

TAXATIERAPPORT

VAB LOCATIE GEBR. DRIESSEN



Johannes Lavrijsen

LAVRIJSEN MAKELAARDIJ | LAVRIJSEN VASTGOED ADVISERING | WEGEKKER 11 | 5541 DZ | REUSEL

Samenvatting



Totaal kadastraal oppervlak: 02.35.86 ha

Afgebakende oppervlak: 00.63.25 ha

Marktwaaarde: € 528.000,-- (geheel, grond plus gebouwen)

**Toe te rekenen aan opheffen
hindercontour:** € 365.000,--

Landelijk en Agrarisch Vastgoed inzake wettelijke taxatie betreffende langgevelboerderij met voormalige bedrijfsopstallen op agrarisch bouwvlak behorende bij de inrichting "Gebroeders Driessen B.V."

Plaatselijk bekend als: Gertrudisstraat 7, 6003 PK te Weert

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
1.1	Opdracht en opdrachtgever	4
1.2	Professionaliteit per deelgebied	4
1.3	Taxateurs	4
1.4	Plausibiliteitsverklaring	5
1.5	Educatie	5
1.6	Onafhankelijkheid	5
1.7	Financiële belangen	5
1.8	Interne roulatie	5
1.9	Dossiervorming	5
1.10	Onafhankelijke declaratie.....	5
1.11	Inspectie	5
1.12	Opdrachtoomschrijving	6
1.13	Doel van de taxatie	6
1.14	Te taxeren belang	6
1.15	Korte objectomschrijving	6
1.16	Waarderingsgrondslag	6
1.17	Gebeurtenissen	7
1.18	Uitgangspunten	7
1.19	Objectafbakening	8
1.20	Werkwijze taxateur	9
1.21	Bijzondere uitgangspunten	9
2.	Object.....	10
2.1	Plaatselijk bekend	10
2.2	Object omschrijving	10
2.3	Kadastrale gegevens	10
2.4	Eigendomssituatie	10
2.5	Gebruikers	10
	Gebroeders Driessen B.V. op basis van eigendomsrecht	10
2.6	Gebruik object	10
2.7	Titel(s) van aankomst	10
2.8	Bijzonderheden	11
3.	Omschrijving getaxeerde	12
3.1	Complex en aanhorigheden	12
4.	Ligging object	14
4.1	Regionale ligging	14
4.2	Lokale ligging	14
4.3	Wijk stand, belendingen	14
4.4	Bereikbaarheid	14
4.5	Omgevingsfactoren	14
5.	Milieu.....	16
5.1	Geraadpleegde informatie	16
6.	Publiekrechtelijke situatie	17
6.1	Bestemmingsplan en voorbereidingsbesluit	17
6.2	Verordening Ruimte	17
6.3	Structuurvisie	18
6.4	(omgevings) vergunningen	18
6.5	NB vergunning	18
6.6	Bijzonderheden	18
7.	Duurzaamheid	19



7.1	Algemeen.....	19
7.2	Certificaten / labels	19
7.3	Materiaalgebruik en (installatietechniek).....	20
8.	Sterkte/zwakte analyse.....	21
8.1	Methode	21
8.2	Beoordeling	21
9.	Optimale aanwending.....	23
9.1	Inleiding.....	23
9.2	Beoordeling	23
10.	Taxatie methode	24
10.1	Taxatiebenadering	24
10.2	Taxatiemethode(n).....	24
10.3	Specifieke rekenmethodieken	24
11.	Marktbenadering.....	25
11.1	Marktomstandigheden	25
11.2	Kooptransacties (niet limitatief).....	26
11.3	Nadere duiding geschatte waarde	28
12.	Geschatte waarde	29
12.1	Inleiding.....	29
12.2	Kerngegevens object	29
12.3	Finale waardering	29
12.4	Waardering herbestemd tot wonen	29
12.5	Kosten vervangende locatie.....	30
12.6	Schadeloosstelling	30
12.7	Opmerkingen opdrachtgever op concept taxatierapport.....	31
12.8	Aangebrachte wijzigingen	31
12.9	Back testing	31
12.10	Waarderingsonzekerheid	31
12.11	Kwaliteitsborging.....	32
13.	Plausibiliteitsverklaring.....	33
14.	Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid	34
15.	Definities.....	36
15.1	Definitie van waardebegrippen	36
16.	Bijlagen.....	37



1. Inleiding



1.1 Opdracht en opdrachtgever

Deze opdracht is uitgevoerd overeenkomstig de schriftelijke opdracht welke door opdrachtgever is ondertekend op:

7 januari 2022

Peildatum:

10 januari 2022

Naam opdrachtgever:

Gemeente Weert

Adres opdrachtgever:

*Wilhelminasingel 101
6001 GS Weert*

Opdracht namens
opdrachtgever verstrekt door:

P.P.M. Verhappen

Dit taxatierapport is opgesteld conform de volgende richtlijn(en):

- Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt;
- Reglement Kamers NRVt;
- Praktijkhandleiding Landelijk en Agrarisch Vastgoed;
- Europese taxatiestandaarden – EVS 2020.

1.2 Professionaliteit per deelgebied

Het taxeren van een (soort) object op een bepaalde locatie kan specifieke kennis en kunde vragen. De professional die de taxatie uitvoert moet voldoende kennis en kunde hebben om het object in de specifieke situatie, waaronder de lokale markt, te kunnen taxeren. Wij hebben geconstateerd dat het te taxeren object valt binnen de scope van Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) conform het Reglement van deze expertkamer, zoals het is vastgesteld door de Centrale Raad van het NRVt. Om die reden wordt deze opdracht uitgevoerd door een taxateur die is ingeschreven in deze Kamer.

Aanvullend beschikt J.M.Th. Lavrijsen over de aantekening Groot Zakelijk Vastgoed waarmee ook professionele taxatiedienst verricht kan worden ten aanzien van "bijzonder vastgoed".

1.3 Taxateurs

De opdracht is verstrekt aan en uitgevoerd door:

Naam bedrijf:

Lavrijsen Makelaardij

Taxateur:

J.M.Th. Lavrijsen REV RT

GSM:

06 53 60 10 26

Adres:

*Wegekker 11
5541 DZ Reusel*

Telefoon

0497 62 00 64

Als taxateur o.g. ingeschreven in
het register:

*Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
(NRVT)
Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed
Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk
Vastgoed
Kamer Wonen*

Onder nummer(s):

*REV-Register TEGoVA
NRVT: RT140169438
REV: REV-NL/VBO/2020/2*

- 1.4 Plausibiliteitsverklaring** De plausibiliteitsverklaring is opgesteld door: *A.P.F.M. (Janus) Kerkhofs RT MAB*
Als taxateur o.g. ingeschreven in het register: *Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT)*
Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed
Kamer Wonen
Onder nummer(s): *NRVT: RT864158528*
- 1.5 Educatie** J.M.Th. Lavrijsen REV RT

Taxateur is als gecertificeerd taxateur in het NRVT ingeschreven in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) en Wonen (W). Taxateur is daarnaast aangesloten bij TEGoVA en staat geaccrediteerd als REV Taxateur (Recognised European Valuer). Taxateur is tenslotte lid van de VBO Makelaar (VBO). Al deze registers en verenigingen stellen formele eisen aan permanente educatie, waaraan is voldaan.
- 1.6 Onafhankelijkheid** De taxatieactiviteiten van Lavrijsen Makelaardij | Lavrijsen Vastgoed Advisering vallen onder de algehele stelsel van richtlijnen waaraan wij ons onderworpen hebben. Dit betekent dat de taxaties worden uitgevoerd conform de regels van het NRVT (<https://www.nrvt.nl/regelgeving/kamer-en-reglementen/>). Dit betekent dat deze ethische code op onze professionals van toepassing is. Op basis hiervan zullen onze taxateurs continu in overeenstemming met deze code dienen te handelen. De naleving van deze ethische code wordt periodiek gecontroleerd. Doelstelling van deze code is ervoor te zorgen dat de onafhankelijkheid van de taxateur zodanig geborgd is dat het niet mogelijk is dat belangenverstrengeling, ongepaste invloed of partijdigheid het beroepsmatige of zakelijke oordeel kunnen beïnvloeden. Naleving van deze code wordt periodiek getoetst door de collega taxateurs die volledige toegang krijgen in het taxatiedossier.
- 1.7 Financiële belangen** Ondergetekende verklaart geen financiële belangen van welke vorm dan ook te hebben met betrekking tot het getaxeerde en opdrachtgever.
- 1.8 Interne rotatie** Taxateur verklaart niet langer dan 6 jaar achtereenvolgend voor deze opdrachtgever vergelijkbare taxatieopdrachten te hebben verricht.
- 1.9 Dossiervorming** Lavrijsen Makelaardij | Lavrijsen Vastgoed Advisering volgt de EVS 4 standaard inzake dossiervorming. Aangezien de EVS dit niet in detail heeft uitgewerkt, hebben wij een procedure opgesteld voor interne (digitale) dossiervorming. Uitgangspunt van deze procedure is dat de taxateur een dossier dient te vormen dat in voldoende mate compleet en gedetailleerd is, zodat een goed beeld kan worden gevormd van de uitvoering van de taxatiewerkzaamheden. Dit dossier bevat o.a. de opdrachtbrief, de bevestigingsbrief van de opdrachtgever, de planning, inputinformatie (incl. bronnen), van de opdrachtgever ontvangen gegevens, berekeningen, inspectie-uitkomsten, analyses, aan de opdrachtgever verstrekte concepten, reacties van de opdrachtgever en de conclusie(s).
- 1.10 Onafhankelijke declaratie** Taxateur verklaart dat hij gecontroleerd heeft dat het jaarlijkse honorarium van deze opdrachtgever voor Lavrijsen Makelaardij | Lavrijsen Vastgoed Advisering niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur, zoals omschreven in lid 8.3 van het reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed NRVT.
- 1.11 Inspectie** De inspectie van het onderhavige object is uitgevoerd door:

J.M.Th. Lavrijsen RT REV

*Het object is **vanaf straatzijde** geïnspecteerd en opgenomen op 4 januari 2022.*

Opdrachtgever, eigenaar, gebruiker heeft **geen** volledige inspectie toegestaan.

