

TAXATIERAPPORT

Ten behoeve van Ruimte voor Ruimte

Varkenshouderij

Wijnboomlaan 14

Gemert

Inhoudsopgave

1. Algemeen	3
1.1. Opdrachtgever	3
1.2. Opdrachtnemer	3
1.3. Data.....	3
1.4. Getaxeerde objecten.....	3
2. Doel van de taxatie, uitgangspunten en oppervlakte.....	4
2.1. Doel van de taxatie	4
2.2. Opdrachtoomschrijving	4
2.3. Meetinstructie.....	4
2.4. Oppervlakte.....	4
3. Verklaringen van de taxateur.....	5
3.1. Conformerings taxateur aan normen VBO Makelaar	5
3.2. Van toepassing zijnde tuchtrecht.....	5
3.3. Verzekering	5
3.4. Copyright.....	5
3.5. Verklaring verstrekte informatie	5
3.6. Permanente educatie	5
3.7. Opmerkingen t.a.v. opname	5
3.8. Geraadpleegde bronnen.....	5
4. Eigendom / Gebruik situatie	6
4.1. Eigenaar.....	6
4.2. Gebruiker	6
5. Privaatrechtelijke aspecten	7
5.1. Kadastrale aanduiding	7
5.2. Eigendomsbewijs	7
5.3. Zakelijk recht.....	7
6. Publiekrechtelijke bepalingen	8
6.1. Bestemmingsplan	8
6.2. Milieuvergunning.....	10
6.3. Provinciale verordening	10
7. Gedetailleerde omschrijving object	11
7.1. Ligging en belendingen.....	11
7.2. Omschrijving gebouwen.....	11
7.2.1. Stal 1	12
7.2.2. Stal 2.....	12
7.2.3. Stal 3.....	12
7.2.4. Stal 4.....	13
7.2.5. Stal 5.....	13
7.2.6. Stal 6.....	13
7.2.7. Stal 7	14
8. Samenvatting oppervlakte bedrijfsgebouwen	15
Bijlagen	16

1. Algemeen

1.1. Opdrachtgever

Naam :
Adres : Wijnboomlaan 14
Postcode/Woonplaats : 5421 ZS Gemert
Telefoon : 0492-364976

1.2. Opdrachtnemer

Naam :
Adres :
Postcode/Woonplaats :
Telefoon :

Uitgevoerd door :
Ingeschreven in het register
van

- NRVT :
- REV :
- VastgoedCert :
- Brancheorganisatie :
- Lidnummer :

1.3. Data

Datum van opdracht : 22 juli 2020
Datum van opname : 22 juli 2020
Peildatum : 22 juli 2020

1.4. Getaxeerde objecten

Het getaxeerde betreft een varkenshouderij staande en gelegen aan de Wijnboomlaan 14 te Gemert, bestaande uit een bedrijfswoning, een stal voor dragende zeugen (kraamhokken), 2 stallen voor gespeende biggen, 3 stallen voor vleesvarkens en een veldschuur ten dienste van de varkenshouderij.

2. Doel van de taxatie, uitgangspunten en oppervlakte

2.1. Doel van de taxatie

Een oppervlakte bepaling uitvoeren van de opstallen welke ten dienste staan aan de functie Intensieve Veehouderij in het kader van de Ruimte voor Ruimte Regeling van de provincie Noord Brabant, alsmede het geven van een zakelijke beschrijving van de opstallen.

2.2. Opdrachtomschrijving

Een beschrijving van de te slopen bedrijfsgebouwen welke ten dienste staan van de varkenshouderij op de locatie **Wijnboomlaan 14 te Gemert** in het kader van de Ruimte voor Ruimte Regeling van de provincie Noord Brabant. De oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen dient te worden bepaald conform de richtlijnen taxatie instructie RBV (regeling Beëindiging Veehouderijtakken), zoals opgesteld door de Dienst Landelijk Gebied.

2.3. Meetinstructie

Met betrekking tot meting van de bedrijfsgebouwen schrijft Dienst Landelijk Gebied het volgende voor: "de taxateur moet de oppervlakte van de buitenmaten per bedrijfsgebouw opnemen met behulp van een meetwiel of meetlint en deze per gebouw vermelden in het taxatierapport en op de kaartbijlage".

