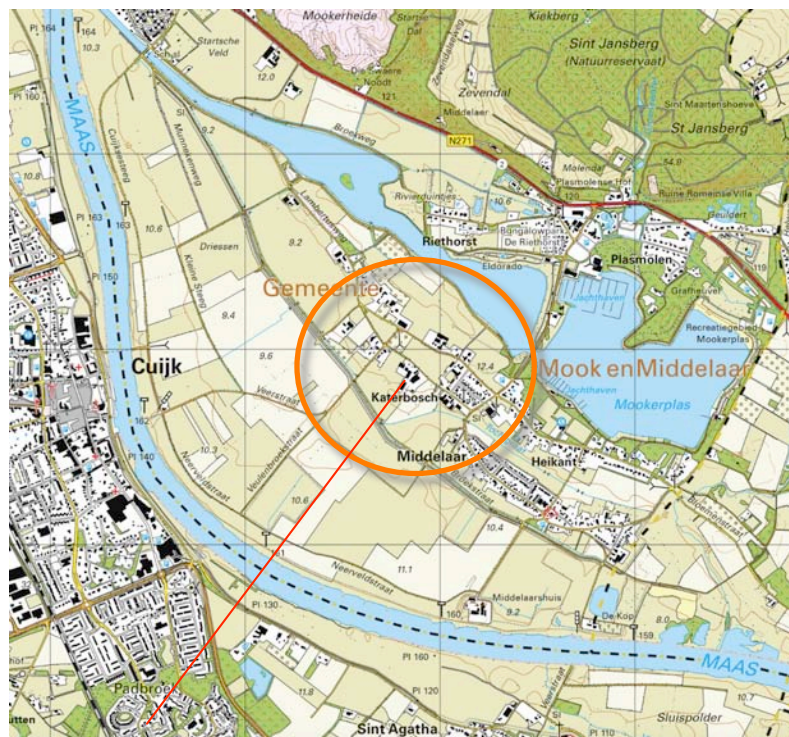
Datum:

Bijlage D, Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Guido Paumen

LIGGING

Het plangebied is gelegen tussen de Maas en de Mookerplas, ten noordwesten van de kern Middelaar. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



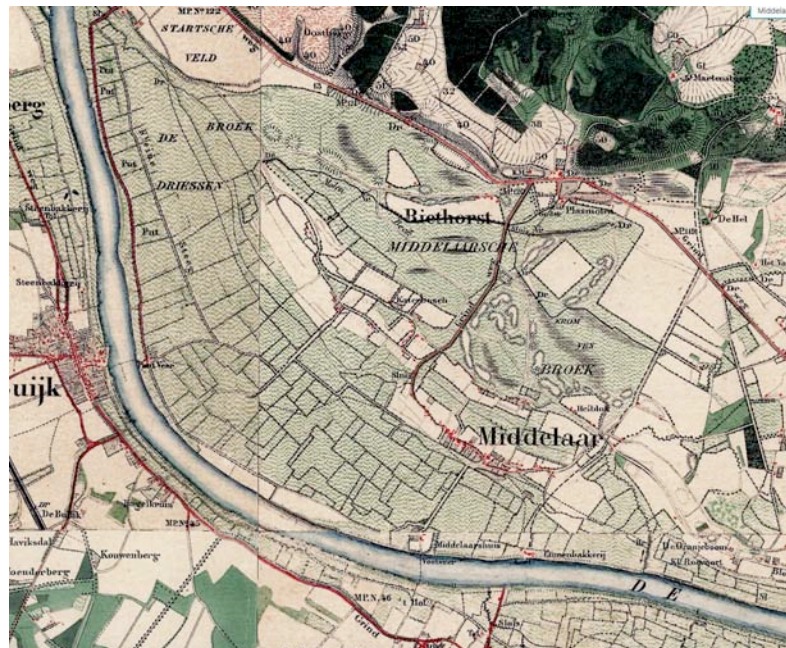
plangebied



het plangebied

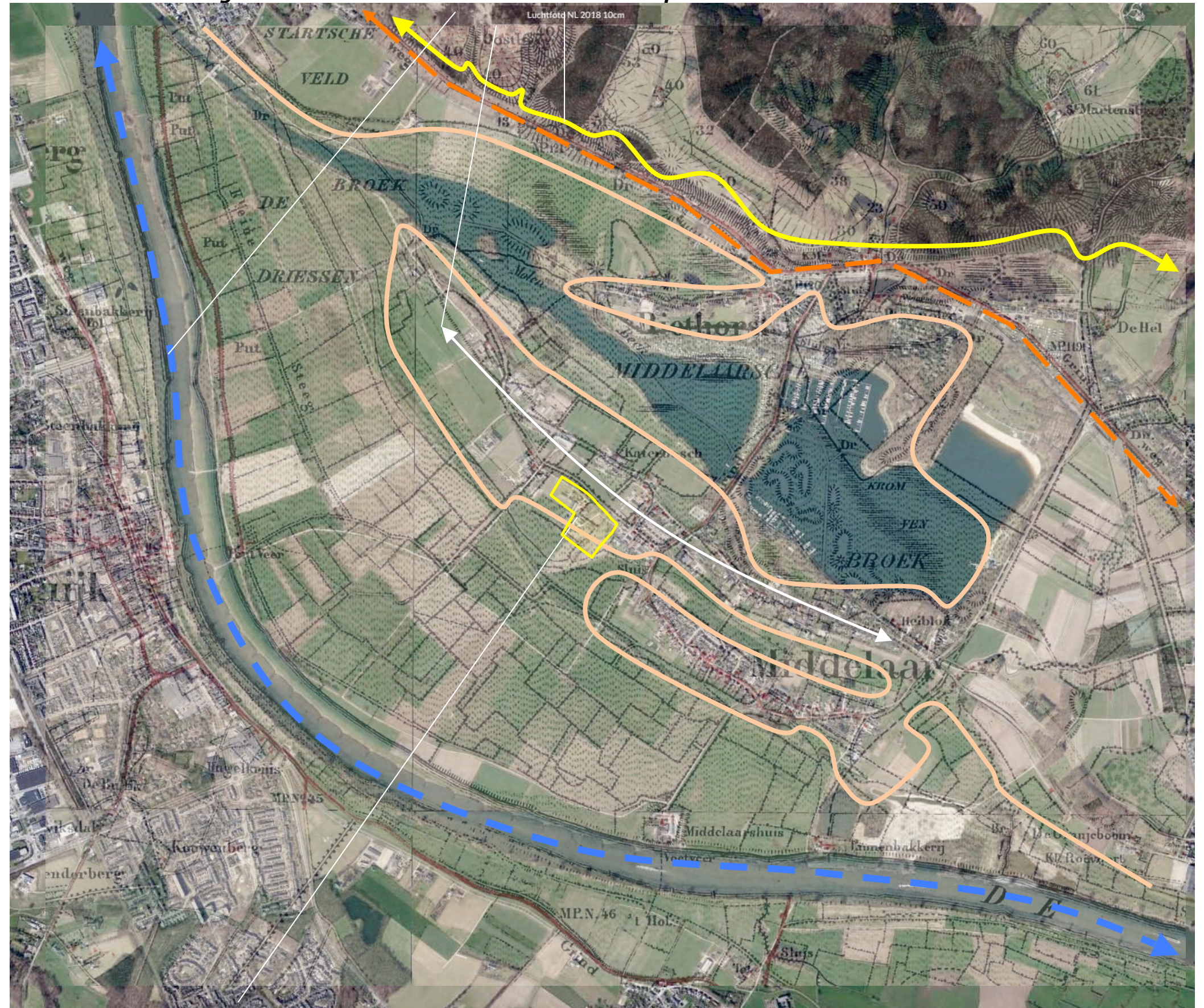
CONTEXT: SITUATIE 1869

In 1868 werd al bebouwing aan de westkant van het plangebied gekarteerd. Het was gesitueerd op een noordwest-zuidoostgerichte, grotendeels hoogwatervrij gelegen complex van ruggen met bouwland in een overwegend door (lager gelegen) grasland gekleurd landschap tussen de Maas en de voet van de ten noordoosten gelegen stuwwal. Het gebied ten zuidwesten van de rug met bouwland werd regelmatig door de Maas overstroomd. Ten noordoosten van de rug bevond zich het Middelaarsche Broek; een door kwel van de Stuwwal en grondwaterbewegingen onder invloed van de Maas getekend gebied. Ten noordoosten van Middelaar bevonden zich kleinere rivierduinen en opduikingen. Kenmerkend voor het oorspronkelijke landschap is het voorkomen van noordwest-zuidoost gerichte structuurdragers; de Maas, de ruggen van Middelaar, de stuwwal, de rijksweg aan de voet van de stuwwal. Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1868 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart 1868