- 1.12 Opdrachtsomschrijving** Het uitvoeren van een 'Full Valuation'
- Full Valuation: dit is een "volledige taxatie" zoals bedoeld in de NRVt reglementen, op basis van alle mogelijke waardebepalende factoren en de marktomstandigheden, per een bepaalde datum en conform de taxatierichtlijnen van de NRVt. De full valuation omvat o.a. kadastrale gegevens, omschrijving, stand en ligging, bereikbaarheid, kwaliteit locatie, parkeervoorzieningen, bestemmingsplan, milieubepalingen, marktsituatie ter plaatse. En specifiek de desbetreffende locatie, referentie- transacties, huurgegevens (waaronder het lezen van huurcontracten), verhuurbaarheid/ verkoopbaarheid en een SWOT analyse. In het kader van een full valuation zullen de locatie en het object (intern en extern) geïnspecteerd worden.
- 1.13 Doel van de taxatie** Het doel van de taxatie is het taxeren van de marktwaarde en schadeloosstelling op basis van uitgangspunten gegeven in de Onteigeningswet en de daarbij behorende jurisprudentie. Dit in verband met het gewenste opheffen van de hindercirkel (vaste afstand) van 50 meter rondom het agrarisch bouwvlak Gertrudisstraat 7 te Weert.
- Op deze wijze is inzichtelijk te maken wat de waarde is van de hindercirkel in deze specifieke casus met gegeven uitgangspunten door opdrachtgever.
- Opdrachtgever wenst hierover op de hoogte te worden gebracht in het kader van minnelijke onderhandelingen met "Gebroeders Driessen B.V." inzake woningbouwplannen "Laarveld fase 4" te Weert.
- 1.14 Te taxeren belang** Het te taxeren belang betreft de volle eigendom vrij van huur en gebruik van de onroerende zaken.
- 1.15 Korte objectomschrijving** Langgevelboerderij met voormalige bedrijfsopstallen op een agrarisch bouwvlak
- 1.16 Waarderingsgrondslag** **Marktwaarde:**
- Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper die onafhankelijk van elkaar handelen, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.*
- De marktwaarde wordt gelijkgesteld aan de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b t.e.m. 40f Onteigeningswet.
- Werkelijke waarde:**
- De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.*
- En aanvullend
- Schadeloosstelling:**
- Uitgangspunt voor de vaststelling van de schadeloosstelling, met inachtneming van de Onteigeningswet en de daarbij relevante jurisprudentie, is dat de schadeloosstelling (en eventueel bijkomende aanbiedingen), belanghebbende(n) in een gelijke vermogens- en inkomenspositie brengen als die waarin zij verkeerden, de onteigening weggedacht.*



1.17 Gebeurtenissen

Hebben zich gebeurtenissen voorgedaan na waardepeildatum, maar voor de datum van het uitbrengen van het rapport, welke invloed hebben op de te taxeren waarde van het getaxeerde?

Nee, voor zover bij ondergetekende bekend is hier geen sprake van.

1.18 Uitgangspunten

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

- ☒ - Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid;
- de hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- het registergoed is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- er is geen rekening gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- er is geen rekening gehouden met koop- en verkoopkosten en er hebben geen verrekeningen plaatsgevonden van gerelateerde belastingen;
- om de marktwaarde te bepalen moet de taxateur eerst bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik.
- ☒ Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- ☒ 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. Bij de waardering van de landbouwgronden wordt er van uitgegaan dat er geen bodemziekte en/of schadelijke onkruiden (o.a. knolcyperus) aanwezig zijn;
- ☒ 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 opdrachtgever 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 heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;

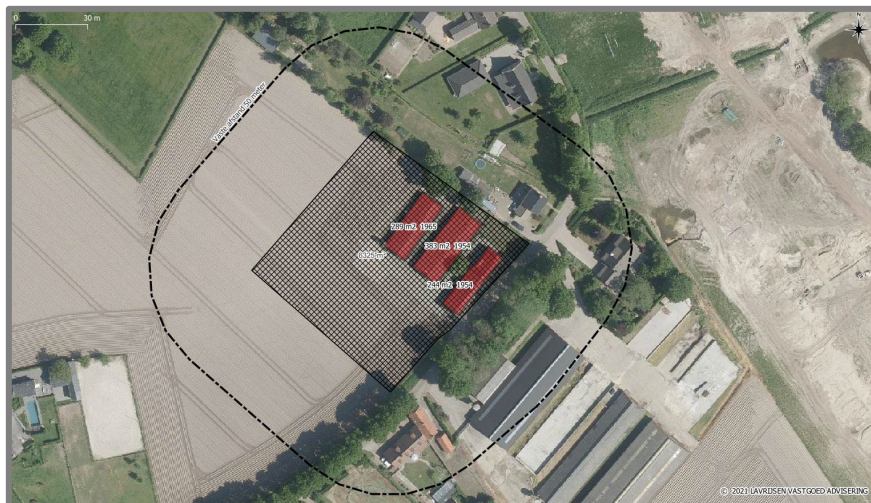
- ☒ Alle roerende zaken in het taxatieobject, zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;
- ☒ De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte 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 rekening is gehouden met gebouwgebonden installaties;
- ☒ Alle bedragen zijn in euro's / € exclusief belastingen tenzij ander vermeldt.
- ☒ Ofschoon de waarden van delen van het getaxeerd object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk kunnen zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven. Bij het uitdrukkelijk weergegeven van de waarde vaststelling der verschillende onderdelen wil de taxateur erop wijzen dat de totale complexwaarde (de som der onderdelen) leidend is.

1.19 Objectafbakening

Door opdrachtgever is een object afbakening gegeven.

De afbakening behelst het vigerende agrarisch bouwvlak, groot circa 00.63.25 ha met aanwezige bedrijfswoning en bedrijfsopstallen.

Op onderstaande afbeelding is de afbakening inzichtelijk gemaakt.



1.20 Werkwijze taxateur

De taxateur heeft de werkelijke waarde vastgesteld voor het afgebakende object op basis van het vigerende bestemmingsplan.

De taxateur heeft de werkelijke waarde vastgesteld voor het afgebakende object waarbij de fictie in acht is genomen dat het is herbestemd naar "Wonen" met een oppervlakte van 2.000 m² waarbinnen de bedrijfswoning is gesitueerd, de resterende grond is herbestemd tot de bestemming "Agrarisch" en de bedrijfsopstallen zijn geamoveerd waarbij de vaste afstand van 50 meter rondom het agrarisch bouwvlak is komen te vervallen door het intrekken van omgevingsvergunning milieu.

Voor het begroten van de schadeloosstelling heeft de taxateur een fictie in acht genomen om de eigenaar het agrarisch bedrijf te laten hervestigen (volledige schadeloosstelling op basis van reconstructie) in het buitengebied van de gemeente Weert.

Met deze laatste stap is inzichtelijk te maken (te begroten) wat de vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schade zijn voor de eigenaar.

Als laatste stap is de waarde van het afgebakende object na herbestemming tot "Wonen" en "Agrarisch" in aftrek genomen op de begrote vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schade.

Het overblijvende geldbedrag is de begrote vergoeding (toe te rekenen) voor het teniet laten gaan van de vaste afstand (hindercontour) van 50 meter rondom het agrarisch bouwvlak Gertrudisstraat 7 te Weert.

1.21 Bijzondere uitgangspunten

Er zijn **wel** bijzondere uitgangspunten door opdrachtgever gesteld of noodzakelijk gebleken volgens de taxateur.

De taxateur heeft een fictie in acht genomen voor het afgebakende object Gertrudisstraat 7, de fictie behelst de bestemming wonen waarbij de bedrijfsopstallen zijn geamoveerd. Kosten welke gemaakt worden om te komen tot de bestemming Wonen (plankosten en sloopkosten) worden in aftrek genomen op de geschatte Marktwaaarde met inachtneming bijzonder uitgangspunt.