2.4. Oppervlakte

Het object heeft per **peildatum** de volgende oppervlakte bedrijfsgebouwen welke ingezet kunnen worden in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling:

Oppervlakte: **2.698 m²**

Zegge: **tweeduizend zeshonderd achtennegentig vierkante meter**

4. Eigendom / Gebruik situatie

4.1. Eigenaar

4.2. Gebruiker

5. Privaatrechtelijke aspecten

5.1. Kadastrale aanduiding

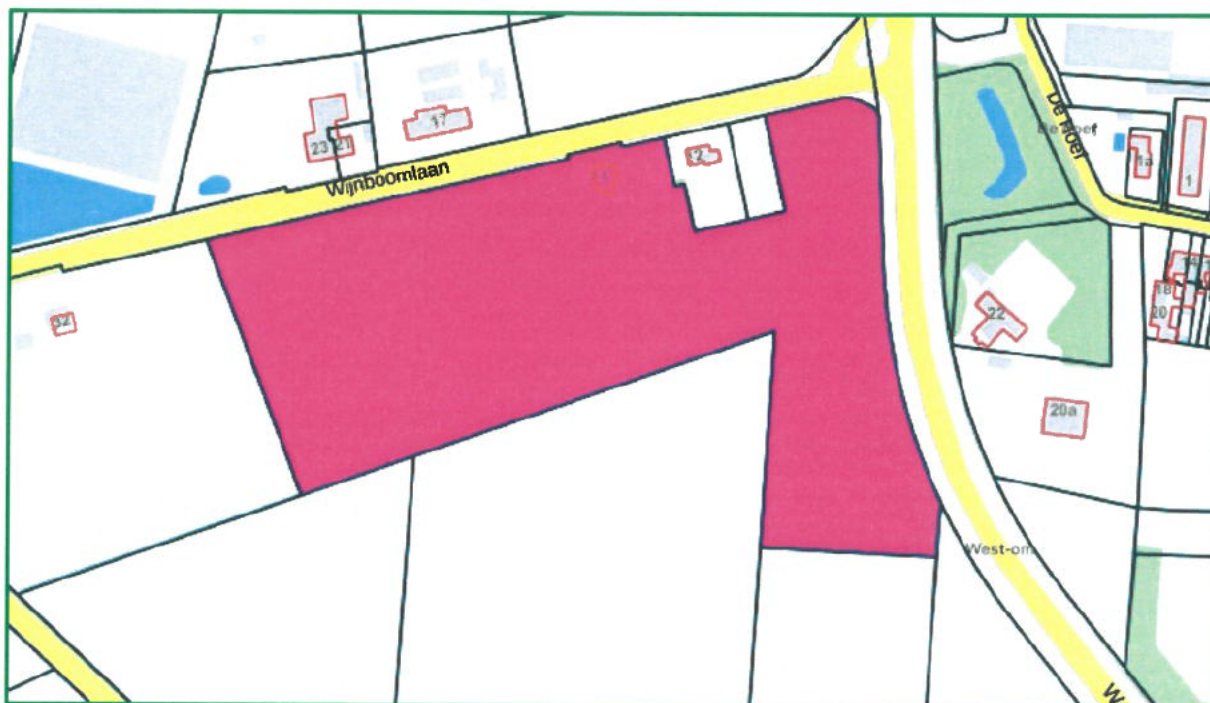
Gemeente Gemert

Sectie H Nr. 2400 Groot 4 ha 65 a 80 ca

Totaal Groot 4 ha 65 a 80 ca

Bron: Kadaster toestandsdatum 6 augustus 2020

De kadastrale uittreksels zijn als bijlage toegevoegd aan dit rapport.



5.2. Eigendomsbewijs

Eigendomsbewijs van het erf en ondergrond opstallen is ingeschreven onder kenmerk: HYP4 deel 8458 nummer 1 in het daartoe bestemde openbare register.

Door de taxateur is ten aanzien van de onbebouwde percelen geen nader onderzoek verricht naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 BW en blijkens en/of voortvloeiend uit de akte van levering of ander akten waarbij voor omschreven rechten worden gevestigd.

5.3. Zakelijk recht

Op het perceel is geen opstalrecht voor nutsvoorzieningen gevestigd.

Op het perceel is geen zakelijk recht gevestigd als bedoeld in art.5, lid 3, onder B, van de belemmeringenwet privaatrecht.