noordwest-zuidoost gerichte structuren definiëren het landschap

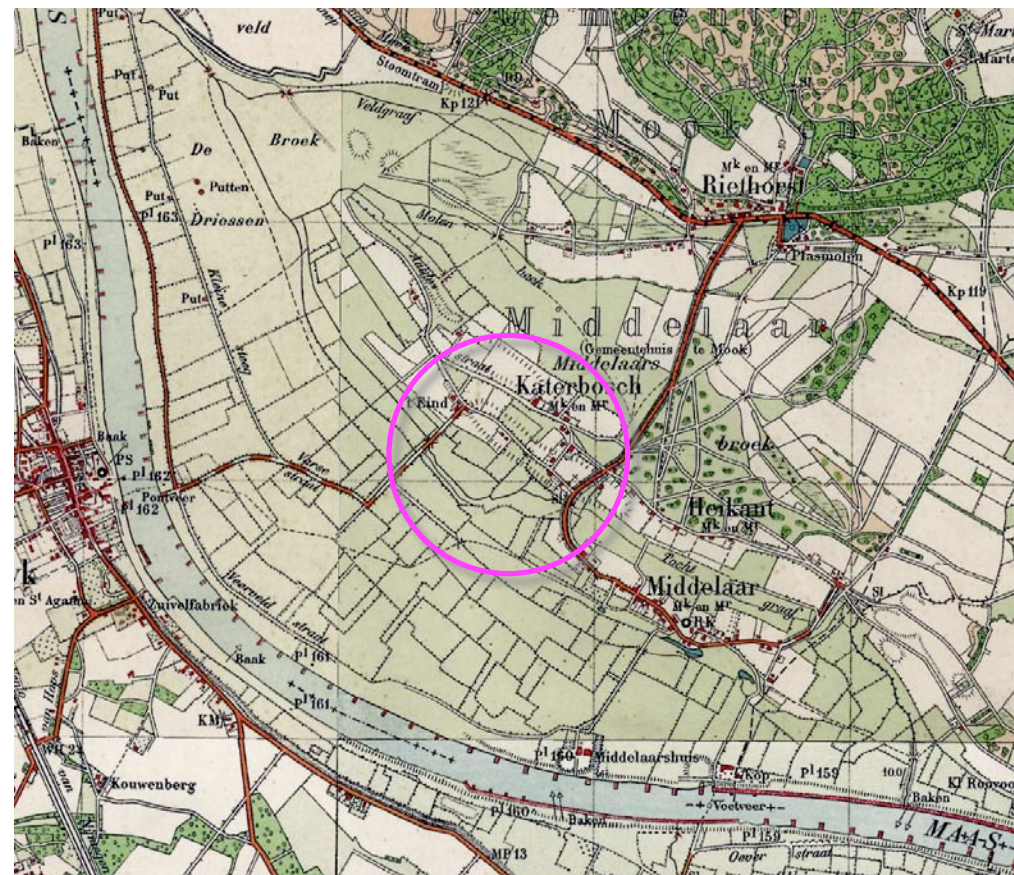


1869 plangebied gelegen op een rug van ouder bouwland

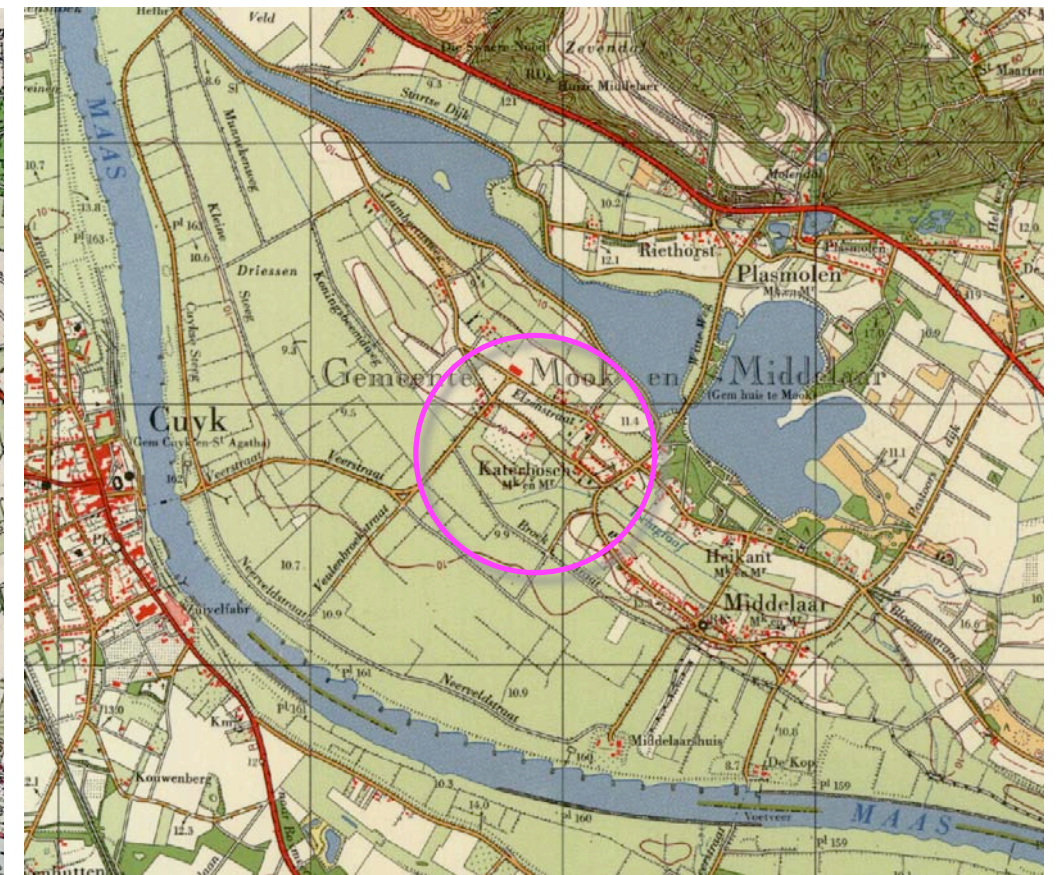
HISTORISCHE SCHETS CONTEXT

In de 2e helft van de 20ste eeuw werd de ontwatering van het Middelaarsche Broek verbeterd en werd het broek grotendeels in gebruik genomen als grasland. Het gebied met rivierduinen ten noordoosten van Middelaar werd bebost. Het gebied ten zuidwesten van het plangebied werd getekend door maasheggen met doorschietende bomenrijen. De langste zijde van de door maasheggen omgeven percelen was meestal noord-west zuidoost (NW-ZO) gericht. Na de tweede wereldoorlog werden de maasheggen voor een groot deel gerooid, percelen werden samengevoegd. De langgerekte NW-ZO gerichte Mookerplas werd gegraven en bracht recreatieve ontwikkelingen naar de context van het plangebied. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1931 en 1967 rechtsboven.

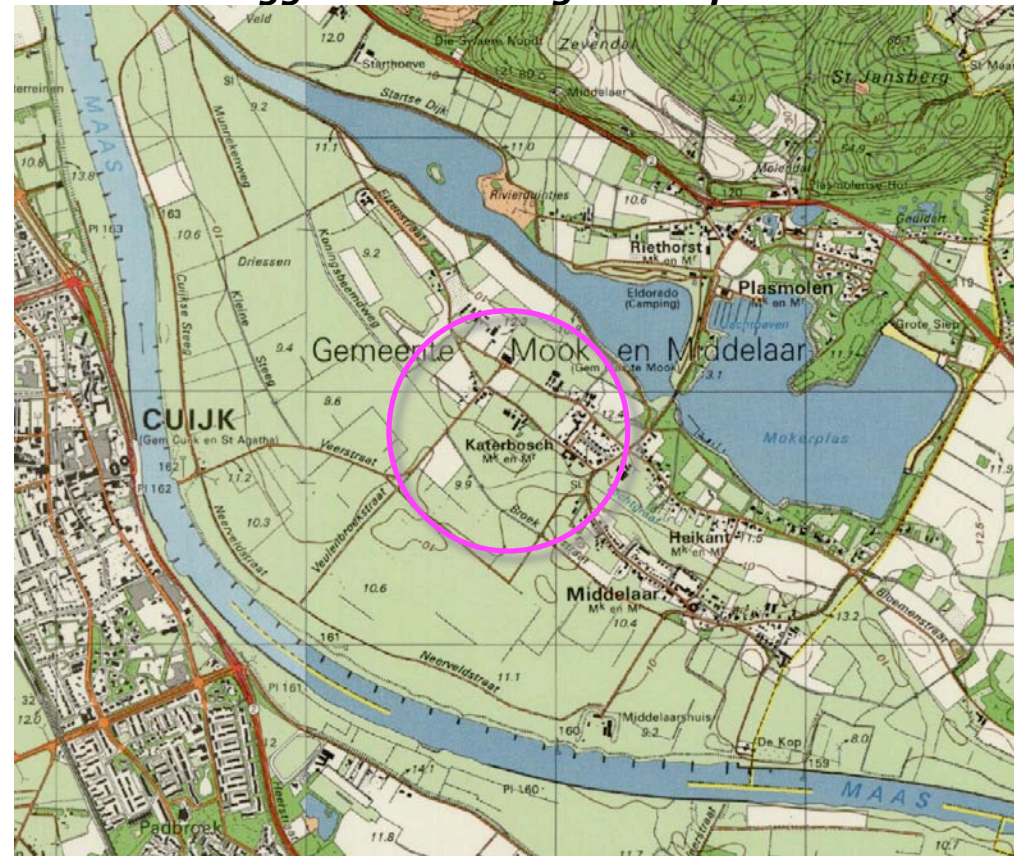
In de navolgende jaren voerde de schaalvergroting en intensivering in de landbouw naar een uitbreiding van de agrarische bebouwing op de erven in de context en in het plangebied zelf. Een groot deel van de stallen werden loodrecht op de structuurdragers volgende wegen gebouwd. In de jaren negentig stagneerden de uitbreidingen. De overstromingen in de jaren negentig voerden naar de aanleg van een waterkering. De dijk wordt begeleid door een bomenrij en vormt een markante begrenzing en NW-ZO gerichte structuurdrager in het landschap. Zie de karteringen uit 1987 en 1998 rechtsonder.