2. Object



2.1 Plaatselijk bekend Het taxatieobject is plaatselijk bekend als Gertudisstraat 7 te Weert

2.2 Object omschrijving Het object betreft een langgevelboerderij met bedrijfsopstallen op een agrarisch bouwvlak.

Bouwdeel	Inhoud	b.v.o. (bruto vloeroppervlak)	
Langgevelboerderij (Voorhuis)	495 m ³		
Langgevelboerderij (Achterhuis)		161	m ²
Machineberging / opslag		385	m ²
Stierenstal / jongveestal		282	m ²
Totaal:	495 m³	828	m²

2.3 Kadastrale gegevens Bron: Kadaster (toestandsdatum: 5 januari 2022)

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte			Omschrijving	Zakelijk recht
			Ha.	Are	Ca.		
WEERT	W	124	02	27	22	Bouwblok / bouwland	Vol eigendom
WEERT	W	125	00	08	64	Woonerf	Vol eigendom
Totaal			02,35,86				

2.4 Eigendomssituatie Volgens de kadastrale recherche (toestandsdatum 5 januari 2022) zijn de objecten in de eigendom bij:

Gebroeders Driessen B.V.
 Gertrudisstraat 26
 6003 PK WEERT

2.5 Gebruikers Gebroeders Driessen B.V. op basis van eigendomsrecht

2.6 Gebruik object Als bedrijfswoning met bedrijfsruimte t.b.v. het geëxploiteerde akkerbouwbedrijf

2.7 Titel(s) van aankomst Afschrift openbaar register – Hyp 4 dl 83237 nr 73

2.7.1 Uit de laatste akte van levering(en) zijn bezwaren als bedoeld in art 3:16 BW geconstateerd.

Nee

2.8 Bijzonderheden

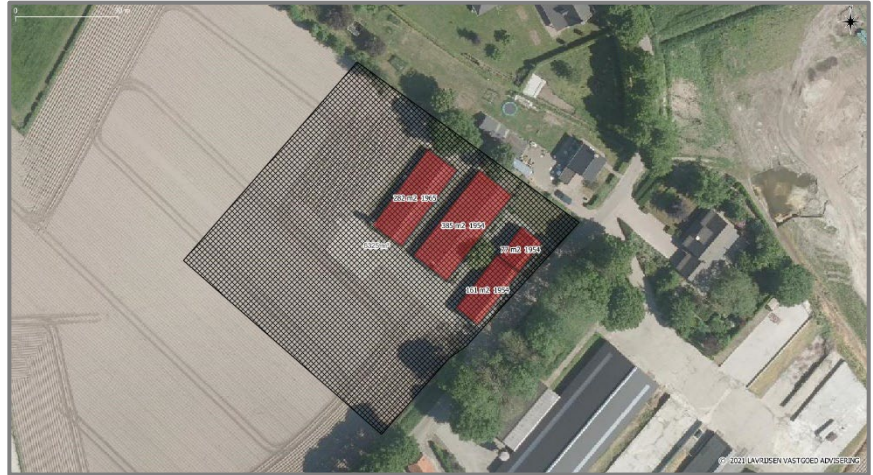
Er is op 23 juli 2021 een koopovereenkomst ingeschreven (Vormerkung). Kopers zijn Gebroeders Driessen B.V.
In Hyp 4 dl 83237 nr 73 (Titel van aankomst) is de eigendom bij Gebroeders Driessen B.V. aangekomen. De Vormerkung koopovereenkomst heeft daardoor geen werking meer op peildatum naar mening van de taxateur.



3. Omschrijving getaxeerde



3.1 Complex en aanhorigheden



Algemene voorzieningen

- ☒ Aardgas
- ☒ Water
- ☒ Elektra
- ☒ Telecommunicatie
- ☒ Riolering

Het grondgebruik
te specificeren als
volgt

Woonerf	864	m ²
Bedrijfserf benut	5.461	m ²

Inrichting in gebruik
voor

Typering bedrijf:	VAB locatie
Bouwaard algemeen:	Traditioneel
Erfverharding	1.200 m ²

Opstallen



Langgevelboerderij

Omschrijving *Het betreft een langgevelboerderij met bouwjaar 1954. De langgevelboerderij is opgetrokken met gemetselde muren. De dakconstructie bestaat uit houten spanten met houten gordingen waarbij naar verwachting het voorhuis is onderslagen met houten dakbeschot. Het zadeldak is belegd met gebakken pannen. De langgevelboerderij is op te delen in een voorhuis met een begrote inhoud van circa 495 m³, het achterhuis heeft op basis van de BAG registratie een begrote oppervlakte van circa 160 m². De langgevelboerderij verkeert gezien het bouwjaar in redelijke staat van onderhoud.*

Machineberging / opslag

Omschrijving *Bedrijfsopstal met geschat bouwjaar 1975. De opstal is opgetrokken met gemetselde muren, dakconstructie met stalen spanten en houten gordingen waarbij het zadeldak belegd is met asbesthoudende golfplaten. Het gebouw is in gebruik als machineberging / opslagruimte met een buitenwerks oppervlakte van circa 385 m².*

Stierenstal / jongveestal

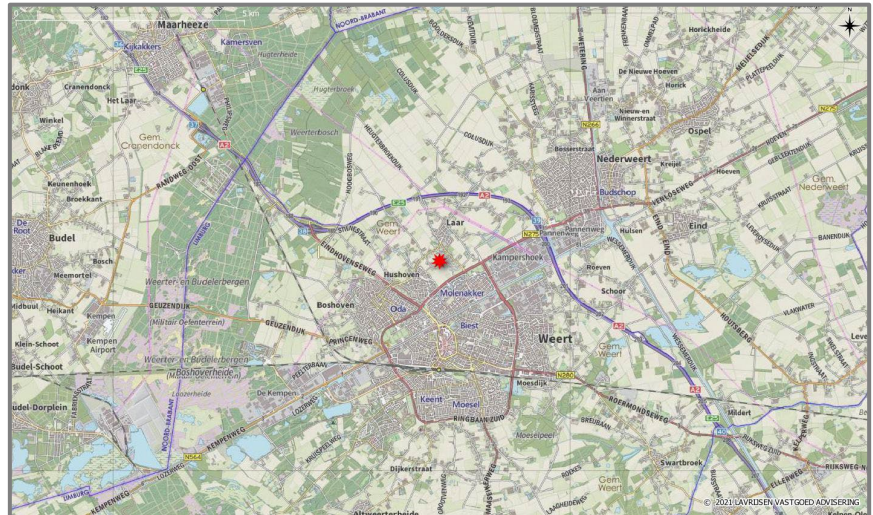
Omschrijving *Bedrijfsopstal met geschat bouwjaar 1965. De opstal is opgetrokken met geïsoleerde betonelementen, dakconstructie met stalen spanten en houten gordingen waarbij het zadeldak belegd is met asbesthoudende golfplaten. Het gebouw is in gebruik als opslagruimte (hokinrichting verwijderd) met een buitenwerks oppervlakte van circa 282 m².*



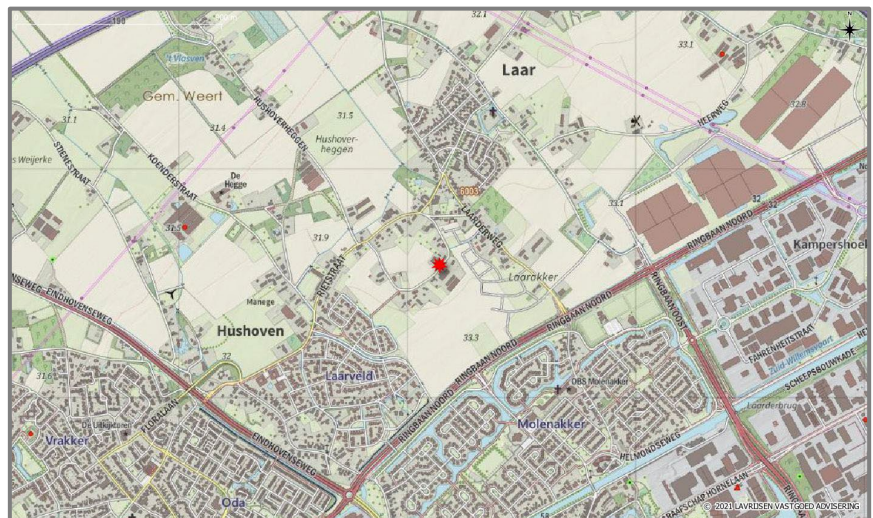
4. Ligging object



4.1 Regionale ligging



4.2 Lokale ligging



4.3 Wijk stand, belendingen

Het getaxeerde is gelegen in de gemeente Weert, meer specifiek tussen Weert en buurtschap Laar. De omgeving is te typeren als landelijk gebied waarbij het voormalig agrarisch gebied transformeert naar een meer stedelijk gebied, met name ten zuiden van het taxatieobject.

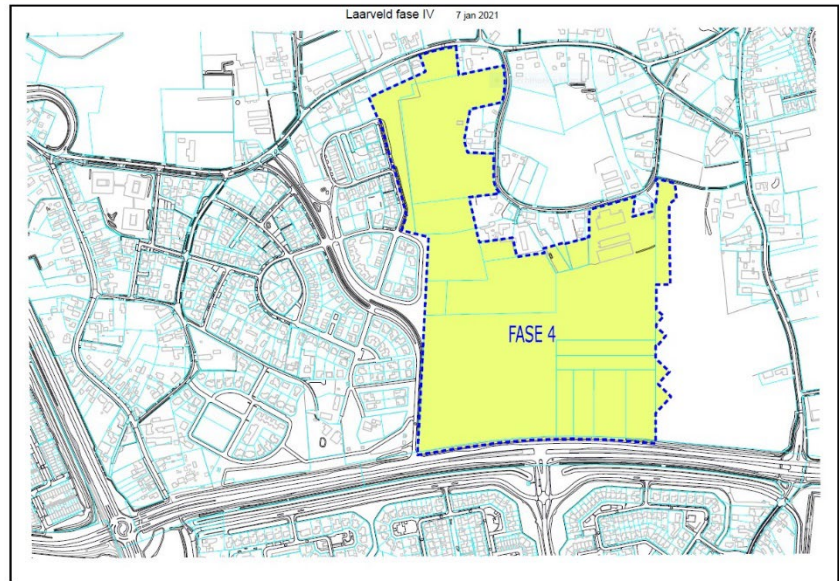
4.4 Bereikbaarheid

Prima ontsloten voor gemotoriseerd verkeer.