6. Publiekrechtelijke bepalingen

6.1. Bestemmingsplan

Het object is gelegen in het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 van de gemeente Gemert-Bakel. Het bestemmingsplan is (gedeeltelijk) vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel op 5 juli 2018. Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie een enkelbestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" en de volgende dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 5" en "Waarde – Oude akker" met functieaanduiding "Intensieve veehouderij" en een maatvoering "Maximum aantal woonheden:2".

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het huidige gebruik is wel in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.
Het bouwblok heeft een oppervlakte van circa 1,35 hectare.



Enkelbestemming

Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 5

Dubbelbestemming

Waarde - Oude akker

Functieaanduiding

intensieve veehouderij

Maatvoering

maximum aantal wooneenheden: 2

6.2. Milieuvergunning

Op 15 november 2017 is er een milieuvergunning/omgevingsvergunning activiteit milieu afgegeven door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

Bron: Web-BVB

Het huidige gebruik is wel in overeenstemming met de vigerende milieuvergunning.

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.4.2				bedrijf	0.33	520	172	24	4	4056	38
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.12.3				bedrijf	0.18	156	28	7	0	842,40	12
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.12				bedrijf	2.4	28	67	12	7	781,20	4
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.1				bedrijf	2.4	26	62	6	7	486,20	5
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.8.1				bedrijf	2.2	61	178	19	21	1514,70	14
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.5	1	6	1	0	18,70	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.6.2.1				bedrijf	1.6	1210	1936	864	53	21659	185
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	6	18	6	0	158	1
K3	volwassen pany's (3 jaar en ouder)	K3.100				bedrijf	3.1	3	9	0	4	0	0
Totalen								2031	2476	939	96	29496,20	259

6.3. Provinciale verordening

In het kader van de Provinciale verordening is de Interim omgevingsverordening Noord Brabant van toepassing. Hierin is de locatie gelegen in het "Landelijk Gebied" (Gemengd Landelijk Gebied), nabij "Groenblauwe mantel" en nabij "Verbod uitbreiding veehouderij".

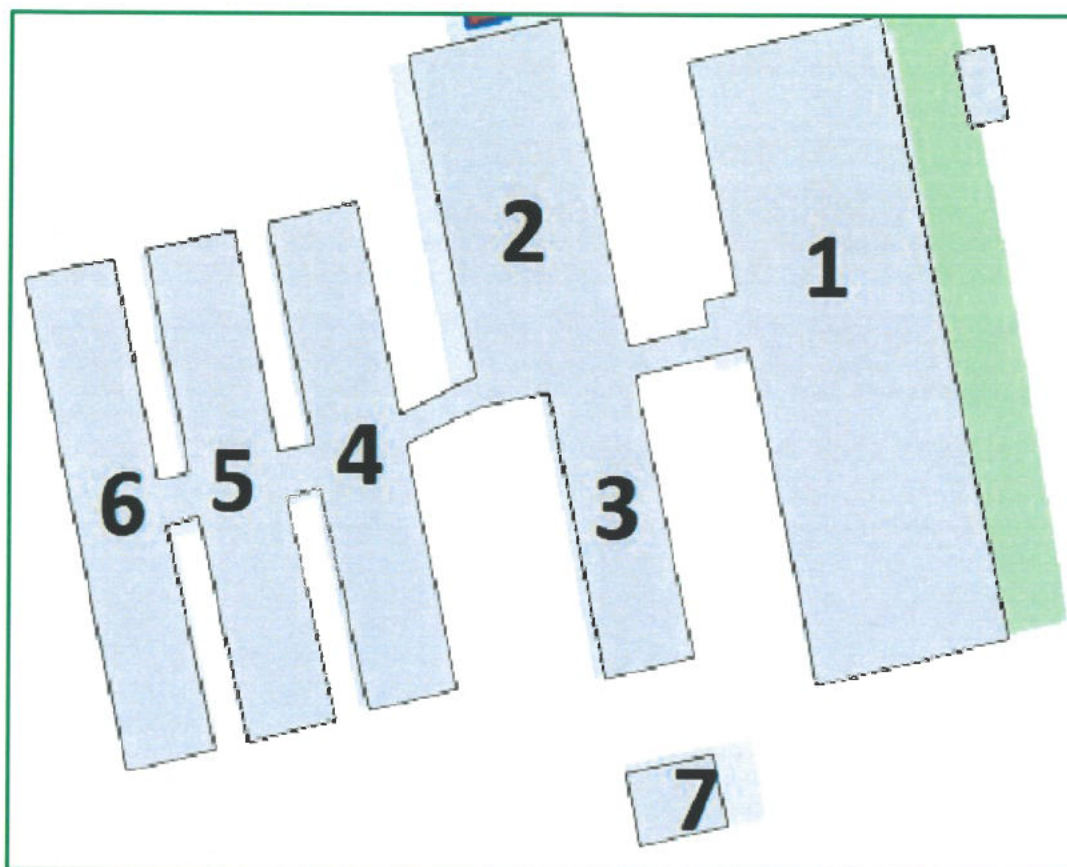
Bron: Ruimtelijke plannen.