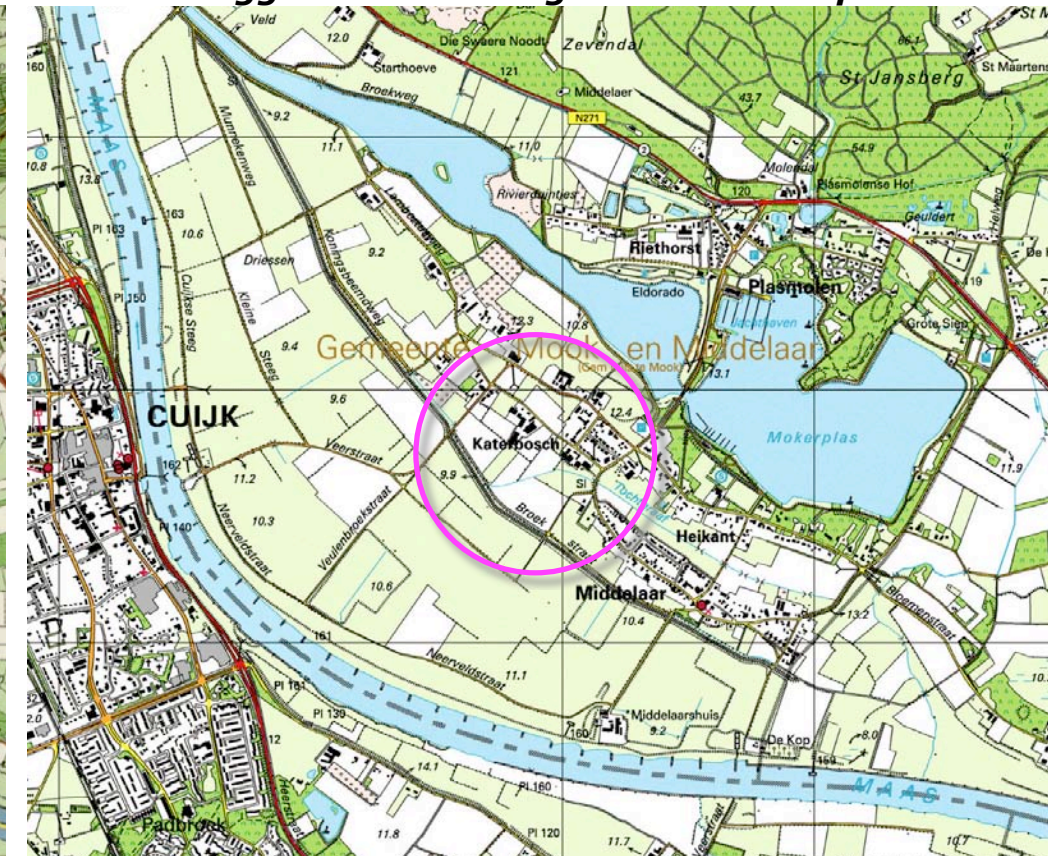
1931 maasheggen en NW-ZO gerichte percelen



1967 de langgerekte NW-ZO gerichte Mookerplas



1987 uitbreiding agrarische bebouwing ZW-NO

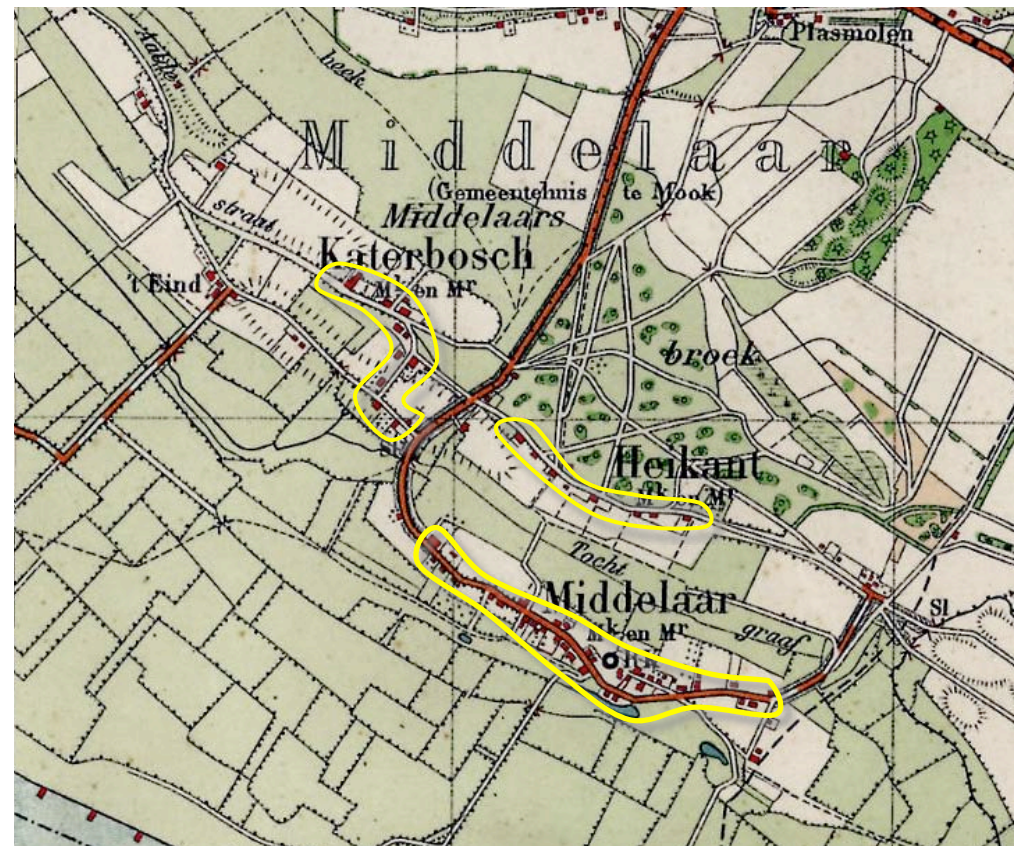


1998 nieuwe NW-ZO structuurdrager; de dijk

HISTORISCHE SCHETS MIDDELAAR

Tot in de periode vlak na de Tweede wereldoorlog was de bebouwing in de context van het plangebied geconcentreerd in drie clusters: Middelaar, Katerbosch en Heikant. In de latere jaren vijftig en de jaren zestig werd de bebouwing in deze clusters uitgebreid en groeiden Katerbosch en Heikant aan elkaar. In Katerbosch werd een wijkje met kleinere percelen en twee onder 1 kap woningen gerealiseerd. Langs de Heikant werden vrijstaande woningen op grotere percelen gebouwd en waren vanaf de weg doorrijden op de plas en het dal van de Tochtgraaf mogelijk. Zie de karteringen uit 1931 en 1967 rechtsboven.

In de laatste decennia van de 20ste eeuw werden de 'overgebleven' weilanden tussen de erven Heikant gaandeweg bebouwd en ontstond in Heikant een tweezijdig bebouwde lintbebouwing. De bebouwing op de van oorsprong agrarische erven rond Katerbosch werd uitgebreid in het kader van de schaalvergroting in de landbouw. Verdere ontwikkeling van woonbebouwing stagneerde hier. Het bebouwingslint Middelaar onderging in de jaren zestig al een verdichting. In de decennia daarna werd het lint ten noordwesten van de kerk verdubbeld en werden een duidelijk lager gelegen parallelweg met woonbebouwing gerealiseerd. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1987 en 1998 rechtsonder.