4.5 Omgevingsfactoren

Zijn er omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden? Bijvoorbeeld omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen?

Ja, aan de overzijde van het taxatieobject is woningbouw voorzien. Het betreft het woningbouwplan Laarveld Fase 4. Zie onderstaande afbeelding



In de ontwerp omgevingsverordening 2021 is te constateren dat het taxatieobject grotendeels ingesloten gaat worden door "ontwerp stedelijk gebied". Op de langere termijn is te voorzien dat het gebied ingevuld gaat worden met een andere functie dan "Buitengebied". Zie ook **6.3**

5. Milieu



5.1 Geraadpleegde informatie

- 5.1.1 Eigenaar / gebruiker** Nee, op verzoek van opdrachtgever heeft de taxateur geen contact gezocht met eigenaar / gebruiker
- 5.1.2 Bodemrapporten** Niet aanwezig / verstrekt aan taxateur
- 5.1.3 Opslagtanks**
Er zijn opslagtanks voor milieu onvriendelijke stoffen waargenomen: Niet waar kunnen nemen vanwege beperkte inspectie vanaf straatzijde
- 5.1.4 Asbest**
Er is een hoeveelheid asbesthoudend materiaal waargenomen in en op de gebouwen: De bedrijfsopstallen zijn belegd met asbestverdachte golfplaten. In de waardering is hier rekening mee gehouden.
- 5.1.5 Er is negatieve informatie over het object en/of de directe omgeving bekend** Niet kunnen constateren
- 5.1.6 Atlas Limburg** Ja, bij raadpleging "bodem" via applicatie <https://portal.prvlimburg.nl/viewer/app/default> geen gegevens omtrent locatie Gertrudisstraat 7 kunnen rechercheren.
- 5.1.8 Conclusie** *Er zijn geen indicaties gevonden dat de uitgangspunten die geformuleerd zijn, onjuist zouden zijn. 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 die de optimale aanwending in de weg staat;*
- 5.1.9 Exoneratie** *Taxateurs zijn geen milieudeskundigen, bij deze waardering is ondergetekende ervan uitgegaan dat er geen sprake is van verontreinigingen of aanwezigheid van stoffen, waaronder asbest, PFAS, zinkassen, die ten nadele van het huidige gebruik zou kunnen leiden of een verplichting tot schoning tot het gevolg zou hebben, dan wel het nemen van andere maatregelen. Met betrekking tot eventuele verontreinigingen en eventuele aanwezigheid van stoffen welke schadelijk zijn voor mens, dier en milieu aanvaarden taxateurs geen aansprakelijkheid.*

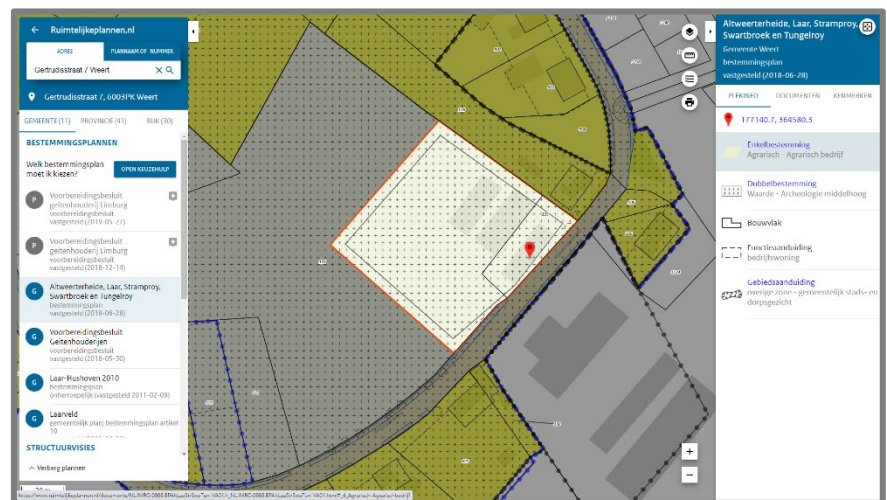
6. Publiekrechtelijke situatie



6.1 Bestemmingsplan en voorbereidingsbesluit

Bron ruimtelijke plannen

Het getaxeerde is gelegen in bestemmingsplan Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungenroy.
Vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Weert op 28 juni 2018



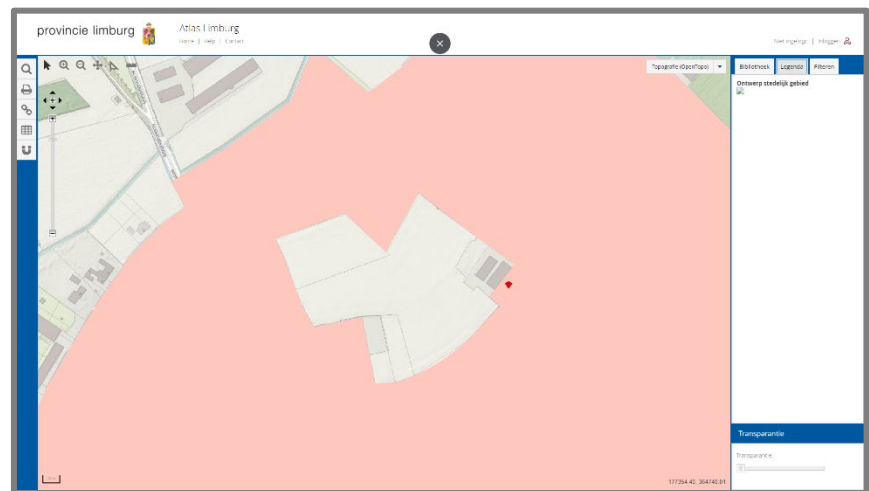
Enkelbestemming	Agrarisch - Agrarisch bedrijf
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie middelhoog
	Bouwvlak
Functieaanduiding	bedrijfswoning
Gebiedsaanduiding	overige zone - gemeentelijk stads- en dorpsgezicht

6.2 Verordening Ruimte

Geen significante rechtstreeks doorwerkende regelgeving kunnen constateren

6.3 Structuurvisie

In de structuurvisie geen significante ontwikkelingen kunnen waarnemen. In de ontwerp omgevingsverordening 2021 van provincie Limburg is te constateren dat het taxatieobject grotendeels ingesloten gaat worden door "ontwerp stedelijk gebied". Hoe op langere termijn het gebied waarin het taxatieobject is gelegen ingevuld gaat worden is ongewis.



6.4 (omgevings) vergunningen

In 2008 is een wijzigingsvergunning Wet milieubeheer afgegeven (gebaseerd op de vergunning uit 1992) en heeft betrekking op zowel de Gertrudisstraat 7 als 26 en waarin 100 stuks jongvee, 130 melkkoeien, 183 meststieren, 107 stuks jongvee, 30 koeien en 35 startkalveren zijn vergund.

6.5 NB vergunning

Op 6 februari 2017 is een NB vergunning verleend voor het houden van de volgende dieren aantallen:

Type	Code stal	Aantal dieren
Rundvee; melk- en kalfloeiën ouder dan 2 jaar	A 1.100	160
Rundvee; vrouwelijk jongvee tot 2 ja3r	A 3.100	207
Rundvee; vleeskalveren tot_circa 8 maanden	A 4.100	35
Rundvee; vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden	A 6.100	183

Totaal vergunde emissie bedraagt 4.083,20 kg NH₃ per jaar

6.6 Bijzonderheden

Op het getaxeerde is een vergunning afgegeven voor het oprichten van een aardappelbewaarloods met een bruto vloeroppervlakte van circa 2.213 m²