7. Gedetailleerde omschrijving object

7.1. Ligging en belendingen

Het object is gelegen in het buitengebied van Gemert op ca 500 meter van de dorpsrand, de directe belendingen bestaan uit (voormalige) agrarisch bedrijven en burgerwoningen (dichtstbijzijnde op ca. 70 meter afstand)

7.2. Omschrijving gebouwen



7.2.1. Stal 1

Dragende zeugen / Kraamhokken / Vleesvarkens

Oppervlakte

927,42 m²

Maatvoering stal : $52,52 \times 17,19 = 902,82 \text{ m}^2$

Maatvoering zuig gat : $0,50 \times 0,50 = 0,25 \text{ m}^2$

Maatvoering verbindingsgang met stal 2 : $10,02 \times 2,43 = 24,35 \text{ m}^2$

Bouwaard : Traditioneel, in spouw gemetseld.

Dakbedekking : Asbesthoudende vezelcementplaten.

Inrichting : Voorste gedeelte een centrale middengang met links 4 afdelingen voor kraamzeugen en rechts 3 afdelingen voor vleesvarkens en een hygiënesluis. Achterste gedeelte heeft een zijgang met 2 afdelingen vleesvarkens en 2 afdelingen voor dragende zeugen. Tussen stal 1 en 2/3 is een verbindingsgang gerealiseerd.

7.2.2. Stal 2

Gespeende biggen

Oppervlakte

380,86 m²

Maatvoering stal : $27,80 \times 13,70 = 380,86 \text{ m}^2$

Bouwaard : Traditioneel, in spouw gemetseld.

Dakbedekking : Asbesthoudende vezelcementplaten.

Inrichting : Vooraan in de stal is een werkplaats/opslag ten dienste van de varkenshouderij met daarachter een middengang met rechts 4 afdelingen voor gespeende biggen en links 2 afdelingen voor gespeende biggen. Stal 2 en 3 zijn met elkaar verbonden via een verbindingsgang, deze is in de oppervlakte van stal 3 opgenomen.

7.2.3. Stal 3

Gespeende biggen

Oppervlakte

237,05 m²

Maatvoering stal : $26,30 \times 7,85 = 206,46 \text{ m}^2$

Maatvoering zuig gat 3x : $0,50 \times 0,50 = 0,75 \text{ m}^2$

Maatvoering verbindingsgang met stal 3 : $5,35 \times 2,12 = 11,34 \text{ m}^2$

Maatvoering gang naar stal 4 : $7,55 \times 2,45 = 18,50 \text{ m}^2$

Bouwaard : Traditioneel, in spouw gemetseld.

Dakbedekking : Asbesthoudende vezelcementplaten.

Inrichting : Centrale zijgang met toegang tot 4 afdelingen voor gespeende biggen. Tevens een verbindingsgang naar stal 4.