1931 twee linten en een cluster



1967 twee linten



1987 verdichting van de linten



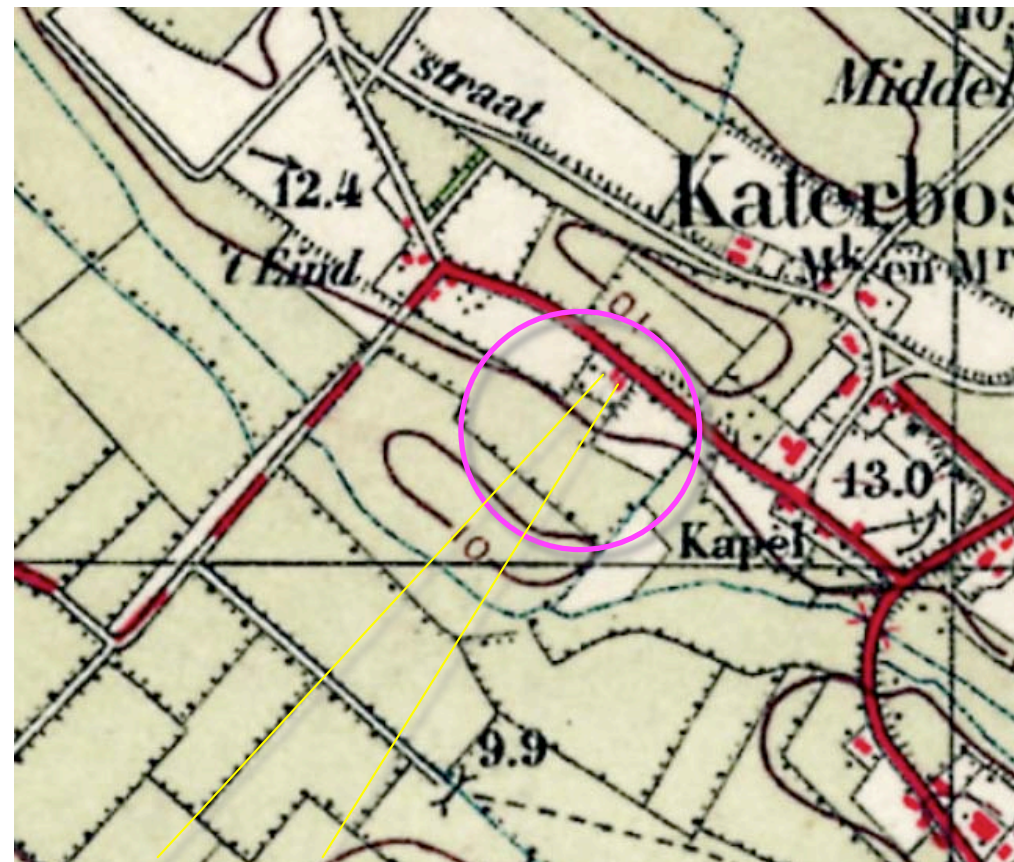
1998 parallelweg

HISTORISCHE SCHETS PLANGEBIED

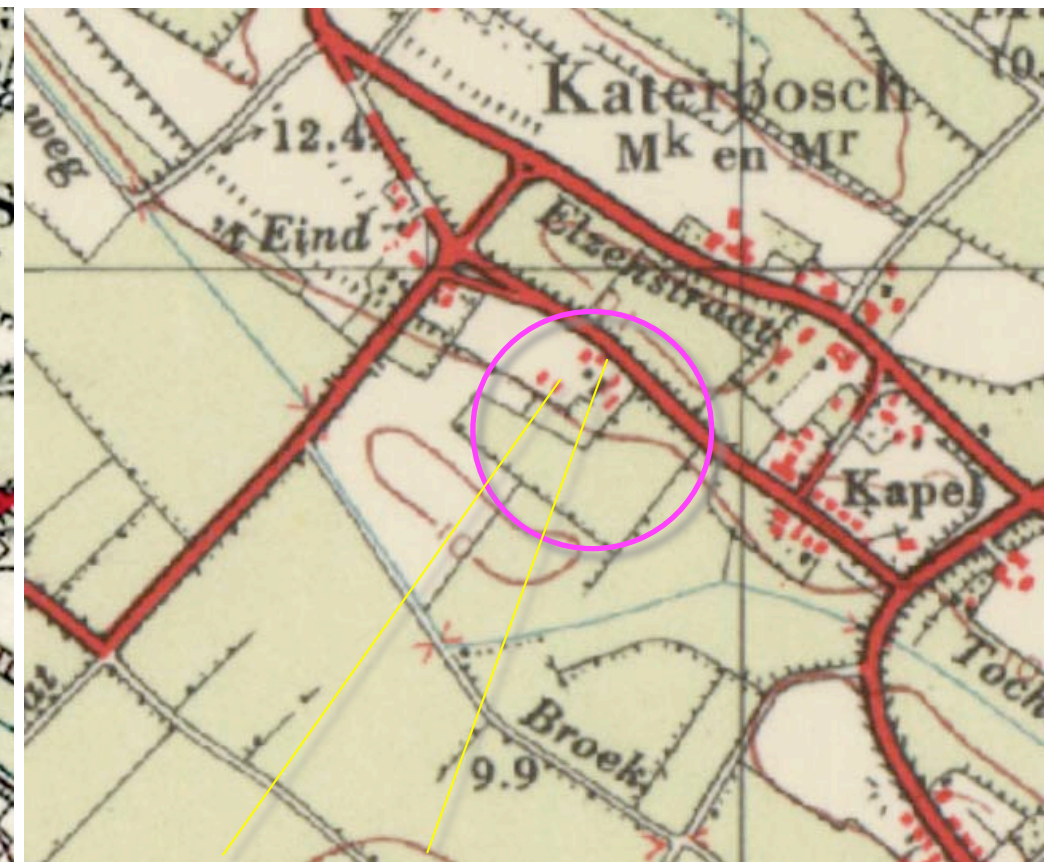
In het plangebied veranderde in de eerste helft van de 20ste eeuw relatief weinig. Nabij de weg bevonden zich twee loodrecht op de weg gerichte bebouwingen. Het gebouw aan de zuidoostkant betreft de oorspronkelijk langgevelhoeve. Hoeve en stal werden omgeven door hagen en bomenrijen. De percelen ten noordwesten en zuidoosten van het erf waren in gebruik als bouwland.

In de jaren na de tweede wereldoorlog werd de bebouwing met name in noordwestelijke richting uitgebreid; in 1958 werden diverse kleinere stallen en een noodwoning ten noordwesten van de hoeve gekarteerd. De erfbepantingen ruimden het veld, het ten zuidoosten gelegen perceel werd in gebruik genomen als weiland. Zie de karteringen uit 1938 en 1958 rechtsboven.

In de navolgende jaren werden de kleinere stallen vervangen door grootschaligere gebouwen en werd een nieuwe bedrijfswoning aan de noordwestkant van het plangebied gerealiseerd; in 1978 werden een aantal grotere stallen aan de noordwestkant en een grotere stal aan de zuidoostkant van de hoeve en een klein bosje aan de zuidoostkant van het plangebied gekarteerd. In de navolgende decennia werden grotere stallen ten zuidoosten en zuidwesten van de oude hoeve toegevoegd. Het bosje werd in 1998 niet meer gekarteerd. Ten westen van de stal aan de zuidwestkant werd een steilrand aangeduid; het terrein werd opgehoogd ten behoeve van de realisatie van de stal. Zie de uitsneden van de topkaarten uit 1994 en 2011 rechtsonder.



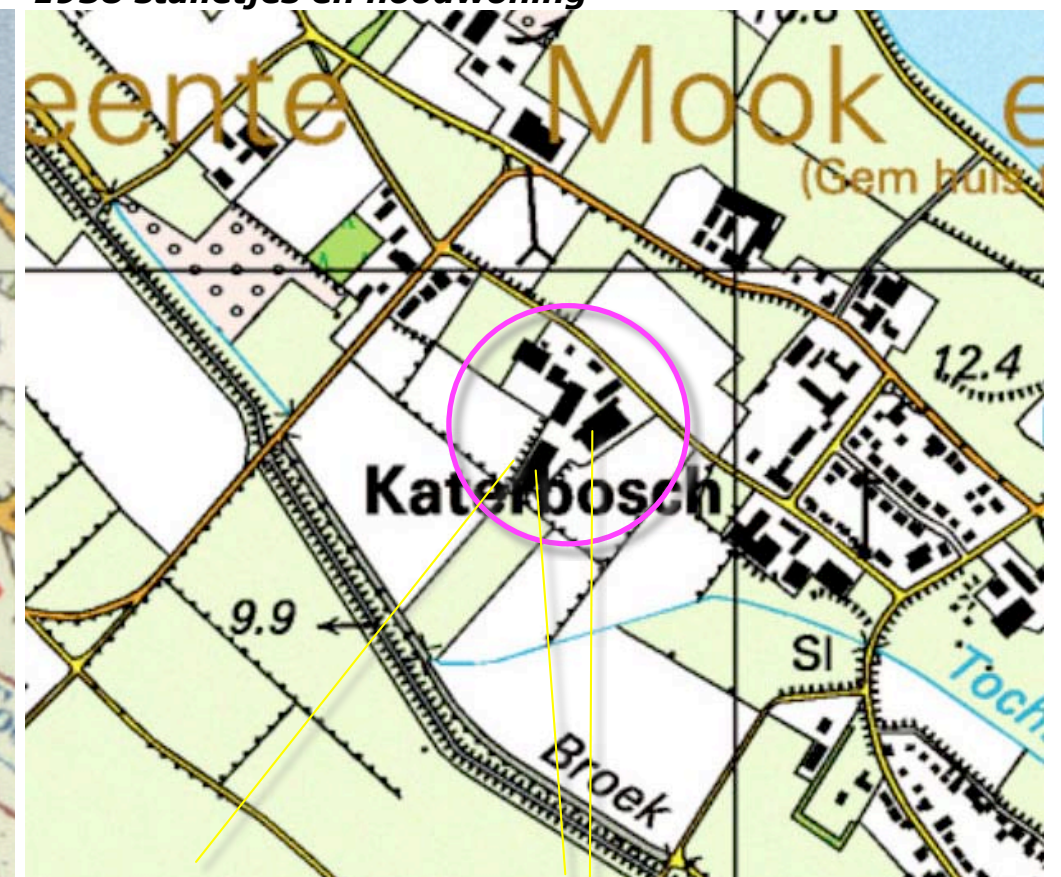
1938 stal en hoeve



1958 stalletjes en noodwoning



1978 nieuwe bedrijfswoning en stallen, bosje



1998 steilrand en grotere stallen aan ZW- en ZO-kant

RUIMTELIJK KADER 2019

Anno 2019 wordt het ruimtelijk kader gevormd door de navolgende elementen;