7. Duurzaamheid



7.1	Algemeen	In dit hoofdstuk wordt nagegaan in hoeverre in het getaxeerde object onderdelen van duurzaam bouwen of duurzaam gebruik toegepast zijn. Dit wordt gedaan aan de hand van een inventarisatie van certificaten/labels en een inventarisatie van gebruikte (installatie)technieken en materialen.			
7.2	Certificaten / labels	Er zijn diverse certificerende instellingen die ieder op hun eigen manier een uitdrukking geven van de duurzaamheid van een object. Hieronder staan de belangrijkste weergegeven, met daarbij aangegeven of het getaxeerde beschikt over een dergelijk certificaat of label:			
7.2.1	BREEAM	BREEAM staat voor Building Research Establishment Environment Assessment Method en is ontwikkeld in Engeland. De Dutch Green Building Council (DGBBC) heeft dit systeem aangepast aan de Nederlandse situatie, BREEAM-NL. Een minimale vereiste voor BREEAM-NL certificering is dat er minimaal 30% van de punten moet worden behaald, waarbij moet worden gesteld dat BREEAM-NL zo is ingericht dat voor bestaande wettelijke eisen geen punten worden toegekend. Het BREEAM certificeringsproces bestaat uit 2 delen: het begeleiden van projecten en het verzamelen van het benodigde bewijsmateriaal voor de certificering door de BREEAM-expert en daarnaast de toetsing en waardering van het project door de BREEAM-asessor, een onafhankelijke partij.	Niet aanwezig	☒	
			Pass	☐	
			Good	☐	
			Very Good	☐	
			Excellent	☐	
			Outstanding	☐	
7.2.2	GreenCalc+	GreenCalc+ beoordeelt duurzaamheid op drie thema's: materiaalgebruik, watergebruik en energiegebruik. Deze thema's worden vertaald in een milieu-index.	Niet aanwezig	☒	
			A+++	☐	
			A++	☐	
			A+	☐	
			A	☐	
			B	☐	
			C	☐	
			D	☐	
			E	☐	
		G	☐		
7.2.3	GPR Gebouw	GPR Gebouw is landelijk erkend en kan toegepast worden voor uiteenlopende gebruiksfuncties van woning- tot utiliteitsbouw.	Niet aanwezig	☒	
			Aanwezig	☐	
7.2.4	LEED	LEED staat voor Leadership in Energy and Environmental Design en is ontwikkeld in de Verenigde Staten op basis van BREEAM. LEED houdt zich vooral bezig met de certificering van woningen, omgevingsontwikkeling, commerciële interieurs, kern en schil, nieuwbouw, scholen, gezondheidszorg en winkels. Een eis binnen het LEED certificeringsproces is dat het gebouw over	Niet aanwezig	☒	
			Certified	☐	
			Silver	☐	
			Gold	☐	
			Platinum	☐	

tenminste 12 maanden (om de 3 maanden) wordt beoordeeld.

7.2.5 Energielabel

Met een energielabel kunnen kopers en huurders in één oogopslag zien of een woning zuinig of onzuinig is. Dat is handig, want een keuze voor een zuinige woning betekent een lagere energierekening, meer wooncomfort en minder CO₂-uitstoot, dus beter voor het milieu! Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft goede isolatie, dubbel glas, energiezuinige verwarming en zonnepanelen. Het energielabel is een document waarin deze kenmerken zijn beschreven.

Niet aanwezig	☒
A	☐
B	☐
C	☐
D	☐
E	☐
F	☐
G	☐

7.3 Materiaalgebruik en (installatietechniek)

Wordt er gebruik gemaakt van duurzame energie?

Nee

Niet aanwezig	☒
Zonne energie	☐
Windenergie	☐
Aardenergie-warmtepompen	☐
Bio-energie	☐
Houtkachel op CV	☐
Houtkachel	☐

Zijn er energiebesparende maatregelen waargenomen?

Nee

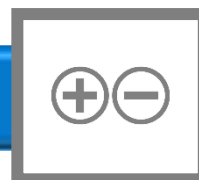
Niet aanwezig	☒
Drie dubbel glas	☐
HR++ glas	☐
HR+ glas	☐
HR glas	☐
Gevelisolatie	☐
Dakisolatie	☐
Vloerisolatie	☐

Zijn er ecologische/ duurzame bouwmaterialen of technieken gebruikt

Nee

Niet aanwezig	☒
Sedumdak	☐
Leemstuc	☐
Vlas isolatie	☐
Schapevool isolatie	☐
Cellulose isolatie	☐
Lijnolie verven	☐
Kalkverven	☐
Duurzaam hout	☐
Gerecyclede mat.	☐

8. Sterkte/zwakte analyse



8.1 Methode

De Taxateur neemt minimaal een kwalitatieve gevoeligheidsanalyse in het Taxatierapport op van de meest belangrijke en meest gevoelige aannames ten aanzien van het getaxeerde vastgoedobject.

De verwachtingen omtrent de toekomstige waardeontwikkelingen spelen bij een redelijk handelend koper immers ook een rol bij de waardebepaling.

De minimale kwalitatieve gevoeligheidsanalyse vormt een zogenaamde SWOT analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats)

Daarnaast wordt een uitgebreidere "beoordeling van onzekerheden" opgesteld, waarbij de onzekerheden uitgewerkt worden die verscholen zitten in een aantal belangrijke factoren zowel intern (huurders, gebouw) als extern (o.a. politiek, economie, financieel, wetgeving).

Hieronder is met enkele korte omschrijvingen aangegeven wat de eigenschappen zijn van zowel de locatie, gebouwen, exploitatie, wetgeving, demografische- en financiële ontwikkelingen, etc.

8.2 Beoordeling

8.2.1 Sterkte / Zwakte

Sterke eigenschappen van het registergoed

- *Afgebakend object maakt deel uit van groter landbouwcomplex – circa 2,5 hectare huiskavel in gebruik als landbouwgrond. Totaal areaal landbouwgrond in eigendom circa 57 ha.*
- *Vergunde aardappelbewaarloods welke opgericht zou kunnen worden.*
- *Mooi rechthoekig verkaveld bouwblok met mogelijkheden voor het oprichten van extra bedrijfsbebouwing.*
- *Aanwezige milieu- en NB vergunning*

Zwakke eigenschappen van het registergoed

- *Gedateerde langgevelboerderij*
- *Economisch afgeschreven bedrijfsopstallen*
- *Voor agrarische begrippen "klein bouwblok"*

8.2.2 Kansen / Bedreigingen

Kansen voor het registergoed

- *Gunstige voorwaarden om te komen tot een "passende herbestemming" door ligging, aanwezige bedrijfsopstallen, vergunde bewaarloods en ligging tegen te ontwikkelen woningbouwplan "Laarveld Fase 4".*
- *Andere functie voor het totale complex Gertrudisstraat 7 op langere termijn gezien de ontwerp omgevingsverordening 2021 van provincie Limburg - ontwerp stedelijk gebied.*
- *Wijzigen huisstalboerderij in bestemming 'Wonen' met woningsplitsing.*

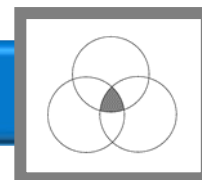
Bedreigingen voor het registergoed

- *Naar mening van de taxateur wordt agrarische exploitatie van het taxatie object steeds verder bemoeilijkt door oprukkende woningbouw waarbij bijvoorbeeld rekening is te houden met "spuitzones".*

- *Op langere termijn is te voorzien dat rondom het totale complex Gertrudisstraat 7 verstedelijking gaat plaatsvinden wat de agrarische exploitatie kan bemoeilijken.*
- *Steeds verder gaande maatregelen om natuur te beschermen kunnen beperkingen op de agrarische exploitatie met zich meebrengen.*
- *Het ondernemersklimaat in Nederland voor de agrarische sector maakt een roerige tijd door met dossiers als de stikstofproblematiek en dierenwelzijn. Het sentiment onder agrarisch ondernemers is weinig positief en er spelen grote onzekerheden voor de sector.*



9. Optimale aanwending



9.1 Inleiding

Bij elke taxatie zal de taxateur moeten uitgaan van de optimale aanwending, oftewel de “highest and best use” (HABU).

De Europese taxatiestandaarden (EVS 1- Marktwaaarde lid 5.3.4.) zegt hierover het volgende:

De marktwaaarde van vastgoed geeft het volledige potentieel weer van het betreffende vastgoed vanuit het perspectief van de markt. Daarbij kan dus rekening worden gehouden met het mogelijk gebruik van het vastgoed, dat ontsloten kan worden door wijzigingen die daarop invloed hebben, ongeacht of dit nieuwe ruimtelijke plannen, relevante infrastructuur, marktontwikkelingen of andere mogelijkheden betreft. Zo kan de marktwaaarde van vastgoed derhalve een “verwachtingswaarde” vertegenwoordigen die de markt kan toekennen aan dergelijke vooruitzichten en, als zodanig, zouden moeten worden onderscheiden van een beoordeling van de marktwaaarde die zich laat beperken door het uitgangspunt “meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik”.

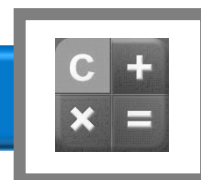
In zijn algemeenheid zal de marktwaaarde van het te taxeren vastgoed vanzelfsprekend een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HABU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële, feitelijke mogelijkheden van het vastgoed rekening houdend met heersende marktsentimenten / ontwikkelingen, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd.

9.2 Beoordeling

Binnen de bestemming en de gebruiksmogelijkheden die de gebouwen en vigerende bestemming geven, wordt de huidige aanwending als langgevelboerderij met voormalige bedrijfsopstallen op een agrarisch bouwvlak door de taxateur gezien als meest optimaal.

Herbestemmen naar “Wonen” is weliswaar goed mogelijk maar zal geen meerwaarde geven. Ook een mogelijke “boerderijsplitsing” naar twee wooneenheden is mogelijk maar is in de ogen van de taxateur niet significant waarde verhogend doordat het ten koste gaat van een stuk “privacy”. Daarbij komt dat kopers op peildatum geen “schrik” meer hebben van een agrarische bestemming. Dit vertaalt zich duidelijk in kooprijzen van agrarische objecten door “niet agrarische ondernemers”.

10. Taxatie methode



10.1 Taxatiebenadering

Er bestaan veel taxatie methoden en in geen enkele taxatiestandaard wordt een bepaalde methode voorgeschreven, laat staan een bepaalde rekensystematiek. Het is aan de taxateur om een geëigende methode te gebruiken en de keuze daarvoor uit te leggen.