7.2.4. Stal 4	Vleesvarkens
Oppervlakte	369,84 m²
Maatvoering stal	: 41,12 x 7,85 = 322,79 m ²
Maatvoering verbindingsgang met stal 5	: 3,02 x 3,65 = 11,02 m ²
Maatvoering tussenbouw voor en achter tussen stal 5 (2x)	: 3,02 x 5,80 = 35,03 m ²
Maatvoering zuiggat 4x	: 0,50 x 0,50 = 1,00 m ²
Bouwaard	: Traditioneel, in spouw gemetseld.
Dakbedekking	: Asbesthoudende vezelcementplaten.
Inrichting	: Middengang (verbindingsgang tussen stal 4-5-6) met toegang tot 4 afdelingen voor vleesvarkens in grote groepshokken. In deze stal is een ruimte ingericht als voerruimte met kantoor / verwarmingshok. Tussen stal 4 en 5 zijn aan de voor- en achterzijde tussenbouwen gerealiseerd voor opslag ten behoeve van de varkenshouderij.
7.2.5. Stal 5	Vleesvarkens
Oppervlakte	370,32 m²
Maatvoering stal	: 41,12 x 7,89 = 324,44 m ²
Maatvoering verbindingsgang met stal 6	: 2,92 x 3,77 = 11,01 m ²
Maatvoering tussenbouw voor en achter tussen stal 6 (2x)	: 2,92 x 5,80 = 33,87 m ²
Maatvoering zuiggat 4x	: 0,50 x 0,50 = 1,00 m ²
Bouwaard	: Traditioneel, in spouw gemetseld.
Dakbedekking	: Asbesthoudende vezelcementplaten.
Inrichting	: Middengang (verbindingsgang tussen stal 4-5-6) met aan weerszijde 1 afdeling voor vleesvarkens in grote groepen. Tussen stal 5 en 6 zijn aan de voor- en achterzijde tussenbouwen gerealiseerd voor opslag ten behoeve van de varkenshouderij.
7.2.6. Stal 6	Vleesvarkens
Oppervlakte	343,86 m²
Maatvoering stal	: 41,12 x 7,87 = 323,61 m ²
Maatvoering onderkelderde laadplaats	: 5,50 x 3,50 = 19,25 m ²
Maatvoering zuiggat (4x)	: 0,50 x 0,50 = 1,00 m ²
Bouwaard	: Traditioneel, in spouw gemetseld.
Dakbedekking	: Asbesthoudende vezelcementplaten.
Inrichting	: Middengang (verbindingsgang tussen stal 4-5-6) met aan weerszijde 1 afdeling voor vleesvarkens in grote groepen. De verbindingsgang geeft hier toegang tot de onderkelderde laadplaats voor de vleesvarkens.

7.2.7. Stal 7

Oppervlakte

Maatvoering stal

Bouwaard

Dakbedekking

Inrichting

Veldschuur

69,03 m²

: $11,17 \times 6,18 = 69,03 \text{ m}^2$

: Traditioneel, enkelsteens gemetseld, met een ahang.

: Damwandprofielplaten.

: Open veldschuur ten behoeve opslag voor de varkenshouderij.

8. Samenvatting oppervlakte bedrijfsgebouwen

Stal nr.	Lengte		Breedte		Oppervlakte
Stal 1	52,52	x	17,19	=	902,82 m ²
Zuiggat	0,50	x	0,50	=	0,25 m ²
Verbindingsgang met stal 2	10,02	x	2,43	=	24,35 m ²
Stal 2	27,80	x	13,70	=	380,86 m ²
Stal 3	26,30	x	7,85	=	206,46 m ²
Zuiggat 3 x	0,50	x	0,50	=	0,75 m ²
Verbindingsgang met stal 3	5,35	x	2,12	=	11,34 m ²
	7,55	x	2,45	=	18,50 m ²
Stal 4	41,12	x	7,85	=	322,79 m ²
Verbindingsgang met stal 5	3,02	x	3,65		11,02 m ²
Tussenbouw voor en achter tussen stal 5 (2x)	3,02	x	5,80	=	35,03 m ²
Zuiggat 4 x	0,50	x	0,50		1,00 m ²
Stal 5	41,12	x	7,89	=	324,44 m ²
Verbindingsgang met stal 6	2,92	x	3,77	=	11,01 m ²
Tussenbouw voor en achter tussen stal 6 (2x)	2,92	x	5,80		33,87 m ²
Zuiggat 4 x	0,50	x	0,50	=	1,00 m ²
Stal 6	41,12	x	7,87	=	323,61 m ²
Onderkelderde laadplaats	5,50	x	3,50	=	19,25 m ²
Zuiggat (4x)	0,50	x	0,50	=	1,00 m ²
Stal 7 (veldschuur)	11,17	x	6,18	=	69,03 m ²
			Totaal oppervlakte		2.698,38 m ²
			Afgerond		2.698 m²

Taxateur verklaart te goeder trouw en naar beste weten en kunnen gehandeld te hebben. Taxateur vertrouwt erop met dit advies te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Deze taxatie is geschied in overeenstemming met de voorwaarden van de

31 augustus 2020

Register-Makelaar / Taxateur Agrarisch & Landelijk Vastgoed

Bijlagen

- Fotoblad
- Kadastrale gegevens
- Maatvoering stallen

FOTOB~~L~~AD





KADASTRALE GEGEVENS



BETREFT
Gemert H 2400

06-08-2020 - 10:37

05-08-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
05-08-2020 - 14:59

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Gemert H 2400](#)