- a) de ten zuidwesten gelegen dijk en de bomenrij langs de dijk,
- b) de bebouwing en beplanting op de ten noordwesten, noorden en noordoosten gelegen buurerven,
- c) de bomenrijen langs de Elzenstraat en de Eindweg zelf,
- d) hagen en daar uit doorgeschoten bomenrijen op kavelgrenzen ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied,
- e) de bebouwing en beplanting op de erven aan de rand van de kern Middelaar.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) dijk en bomenrij b) bebouwing en beplanting op de buureven c) bomenrijen Eindweg en Elzenstraat



d) doorgeschoten hagen en bomen

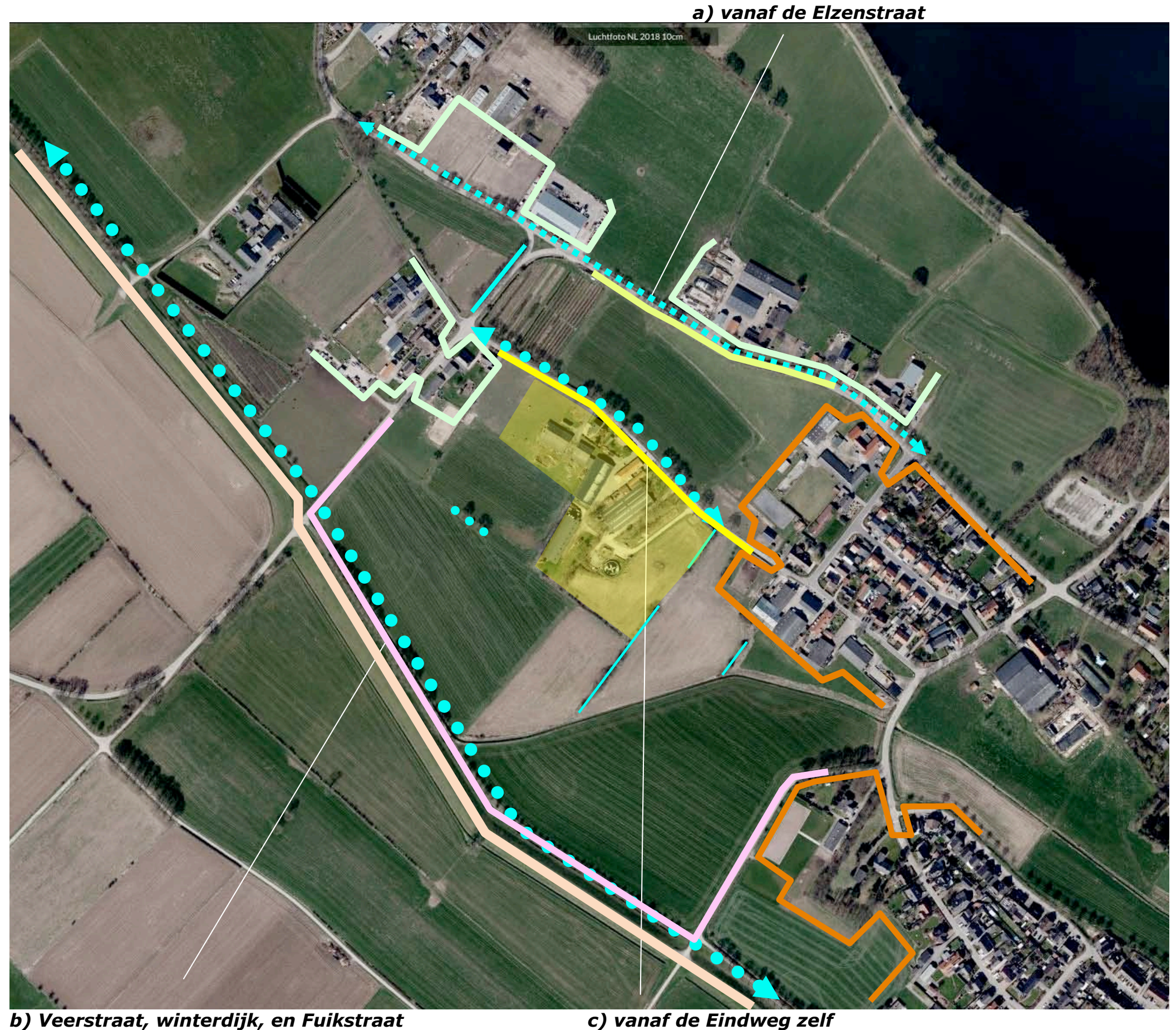
e) bebouwing en beplanting op erven van Middelaar

RUIMTELIJKE BELEVING 2019

Het plangebied is tamelijk verscholen, gesitueerd. Het kan worden waargenomen vanaf;

- a) de ten noordoosten gelegen Elzenstraat,
- b) delen van de ten noordwesten gelegen Veerstraat, de ten zuidwesten gelegen winterdijk en delen van de Fuikstraat, ten zuidoosten van het plangebied,
- e) de Eindweg zelf ter hoogte van en nabij het plangebied.

Zie de markeringen in luchtfoto rechts.



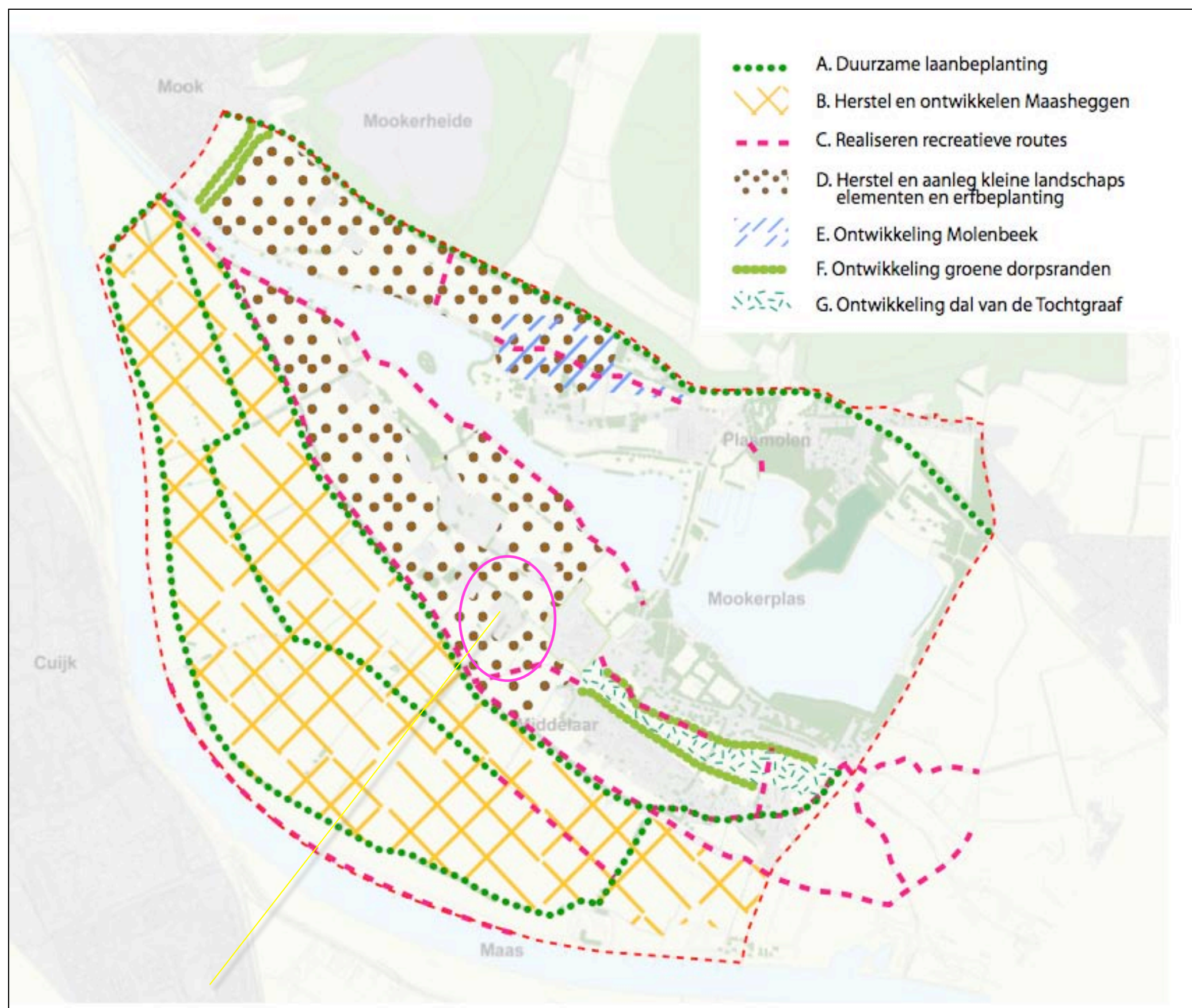
STRUCTUURVISIE MOOKERPLAS

In de uit 2009 daterende structuurvisie Mookerplas wordt het plangebied gerangschikt als bebouwd erf in een agrarische context. De zone ten noordwesten van het plangebied is open te houden; de hier aanwezige doorkijk is te bewaren of te versterken. Zie de uitsnede van de plankaart hieronder