Deze uiteenlopende taxatie methoden zijn onder te verdelen in drie groepen, taxatiebenaderingen: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

Deze worden hieronder kort uitgelegd.

Comparatieve benadering:

Bij de comparatieve benadering wordt de waarde van een object afgeleid uit een aantal vergelijkbare objecten, waarvan een recente transactieprijs bekend is. Op basis van een bepaalde rekeneenheid (meestal m² of m³) worden overeenkomsten en verschillen tussen het waarderingsobject en referentieobjecten geanalyseerd en gewaardeerd. Dan worden de bekende transactiepreizen gecorrigeerd voor de verschillen met het waarderingsobject en vervolgens wordt de waarde van het object bepaald. De vergelijkingsmethode valt onder deze benadering.

Inkomstenbenadering:

De basisgedachte achter de inkomstenbenadering is dat de waarde van een object bepaald wordt door de toekomstige inkomsten die het object gaat genereren. Er zijn verschillende methoden die vallen onder deze benadering. Voorbeelden hiervan zijn de DCF-methode, de huurwaardekapitalisatie methode (twee varianten: BAR-methode /NAR-methode) de bedrijfswaarde methode, de dekkingswaarde methode en de GOP-methode (Gross Operating Profit).

Kostenbenadering:

De kostenbenadering gaat uit van de kosten om een vergelijkbaar vastgoed te realiseren al dan niet gecorrigeerd voor veroudering. De uitkomst van deze (technische) waardering wordt opgehoogd met de grondwaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde methode is de meest gebruikte methode behorende tot deze benadering.

Nagenoeg alle methoden uit de inkomsten- en kostenbenadering gebruiken voor bepaalde elementen ook de comparatieve methode. Zo worden bijvoorbeeld de te verwachten inkomsten doorgaans afgeleid door vergelijking van bekende inkomstenstromen van vergelijkbare panden.

10.2 Taxatiemethode(n)

Voor deze taxatie zijn 3 methoden gebruikt

10.3 Specifieke rekenmethodieken

Gecorrigeerde vervangingswaarde
Versimpelde BAR berekening voor één bedrijfsopstal bij Gertrudisstraat 7
Kapitaliseren inkomensschade bij schadeloosstelingsberekening

11. Marktbenadering



11.1 Marktomstandigheden

Algemene marktontwikkeling

Door gegeven afbakening heeft de taxateur met name rekening gehouden met agrarische objecten gelegen in het buitengebied.

Nog nooit zijn de vastgoedprijzen en het woningtekort zo hoog geweest en dat vertaalt zich in een run op agrarische objecten en landelijk wonen. Er is een trend gaande van stedelingen die vanuit rijtjeshuizen of appartementen naar vrij gelegen 'landelijk wonen' overstappen. Waardoor de vraag naar en prijs van huizen in een dorp of buurtschap enorm hoog is.

Het gevolg van de toenemende druk op de huizenmarkt in landelijk gebied, is een grote onzekerheid bij de verkopende partij. Moet je snel handelen, met welke prijzen ga je akkoord, maar ook dilemma's als het gaat om verkoop aan onbekende stedelingen of dorpsgenoten die al 'zolang op zoek zijn' of de familiewens om een agrarische bestemming te behouden maar geen geschikte koper/opvolger weten te vinden.

Laatste Marktontwikkelingen

Bij raadpleging Funda in Business (22 januari 2022) staan in een straal van 10 km rondom Weert 2 objecten te koop welke redelijk vergelijkbaar zijn met het taxatie object:

- *Paalberg 6 te Neerkant (prijs op aanvraag)*
- *Smidstraat 9 / 9a Hunsel (vraagprijs € 595.000 k.k.)*

Er is sprake van een zeer beperkt aanbod.

Specifieke positie taxatieobject

Het taxatieobject betreft naar mening van de taxateur een VAB locatie met ruime aanwendingsmogelijkheden door de aanwezigheid van een milieuvergunning / NB vergunning. Als zodanig zal het taxatieobject een ruim koperspubliek aanspreken.

Het herbestemmen naar "Wonen" is mogelijk op basis van wijzigingsbevoegdheden in het vigerende bestemmingsplan. Ook zijn er mogelijkheden om de langgevelboerderij te splitsen in twee woningen op basis van wijzigingsbevoegdheden in het vigerende bestemmingsplan.

In het kader van deze taxatie met gestelde uitgangpunten heeft de taxateur 3 waarderungen uitgevoerd;

- *De geschatte marktwaarde van het afgebakende object met de vigerende bestemming*
- *De geschatte marktwaarde van het afgebakende object met fictie "herbestemming Wonen" waarbij de bedrijfsopstallen zijn geamoveerd*
- *Hervestiging van het agrarisch bedrijf in het buitengebied van gemeente Weert met bijbehorende berekening van de schadeloosstelling op basis van reconstructie*

Voor al deze waarderungen heeft de taxateur referentie transacties gerechercheerd.

11.2 Kooptransacties (niet limitatief)
Referentie 1

Soort object: Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing met landbouwgrond
 Bron: Funda + Kadaster
 Adres: Keenterstraat 41, Weert
 Oppervlakte: 02.04.23 ha
 Voorgenomen gebruik: Paardenstalling
 Datum overeenkomst: 04 november 2021
 Datum akte: 08 december 2021
 Transactieprijs: € 680.000



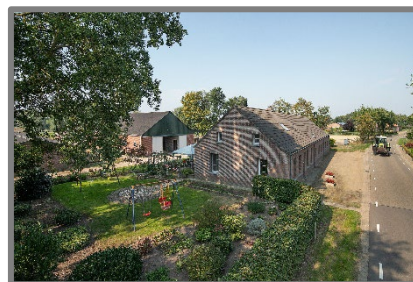
Omschrijving	Aantal	Eenheid	€ / Eenheid	Subtotaal (€)
Woonerf	2.000	m²	100	200.000
Bedrijfserf	4.006	m²	20	80.000
Cultuurgrond	14.417	m²	10	145.000
Voorhuis (1958)	600	m²	300	180.000
Achterhuis (1817,1934,1985)	210	m²	119	25.000
Loods/Schuur (1830)	224	m²	135	30.000
Paardenstal en loods (1965)	233	m²	65	15.000
Garage	45	m²	110	5.000
Totaal				680.000

Vergelijking t.o.v. taxatie object:

Het betreft voormalig agrarische bedrijfsbebouwing op circa 3.500 meter van het taxatieobject, gelegen op vergelijkbare afstand van de kern van Weert. De respectievelijke bedrijfsopstallen zijn gedateerd. De koper zal de opstallen vermoedelijk gaan renoveren en vervolgens gebruiken zoals het gebruik in het recentelijke verleden, namelijk als paardenhouderij. De cultuurgrond is de voorbije jaren in gebruik geweest als paardenwei. De bedrijfsopstallen zijn goed vergelijkbaar met het taxatieobject. Grosso modo is naar mening van de taxateur circa € 255.000 voor de bedrijfsopstallen betaald.

Referentie 2

Soort object: Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing met landbouwgrond
 Bron: Funda + Kadaster
 Adres: Molenbrugweg 1, Weert
 Oppervlakte: 02.04.45 ha
 Voorgenomen gebruik: Paardenstalling
 Datum overeenkomst: 8 april 2021
 Datum akte: 06 augustus 2021
 Transactieprijs: € 582.500



Omschrijving	Aantal	Eenheid	€ / Eenheid	Subtotaal (€)
Woonerf	1.000	m²	75	75.000
Bedrijfserf	1.000	m²	15	15.000
Cultuurgrond	17.745	m²	8,28	147.000
Voorhuis, woon (1891)	1.100	m³	174	192.000
Achterhuis, bedrijf (1891)	800	m³	100	80.000
Paardenstal (2004)	490	m²	150	73.500
Totaal				582.500



Vergelijking t.o.v. taxatie object:

Het betreft voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gelegen in het buitengebied van Weert, nabij kleine kern Swartbroek. Het object is nabij pluimveestallen gesitueerd, wat van wezenlijke De respectievelijke bedrijfsopstallen zijn vergelijkbaar met het taxatieobject qua omvang, maar wat gemoderniseerd.

Referentie 3

Soort object: Agrarische woonboerderij
 Bron: Funda+ Kadaster
 Adres: Kraan 36, Nederweert
 Oppervlakte: 00.74.72 ha
 Voorgenomen gebruik: Woonboerderij met hobbyweide
 Datum overeenkomst: 3 april 2021
 Datum akte: 29 juni 2021
 Transactieprijs: € 435.000



Omschrijving	Aantal	Eenheid	€ / Eenheid	Subtotaal (€)
Woonerf	4.000	m ²	117,50	237.500
Hobbyweide	3.472	m ²	6,5	22.500
Voorhuis	500	m ³	300	150.000
Achterhuis	1.000	m ³	25	25.000
			Totaal	435.000

Vergelijking t.o.v. taxatie object:

Op circa 3.250 meter van het taxatieobject gesitueerde agrarische woonboerderij met functieaanduiding 'wonen'. Naast het voorhuis en achterhuis zijn een drietal opstallen gesitueerd op het perceel, waaronder een dierenverblijf en twee garage/bergingen. Deze drie opstallen functioneren nog, maar zijn verwaarloosd, de taxateur hier géén waarde aan heeft toegekend. Het voorhuis is op circa 45 meter van de snelweg (A2) gesitueerd, maar beschikt achter over een vrij uitzicht over de landerijen. De ligging ten opzichte van de kern van Weert is wat minder doch redelijk vergelijkbaar met het taxatieobject. Deze woning is geschikt als referentie vanwege diens perceelomvang, opstallen, diens bestemming en ligging ten opzichte van de kern van Weert. Het taxatieobject beschikt naar mening van de taxateur over vergelijkbare opstallen, maar is qua ligging als beter te classificeren.