Kadastrale objectidentificatie: 040990240070000

Locatie **Wijnboomlaan 14**
5421 ZS Gemert

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte **46.580 m²**

Grens en grootte **Vastgesteld**

Coördinaten **174733 - 395957**

Omschrijving **Wonen**

Terrein (akkerbouw)

Eindjaar **2019**

Ontstaan uit [Gemert H 2055](#)

[Gemert H 2071](#)

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 WKPb.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk

Ingeschreven op

Naam gerechtigde

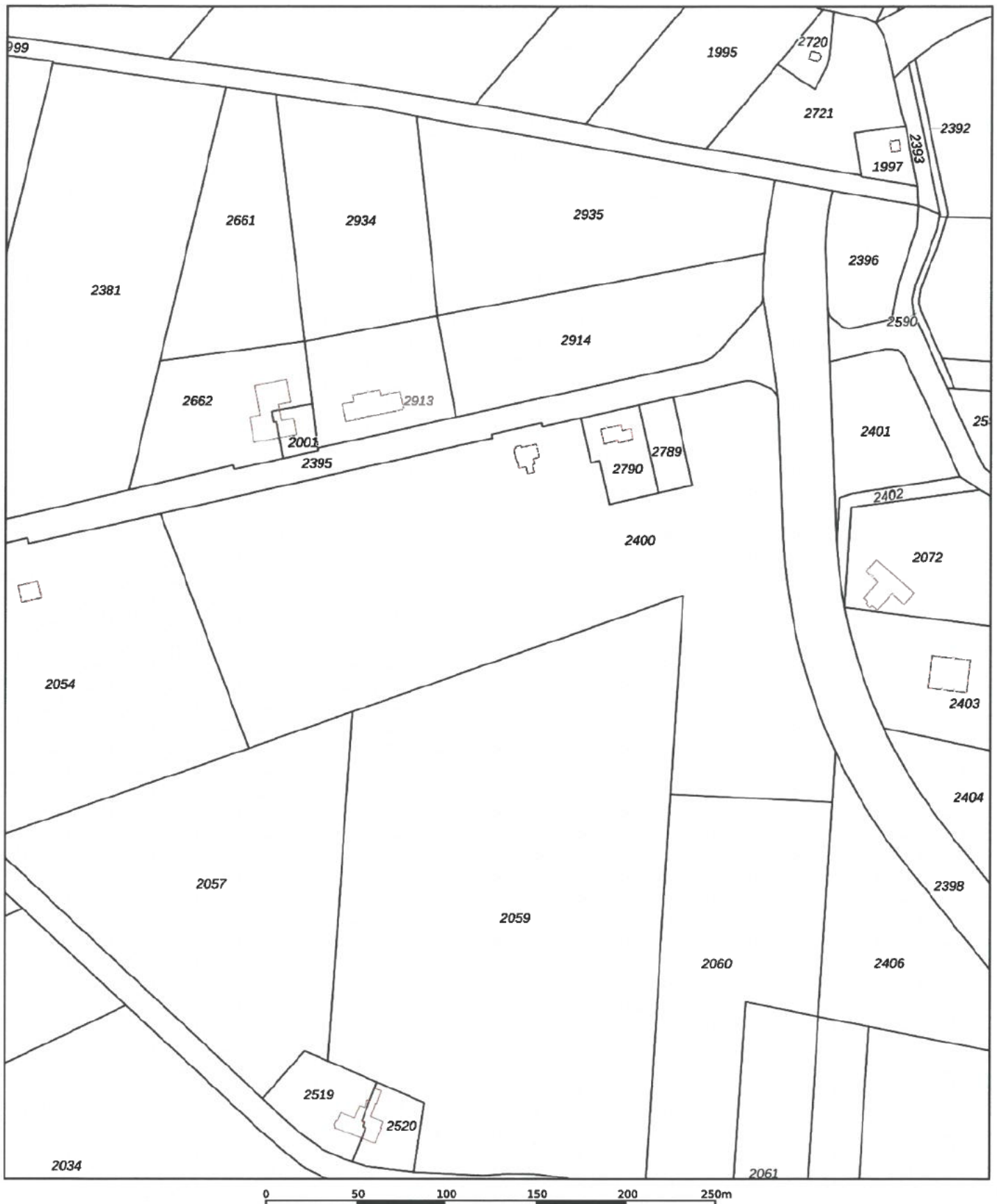
Adres **Wijnboomlaan 14**
5421 ZS GEMERT