Kwaliteitsmenu

In het kwaliteitsmenu wordt het plangebied en zijn context gerangschikt in een gebied waar het herstel en de aanleg van kleine landschapselementen en erfbepanting wordt nagestreefd. Zie de plankaart rechts.



plangebied

3D-BEELDEN - EINDWEG

- 1) Vanaf de Eindweg komend uit het zuidoosten toont zich na de passage van het buurerf de zuidoostkant en de noordoostkant van het plangebied aan het verkeer; losse hagen met doorgeschoten bomen, geschoren hagen en bomengroepen bepalen het beeld; zie de foto's rechtsboven.
- 2) Vanaf de Eindweg plangebied komend uit het zuidoosten nabij het plangebied toont zich een deel van de noordoostkant; geschoren hagen en bomen bepalen het beeld, schermen de bebouwing af.
- 3) Vanaf de Eindweg komend uit het noordwesten ter hoogte van het plangebied toont zich een deel van de noordoostkant; de woningen tonen zich in een door de geschoren haag gevormd groen kader.
- 4) Vanaf de Eindweg komend uit het noordwesten toont zich de noordwestkant aan het verkeer; de bebouwing is beeldbepalend.



Standplaats fotograaf



1) komend uit het zuidoosten; zuidoostkant en de noordoostkant tonen zich, hagen en bomen bepalen het beeld



2) uit het zuidoosten komend ter hoogte plangebied



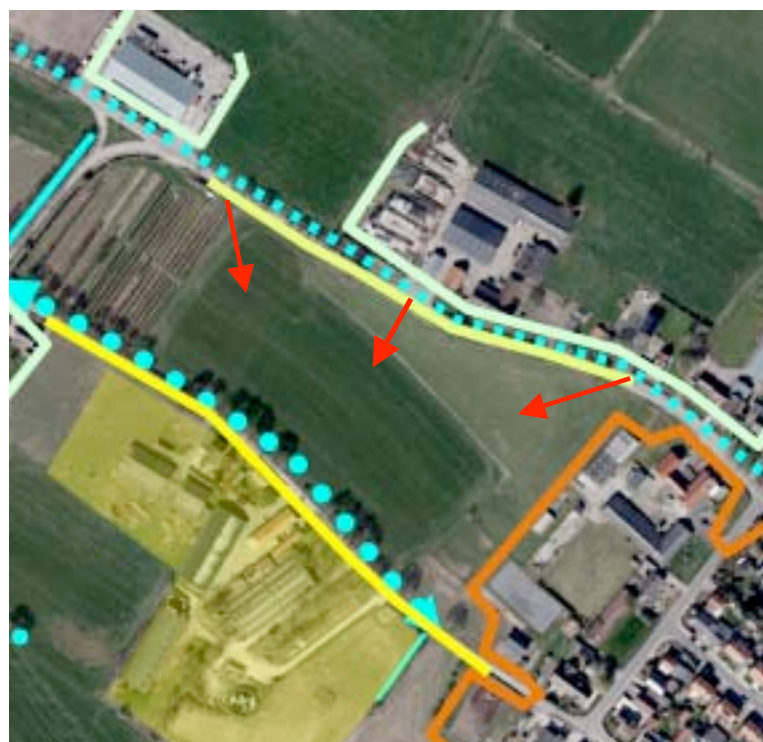
3) uit het noordwesten ter hoogte plangebied



4) vanaf de Eindweg, komend uit het noordwesten tonen zich de noordwestkant en de noordoostkant

3D-BEELDEN - ELZENSTRAAT

Vanaf de Elzenstraat toont zich de noordoostkant van het plangebied langere tijd aan het verkeer; de woningen, bomenrijen en bomengroepen bepalen het beeld; de woningen zijn duidelijk op een rug gesitueerd.



Standplaats fotograaf



1) komend uit het zuidoosten



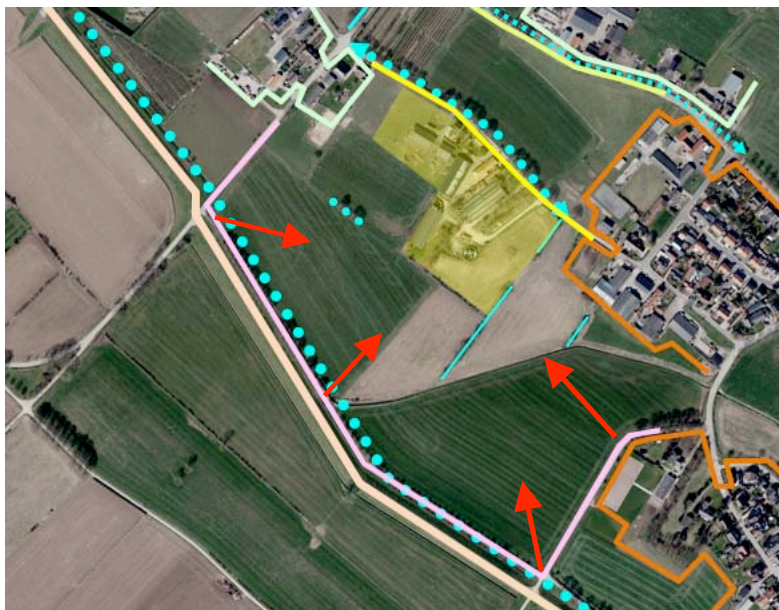
2) ter hoogte van het plangebied



3) komend uit het noordwesten

3D-BEELDEN - DE DIJK

- 1) Vanaf de Veerstraat en de ten zuidwesten gelegen winterdijk toont zich de noordwestkant en zuidwestkant van het plangebied over grotere afstand.
- 2) Vanaf de onverharde weg aan de voet van de dijk toont zich de zuidwestkant van het plangebied aan het verkeer.
- 3) Vanaf de aansluiting van de Fuikstraat op de winterdijk tonen zich een deel van de zuidwestkant en de zuidoostkant aan het verkeer; het plangebied wordt voor een deel aan het zicht onttrokken door landschapselementen ten zuiden van het plangebied.
- 4) Vanaf de Fuikstraat zijn incidentele doorkijken op de zuidoostkant van het plangebied mogelijk; het plangebied wordt grotendeels afgeschermd door landschapselementen ten zuiden van het plangebied.



Standplaats fotograaf



1) vanaf de Veerstraat en de winterdijk



2) vanaf onverharde weg aan de voet van de dijk



3) vanaf de aansluiting van de Fuikstraat op de winterdijk



4) vanaf de Fuikstraat

KADASTRAAL – 1:1250

Het plangebied betreft de bouwkvavels van de agarische bedrijven gesitueerd aan de Eindweg 9 en 11/13. De basis voor de herontwikkeling vormt het gezamenlijke bouwvlak. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

feitelijk plangebied

Het is niet wenselijk de binnen het bouwvlak gelegen ruimte ten zuidwesten van de huidige bebouwing in de herontwikkeling te betrekken; op grond hiervan worden de contouren van het plangebied als rechts weergegeven gedefinieerd. De omvang van het gebied is per saldo gelijk. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

Kadastrale percelen

Het voorliggend plangebied omvat de percelen 1834, 1835 en een deel van 2208 gelegen in de sectie C van de kadastrale gemeente Mook.