Referentie 4

Soort object: Hervestigingslocatie agrarisch bedrijf
 Bron: Eigen database + Kadaster
 Adres: Witteplakdijk 7 Ospel
 Oppervlakte: 02.23.10 ha
 Voorgenomen gebruik:
 Hervestigingslocatie agrarisch bedrijf
 Datum overeenkomst: Onbekend
 Datum akte: 20 december 2021 (Kavelruil)
 Transactieprijs: € 695.000



Omschrijving	Aantal	Eenheid	€ / Eenheid	Subtotaal (€)
Woonerf	700	m ²	143	100.000
Bedrijfserf	11.300	m ²	19,30	218.000
Cultuurgrond	10.310	m ³	7,47	77.000
Woning (casco)	1.100	m ³	245	270.000
Kelder woning	300	m ³	100	30.000



Vergelijking t.o.v. taxatie object (verkopend makelaar geraadpleegd):

Op circa 11 kilometer van het taxatieobject gesitueerd agrarisch bouwvlak met casco bedrijfswoning (degelijk gebouwd, bouwjaar 2012, afbouw moet nog plaatsvinden) Het object is gekocht door een varkenshouder (Varkensbedrijf Wijen-Beerens B.V.). Het betreft een voormalige nertsenhouderij waarbij het agrarisch bouwvlak maagdelijk wordt opgeleverd door verkoper (sheds nertsen en verdere aanhorigheden worden geamoveerd). Het gebouw(tje) met elektriciteitsaansluiting blijft staan. Naar mening van de taxateur vormt de transactie een redelijke referentie als hervestigingslocatie.

11.3 Nadere duiding geschatte waarde

1. Wat is de waarde van Gertrudisstraat 7 nu met inachtneming van afbakening taxatie object.
2. Wat is de waarde van Gertrudisstraat 7 na intrekken milieu en NB vergunning waarbij herbestemd is naar "wonen" en de bedrijfsopstallen zijn geamoveerd.
3. Wat is de schadeloosstelling indien de inrichting Gertrudisstraat 7 wordt gereconstrueerd in het buitengebied van de gemeente Weert?
4. Wat is op basis van door opdrachtgever gegeven uitgangspunten toe te rekenen aan het opheffen van de hindercirkel rondom Gertrudisstraat 7 te Weert?

Marktwaarde:

Aan de hand van gegeven referentie objecten is de marktwaarde geschat van Gertrudisstraat 7. Het woonerf is begroot op 864 m² en het bedrijfserf is begroot op 5.461 m². Aan de hand van een GIS applicatie zijn de oppervlakten berekend. De gronden en opstallen zijn aan de hand van vergelijkingsmateriaal geschat. Ter controle zijn de bedrijfsopstallen ook aan de hand van gecorrigeerde vervangingswaarde geschat. Voor één bedrijfsopstal (stierenstal / jongveestal) met verhuurmogelijkheden is een BAR berekeningsmethode gehanteerd waarbij een fictieve jaarhuur van € 6.000 per jaar is aangenomen, een BAR van 12,5% en 8% kosten koper (resultaat € 44.444,-). Uiteindelijk heeft de taxateur voor deze bedrijfsopstal een waarde aangehouden van € 42.300,-. Voor een meer gedetailleerde uitwerking van de waardering verwijst de taxateur naar bijgevoegde rekenbladen.

Marktwaarde met fictie herbestemming Wonen:

Aan de hand van gegeven referentie objecten is de marktwaarde geschat van Gertrudisstraat 7. Het woonerf is begroot op 2.000 m² en overige (cultuur) grond is begroot op 4.325 m². In deze rekenopzet is separaat begroot wat de kosten zijn om te komen tot de herbestemming "Wonen".

Schadeloosstelling:

De taxateur heeft aan de hand van referenties de herbouw en vervangingskosten begroot.

Hierbij is uitgegaan van verwerving vervangende locatie. Woonerf en bouwblok zijn qua oppervlakte gelijkgesteld met Gertrudisstraat 7.

De aan te kopen bedrijfswoning heeft een verondersteld bouwjaar van 1975 en een inhoud van 500 m³. Op de vervangende locatie veronderstelt de taxateur enkele economisch afgeschreven bedrijfsopstallen (1.500 m²) welke gesloopt zullen moeten worden.

De taxateur veronderstelt dat op de vervangende locatie een nieuwe werktuigenberging opgericht zal gaan worden ter grootte van circa 830 m². Deze oppervlakte is nagenoeg gelijk aan de oppervlakte bebouwing Achterhuis + Machineberging / opslag + Stierenstal / jongveestal bij Gertrudisstraat 7.

De output van deze 3 berekeningen is ingezet in een rekenblad schadeloosstelling bij reconstructie. In het rekenblad worden de vermogensschade, Inkomensschade en Bijkomende schade nader inzichtelijk gemaakt.

Uiteindelijk is de uitkomst schadeloosstelling gecorrigeerd met de fictief geschatte marktwaarde "herbestemming wonen -/- kosten om te komen tot deze bestemming". Op deze wijze is te begroten wat toegerekend kan worden aan het opheffen van de hindercontour.



12. Geschatte waarde



12.1 Inleiding

Als vermeldt in hoofdstuk 1 omvat de opdracht het taxeren van de Marktwaaarde van de onroerende zaak in vrije staat.

12.2 Kerngegevens object

KERNGEGEVENS VOOR SCHATTING

Woonerf	864	m ²
Bedrijfserf	5.461	m ²
Voorhuis	495	m ³
Achterhuis	161	m ²
Machineberging / opslag	385	m ²
Stierenstal / jongveest	282	m ²

12.3 Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak (afgerond) op peildatum 10 januari 2022 getaxeerd op:

OMSCHRIJVING	MARKTWAARDE
Woonerf	€ 170.500
Bedrijfserf	€ 109.220
Voorhuis	€ 148.500
Achterhuis	€ 28.175
Machineberging / opslag	€ 28.875
Stierenstal / jongveest	€ 42.300
TOTAAL	€ 527.570

De marktwaarde bedraagt afgerond € 528.000.--

Zegge: Vijfhonderd achtentwintigduizend euro

12.4 Waardering herbestemd tot wonen

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak met fictie herbestemming Wonen (afgerond) op peildatum 10 januari 2022 getaxeerd op:

OMSCHRIJVING	MARKTWAARDE
Woonerf (2.000 m ²)	€ 280.000
Bedrijfserf (4.325 m ²)	€ 72.844
Voorhuis	€ 148.500
Achterhuis	€ 28.175
Sloopkosten	€ -26.680

Plankosten € -10.000

TOTAAL € 492.839

De marktwaarde met fictie herbestemd tot wonen (bijzonder uitgangspunt) bedraagt afgerond €493.000,--

Zegge: Vierhonderd drieënnegentigduizend euro

12.5 Kosten vervangende locatie

Begrote kosten om te komen tot een vervangende locatie zijn geschat op € 986.808,--

12.6 Schadeloosstelling

TAXATIEBLAD: Gertrudisstraat 7 JL.RBv1 PEILDATUM: 10 januari 2022 WAARDERINGSGRONDSLAG: Schadeloosstelling - Reconstructie	TAXATEUR: J.M.Th. Lavrijsen
--	-----------------------------

1. Vermogensschade

1.1	Waarde onroerend goed	€	527.570,00	
1.2	Waardevermindering restant	€	-	

2. Inkomensschade

2.1	Herbouw- of vervangingskosten		€	986.808,00	plus	
2.2	Desinvestering vaste activa	0%	€	-	plus	
2.3	Vermogensschade		€	527.570,00	min	
2.3a	Onrendabele top (integraal vergoeden)	4,60%	€	45.354,40	min	€
	Meer te investeren		€	413.883,60		
2.4	Saldo financieren	4,00%	€	16.555,34	plus	
2.5	Economische voordelen (nieuw voor oud)	10%	€	1.655,53	min	
2.6	Saldo kapitaliseren	factor 10	€	14.899,81		€

3. Bijkomende schade

Bodem en archeologisch onderzoek	€	5.000,00	
Kosten architect	€	5.000,00	
Legeskosten	€	25.265,50	
Plankosten	€	-	
Begeleidingskosten bouw	€	15.000,00	
Aanpassing NUTS voorzieningen	€	5.000,00	
Verhuiskosten bedrijf	€	5.000,00	
Verhuiskosten woning	€	5.000,00	
Accountantskosten	€	7.000,00	
Aanpassingskosten	€	2.500,00	
Kosten duurder wonen of -levensonderhoud	€	-	
Omrijnschade	€	5.000,00	
Tuinvoorzieningen / erfbeplanting	€	5.000,00	
Kosten 'uit handen breken'	€	-	
Stagnatiekosten / aanloopverliezen	€	5.000,00	
Deskundigenkosten	€	5.000,00	
Belastingen		P.M.	
Hypotheek taxatiekosten	€	5.000,00	
Bemiddelingskosten aankoop	€	10.894,40	
Notariskosten	€	2.500,00	
Kadasterkosten	€	250,00	
Overdrachtsbelasting	€	22.847,60	
Onvoorzien	€	-	
	€	136.257,50	

totaal € 858.180,00

Terugkoop Gertrudisstraat 7 "Wonen" € 492.838,75

OVER € 365.341,25

OVER AFGEROND € 365.000,00

Ofschoon de waarden van delen van het getaxeerd object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Bij het uitdrukkelijk weergeven van de waarde vaststelling der verschillende onderdelen wil de taxateur erop wijzen dat de totale complexwaarde (de som der onderdelen) leidend is.