Geboren

te **GEMERT**

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat **Zie akte(n)**



0 50 100 150 200 250m

12345

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 2800

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Gemert

Sectie H

Perceel 2400

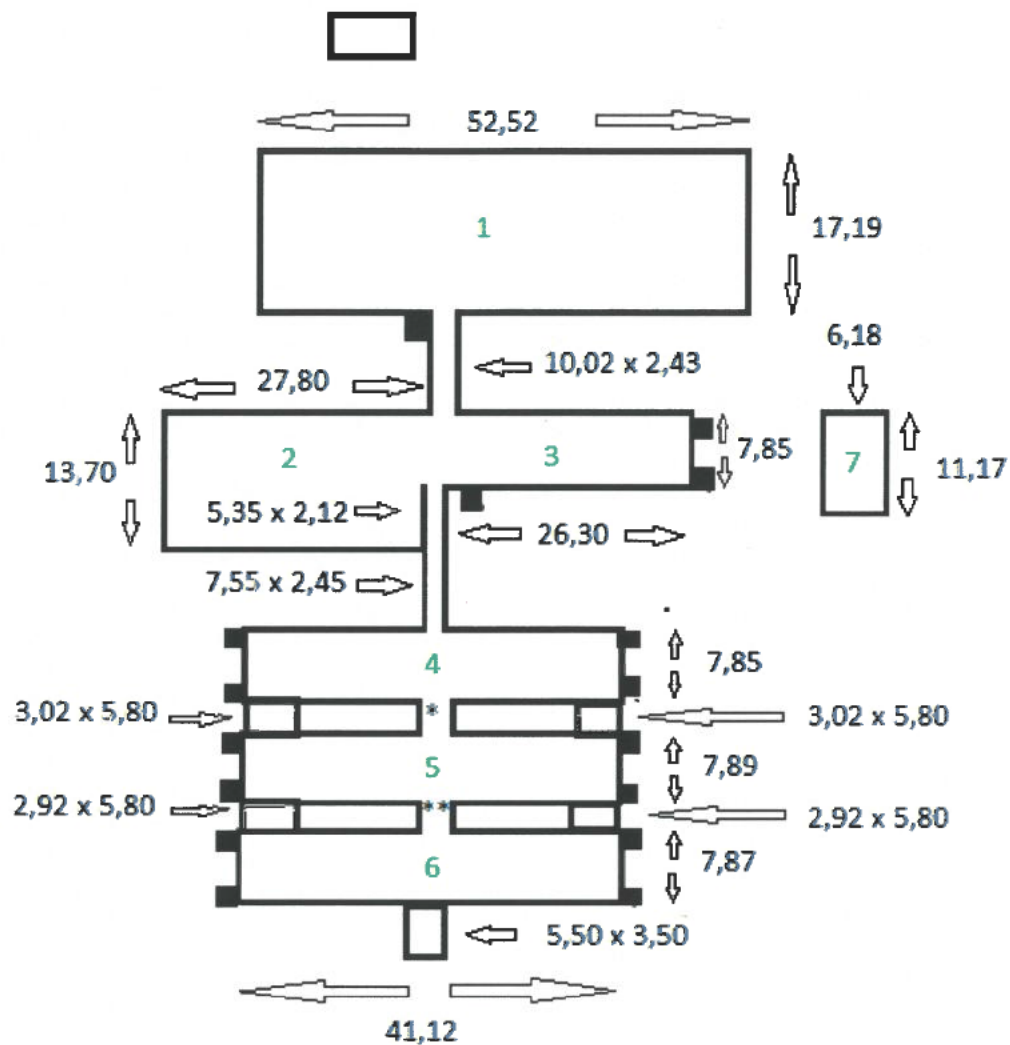
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

MAATVOERING STALLEN



Anticumulatie

Hierbij verklaart _____ dat er niet eerder subsidie is verkregen voor de bedrijfsbeëindiging of sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, tevens is/wordt er niet ingeschreven voor de SRV (saneringsregeling varkenshouderij) regeling met betrekking tot de bedrijfslocatie Wijnboomlaan 14 te Gemert..

Aldus naar waarheid ingevuld te

Datum .. 10-09-2020