uitsnede bestemmingsplan



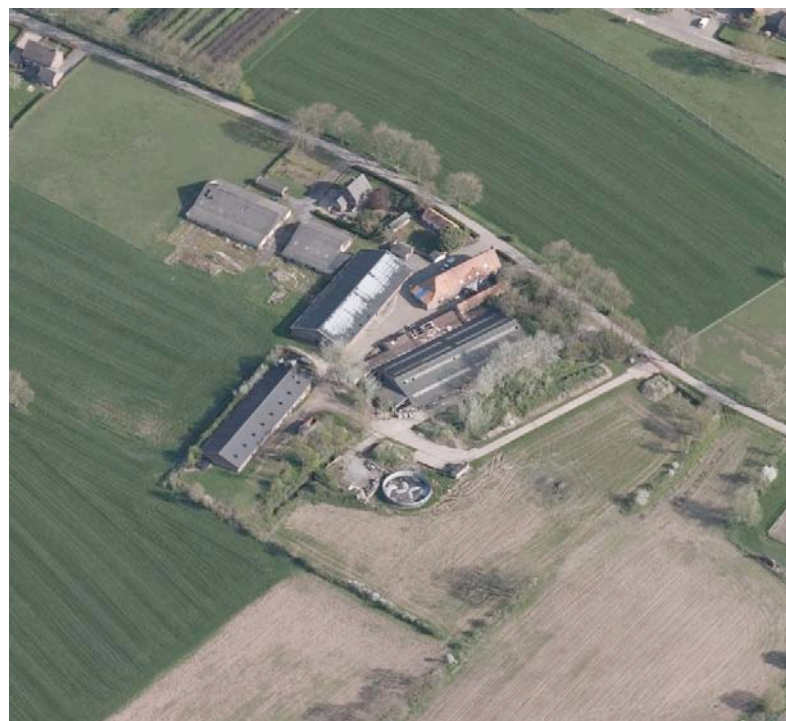
plangebied

AANWEZIGE BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen;

- a) drie bedrijfswoningen met bijbehorende bergingen aan de noordoostkant van het plangebied,
- b) twee met de nok parallel aan de weg gelegen stallen aan de westkant van het plangebied,
- c) drie met de nok dwars op de weg gelegen stallen in het centrum van het plangebied.
- d) een mestsilo en voeropslagen ten zuidoosten van deze stallen.

Zie het overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht bebouwing

a) twee stallen aan de noordwestkant

b) drie bedrijfswoningen met bergingen aan de noordoostkant



c) drie stallen aan de zuidwestkant

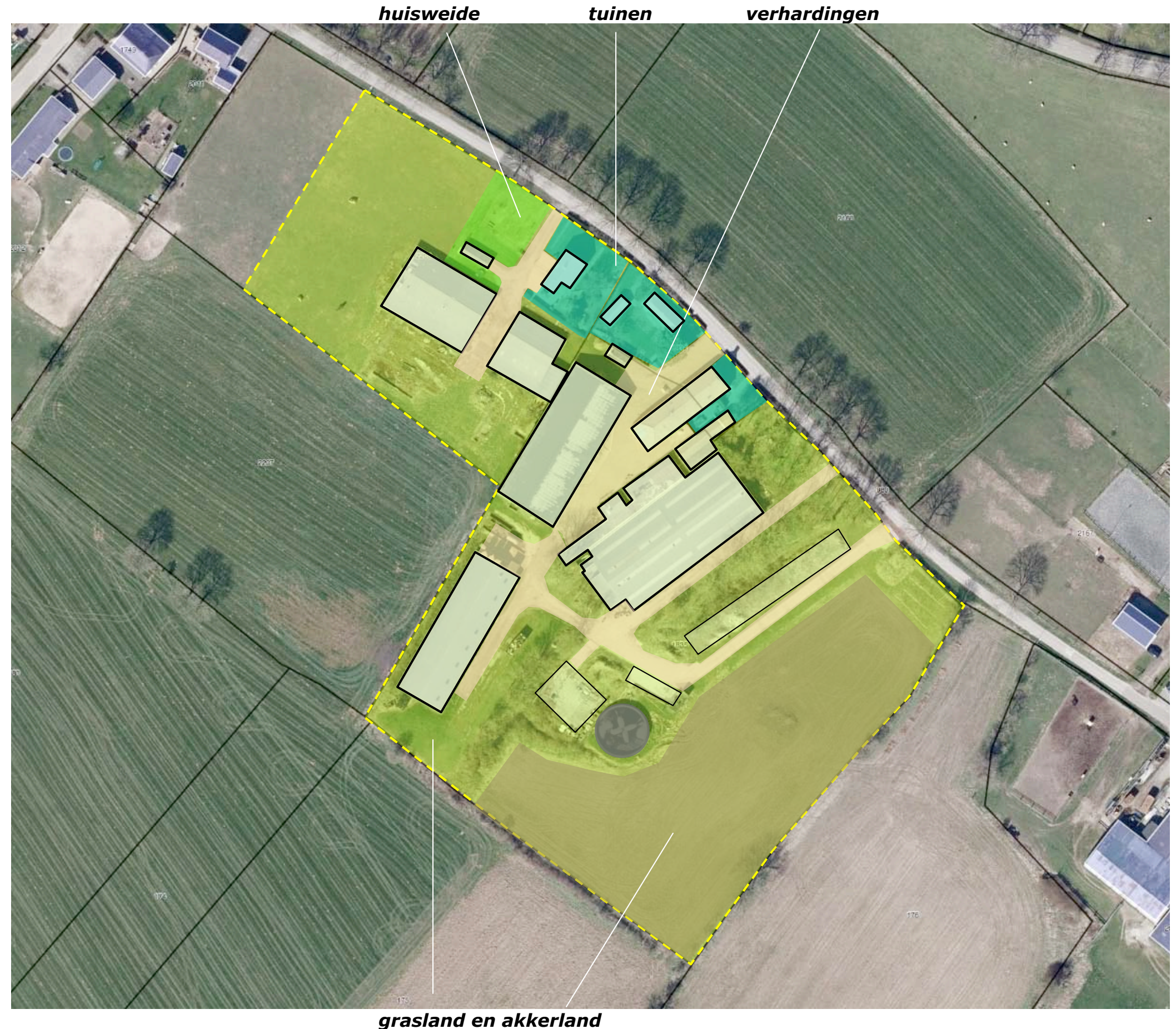
d) voeropslagen en mestsilo

ZONERING & ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via een inrit ten noordwesten van de bedrijfswoning met huisnummer 13, een inrit tussen de bedrijfswoningen met huisnummer 11 en 9 een twee inritten ten zuidoosten van de stal aan de zuidoostkant. Het gebied tussen de stallen aan de noordwestkant, de stallen in het centrum van het plangebied en de opritte ten zuidoosten van de stallen zijn verhard met klinkers en halfverharding.

Het gebied rond de woningen is in gebruik als tuin. Ten noordwesten van de woning met huisnummer 13 is een huisweitje gesitueerd. Het gebied aan de zuidoostkant van het plangebied wordt benut als akker. De overige delen van het plangebied worden als grasland benut en beheerd.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



HUIDIG RELIEF

De oude hoeve (huisnummer 9) is gesitueerd op het hoogste punt van de noordwest-zuidoost gerichte rug waarop het gebied is gesitueerd; zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1932 hieronder. Het plangebied werd ten zuidwesten van de hoeve en ter hoogte van de stallen aan de zuidwestkant aangehoogd; zie het overzicht uit 2019 hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



indicatie verloop van de rug topkaart 1932



aangehoogde tong en steilrand

hoger gelegen deel van het plangebied

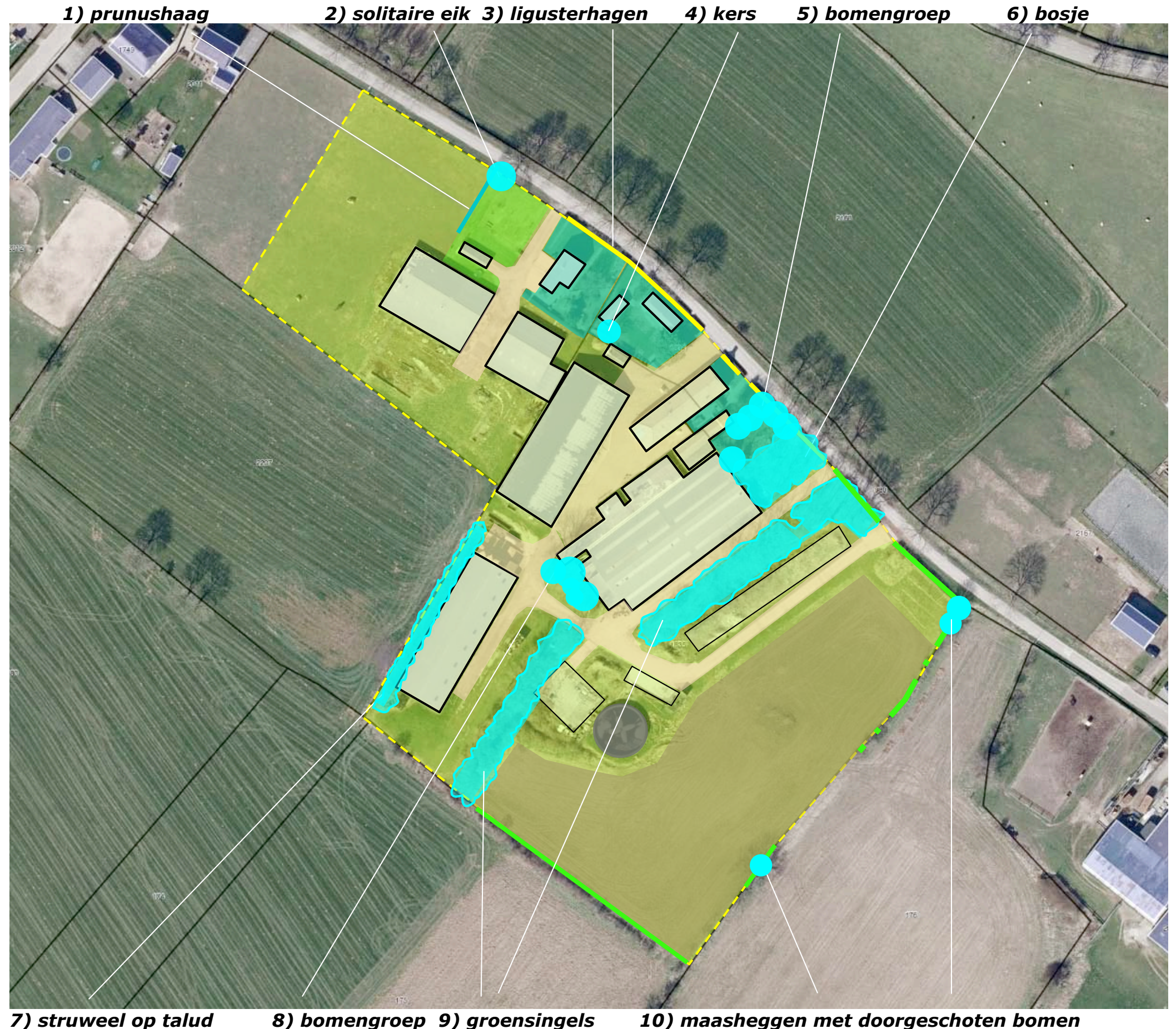
AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit;

- 1) een haag bestaande uit prunus laurocerasus aan de noordwestkant,
- 2) een solitaire eik,
- 3) ligusterhagen,
- 4) een hoogstamkersenboom,
- 5) een bomengroep bestaande uit essen en eiken,
- 6) een bosje bestaande uit eiken en essen met een ondergroei van hazelaar, krent, vlier en veldesdoorn aan de noordwestkant van de stallen,
- 7) struweel (hazelaar, krent, vlier, kornoelje, gelderse roos en veldesdoorn) op het talud ten noordwesten van de stal aan de zuidkant van het plangebied.
- 8) een bomengroep op de kop van een stal bestaande uit een es, populier en eik,
- 9) groensingels met een overwegend uit essen en eiken bestaand boombestand en uit hazelaar, krent, vlier, kornoelje, gelderse roos en veldesdoorn bestaand struweel.
- 10) maasheggen bestaande uit veldesdoorn, liguster, hazelaar, haagbeuk met doorschietende, deels geknotte bomen (es en veldesdoorn).

Conditie en waardering

De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert over het algemeen in redelijke tot goede conditie.



STAKEN EN SLOPEN: BOUWKAVELS

De agrarisch bedrijvigheid zal worden gestaakt. De agrarische bouwkavels zullen worden opgegeven. De stallen zullen worden gesloopt. De verhardingen, voeropslagen en mestsilo, zullen worden verwijderd. De resterende bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoning. Om bovenstaande ontwikkeling te kunnen faciliteren zullen 6 nieuwe wooneenheden moeten worden toegevoegd. De oorspronkelijk als noodwoning bedoelde woning in het centrum van het plangebied verkeert in matige conditie en zal moeten worden herbouwd. Herschikking of herbouw op een andere locatie zal op worden overwogen. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

slopen en herbouwen (eventueel herschikken)



stallen slopen, verhardingen, voeropslagen en mestsilo verwijderen

RELIEF EN ROOIEN

De herkomst van de bodem waarmee werd aangehoogd is onduidelijk. Op grond van de aanwezigheid van puinresten is het aannemelijk dat de aangebrachte ophoging geheel of gedeeltelijk zal moeten worden opgeschoond door deze te zeven en terug te zetten. In het centrum van het plangebied zullen hierdoor ingrijpende grondbewegingen plaatsvinden.

rooien

De stroken met struweel op de taluds en de bomen op de koppen van de stal ten zuidoosten van de hoeve zullen in het kader van de sloop, het verwijderen van funderingen en het saneren van de bodem moeten worden gerooid. De beplantings is niet van bijzondere waarde of betekenis.

zone waar de grond zal worden opgeschoond



te rooien beplantingen

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwamen de rechts samengevatte conclusies naar voren; deze vormen de grondslag voor de navolgende integrale concepten.

In 1868 werd al bebouwing aan de westkant van het plangebied gekarteerd. Het was gesitueerd op een noordwest-zuidoost gerichte, hoogwatervrij gelegen rug met bouwland in een overwegend door (lager gelegen) grasland gekleurd landschap tussen de Maas en de voet van de ten noordoosten gelegen stuwwal. In de eerste helft van de twintigste eeuw veranderde relatief weinig in de context van het plangebied. In de tweede helft van de 20ste eeuw werd de Mookerplas gegraven en werden recreatieve voorzieningen ontwikkeld. In de jaren negentig werd de context van het plangebied bedijkt.

Kenmerkend voor het oorspronkelijke landschap is het voorkomen van noordwest-zuidoost gerichte structuurdragers; de Maas, de ruggen van Middelaar, de stuwwal, de rijksweg aan de voet van de stuwwal. Tegen het einde van de 20ste eeuw werden dijken aan dit spectrum toegevoegd. Bewoning word van oorsprong aangetroffen op de ruggen zoals bij Middelaar en Heikant en op solitair gelegen verhogingen zoals bij het Middelaarshuys.

Samengevat is te stellen dat de context van het plangebied van oudsher wordt gekenmerkt door een uit de ligging aan de Maas voortkomende dynamiek;

- 1) de hoogste waterstand van de Maas bepaalde welke locaties geschikt was voor vestiging en bewoning,*
- 2) zand- en grindwinning initieerden recreatieve ontwikkeling rond de Mookerplas,*
- 3) overstromingen in de jaren negentig resulteerden in bedijkingen met navolgende dijkverhogingen.*

In de uit 2009 daterende structuurvisie Mookerplas wordt het plangebied gerangschikt als bebouwd erf in een agrarische context. De zone ten noordwesten van het plangebied is open te houden; de hier aanwezige doorkijk is te bewaren of te versterken. In het kwaliteitsmenu wordt het plangebied en zijn context gerangschikt in een gebied waar het herstel en de aanleg van kleine landschapselementen en erfbeplanting wordt nagestreefd.

Het plangebied is tamelijk verscholen, gesitueerd. Het kan worden waargenomen vanaf de ten noordoosten gelegen Elzenstraat, delen van de ten noordwesten gelegen Veerstraat, de ten zuidwesten gelegen winterdijk en delen van de Fuikstraat ten zuidoosten van het plangebieden en de Eindweg zelf ter hoogte van en nabij het plangebied.

De oude hoeve is gesitueerd op het hoogste punt van de noordwest-zuidoost gerichte rug waarop het gebied is gesitueerd. Het plangebied werd ter hoogte van de stallen aan de zuidoostkant aangehoogd. De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert over het algemeen in redelijke tot goede conditie.

De stallen zullen worden gesloopt. De verhardingen rond de stallen, de voeropslagen en de mestsilos zullen worden verwijderd. De bodem van het opgehoogde gebied ter hoogte van de stallen moet worden opgeschoond. Om de ontwikkeling te kunnen faciliteren zullen de aanwezige bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoning en zes nieuwe wooneenheden worden toegevoegd.

CONCEPT 1 - GOLVENDE LINT

De aanwezige stedenbouwkundige structuren in de context van het plangebied bestaan overwegend uit organisch tot stand gekomen lintbebouwingen; Middelaar en Heikant (zie pagina 4 - slechts projectmatige uitbreidingen werden geclusterd of als parallelle structuur aan een lint gerealiseerd). Voorgesteld wordt de ontwikkeling in het plangebied conform deze traditie, als lint vorm te geven. De noodwoning in het centrum van het plangebied zal terugwijkend worden herbouwd.

De aanwezige ZW-NO gerichte beplantingen aan de zuidoostkant van het plangebied worden benut als uitgangsstructuur en gerepeteerd; tussen de kavels worden smalle groensingels, hagen of bomenrijen aangeplant. Het einde van het bebouwingslint wordt gemarkeerd door een brede singel.

Op de overgang naar het agarische gebied aan de zuidwestkant worden maasheggen aangeplant, langs de openbare weg wordt de aanwezige structuur van ligusterhagen voortgezet.

De woningen zijn qua vloerpeil enkele decimeters hoger dan de aangrenzend gelegen weg te positioneren. De als tuin te benutten zones mogen tot aan de aangegeven golvende lijn worden aangehoogd (met de vrijkomende grond, betongranulaat en teelaarde).



het golvende lint



momenteel aangehoogd gebied / gepland