Verkorte recapitulatie geschatte bedragen afgerond

Omschrijving		Subtotaal	
Marktwaarde	€	527.570	
Marktwaarde fictie Wonen met correctie kosten	€	492.839	-/-
Totale schadeloosstelling	€	858.180	+/-

Toe te rekenen aan opheffen hindercontour (50 mtr) € 365.341,25

**12.7 Opmerkingen
opdrachtgever op
concept taxatierapport**

12.8 Aangebrachte wijzigingen Aantal conceptversies: 1

*t.o.v. het concept
taxatierapport*

Hebben de aanpassingen geleid tot een verschil in waardering van meer dan 5% van de getaxeerde waarde in het definitieve rapport ten opzichte van het eerste concept rapport? Nee

12.9 Back testing

Het getaxeerde is niet eerder getaxeerd door Lavrijsen Makelaardij | Lavrijsen Vastgoed Advisering.

12.10 Waarderingsonzekerheid

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 schatting van de waarde van het vastgoed.

De 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;

subjectieve elementen welke bewust of onbewust een rol spelen bij koper en verkoper in een markttransactie;

algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Is er sprake van meer dan normale onzekerheid?

Nee, er is geen sprake van meer dan een normale schattingsonzekerheid.

12.11 Kwaliteitsborging

Borging van de geleverde kwaliteit gebeurt op diverse momenten door verschillende organisatie onderdelen door een afgewogen proces van compliance audits en (zelf)evaluatie.

Evaluatie:

Onder evaluatie verstaan wij: het periodiek beoordelen van diverse dossiers van de taxateur, om te toetsen of de interne en externe policies en regelgeving adequaat zijn gevolgd, de taxateur tot de juiste conclusie is gekomen en of dit in afdoende mate is vastgelegd in het taxatierapport en -dossier.

Deze evaluatie geschiedt altijd voorafgaand aan de oplevering van het taxatierapport door een tweede lezing van een collega taxateur. In het kader van de plausibiliteitstoets heeft Lavrijsen Makelaardij | Lavrijsen Vastgoed Advisering deze zodanig uitgebreid dat de controlerende taxateur volledige toegang heeft tot het taxatiedossier. Een bepaalde steekproef en bepaalde complexe taxaties worden, naast de tweede lezing, ook geëvalueerd door een senior taxateur. Ten slotte wordt, na afsluiten van het dossier, een steekproefsgewijze evaluatie uitgevoerd.

Tweede lezing:

Bij alle door ons geleverde professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) zorgt de geregistreerde taxateur ervoor dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een tweede controlerend taxateur. Dit heet het 4-ogen principe.

Deze tweede controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van onder meer het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid.

De genoemde plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS/IVS) is uitgevoerd. Tevens dient de gegevensverzameling / het dossier te worden geverifieerd op compleetheid.

De tweede controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport is gevoegd als bijlage.



13. Plausibiliteitsverklaring



Bedrijfsnaam: *De Zilstermolen*
Naam taxateur: *A.P.F.M. Kerkhofs RT MAB*
Adres: *Kapelstraat Noord 142*
Plaats: *Veldhoven*

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), onder vermelding van registratienummer
RT 864158528

Verder te noemen "taxateur"

Verklaart:

Het concept taxatierapport d.d. *24 januari 2022*, met kenmerk *Driessen_6003PK_7_Minnelijk.JL.Tv1* van het vastgoedobject *VAB locatie Weert*, plaatselijk bekend Gertrudisstraat 7, 6003 PK te *Weert*, kadastraal bekend als gemeente *Weert* sectie *W* nummers *124 en 125*, getaxeerd door J.M.T. (Jan) Lavrijsen REV RT, verbonden aan *Lavrijsen Vastgoed Advisering*, gevestigd te *Reusel* te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

Dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen.

Dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.

Dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens.

Zelf geen interne en/of externe inspectie van het object te hebben gedaan.

Dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden.

Op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde en schadeloosstelling in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door taxateur,

Veldhoven, 24 januari 2022

(Handtekening)



14. Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid



De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn. In met name oudere gebouwen kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Bij de taxatie is er, tenzij anders vermeld, van uitgegaan dat het perceel niet verontreinigd is. Mocht de bodem eventueel toch zijn verontreinigd, dan dienen de kosten hiervan in mindering gebracht te worden op het taxatiebedrag en aanvaard ondergetekende hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag verklaart ondergetekende dat noch zij, noch het kantoor betrokken is bij die aanvraag en ook niet bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie.

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking. Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het rapport motiveren.

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. In geval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

Dit rapport is uitsluitend gemaakt ten behoeve van voormelde opdrachtgever. Ondergetekende aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van dit rapport jegens anderen dan de opdrachtgever.

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van J.M.Th. Lavrijsen. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het taxatierapport concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVt kan worden ingezien.

In geval van een klacht door de opdrachtgever onderwerpt de taxateur zich enkel aan het doorlopend toezicht en de tuchtrechtspraak van het NRVt.

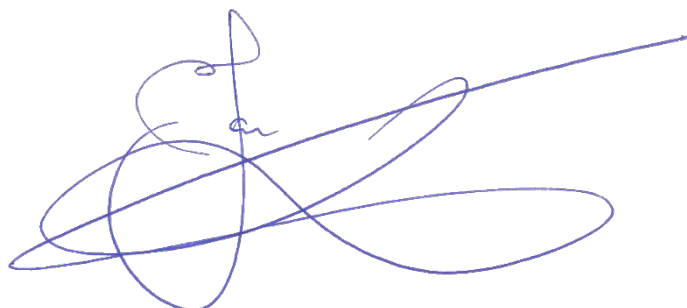
De aansprakelijkheid van taxateur is beperkt tot het bedrag van ons honorarium met een maximum van het bedrag dat in het betreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd.

De aansprakelijkheid als taxateur voor uitgevoerde taxatiewerkzaamheden komt na ommekomst van één jaar na de datum van het uitbrengen van het definitief gestelde taxatierapport te vervallen.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

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

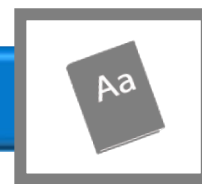
Reusel, 26 januari 2022



J.M.T. Lavrijsen
(Handtekening)



15. Definities



15.1 Definitie van waardebegrippen

Marktwaaarde

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

Waarde Economisch Verkeer,

Waarde in het economisch verkeer vrij van huur en gebruik, hieronder dient te worden verstaan, de prijs die bij aanbieding ter verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Markthuur

Het geschatte bedrag waarvoor een object of ruimte binnen een object op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunt

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Bijzonder uitgangspunt

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Rapportdatum

De datum waarop de taxateur het rapport ondertekent.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie.

16. Bijlagen



Volgende bijlagen zijn aangehecht:

Opdrachtbrief
Rekenbladen
Kaart afgebakend object met hindercontour
Tekening bedrijfsopstallen en vergunde aardappelopslag
Kadastrale gegevens
Titel van aankomst
Bestemmingsplangegevens
NB Vergunning



BIJLAGE 1

Opdrachtbrief



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

Gemeente Weert
c.p. Paul Verhappen
Wilhelminasingel 101
6001 GS Weert

Reusel, 6 januari 2022

Opdrachtbrief taxatie Landelijk en Agrarisch Vastgoed inzake **wettelijke taxatie** betreffende **langgevelboerderij met voormalige bedrijfsopstallen op agrarisch bouwvlak** behorende bij de inrichting "**Gebroeders Driessen B.V.**", KvK nummer **83502173**, SBI code;

SBI-code: 0150 - Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren

SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling

SBI-code: 70221 - Organisatie-adviesbureaus

SBI-code: 70222 - Advisering op het gebied van management en bedrijfsvoering (geen public relations en organisatie- adviesbureaus)

SBI-code: 01411 - Houden van melkvee

SBI-code: 01422 - Overige vleesveehouderij en zoogkoeienbedrijven

Geachte heer **Verhappen**

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

Het object is plaatselijk bekend als Gertrudisstraat 7, 6003 PK te Weert

BAG gegevens:

bron: BAG

woonplaatscode: 1974

type: adres

woonplaatsnaam: Weert

wijkcode: WK098802

huis_nlt: 7

openbareruimtype: Weg

buurt naam: Laar buitengebied

gemeentecode: 0988

rdf_seealso:

<http://bag.basisregistraties.overheid.nl/bag/id/nummeraanduiding/0988200000035060>

weergavenaam: Gertrudisstraat 7, 6003PK Weert

straatnaam_ verkort: Gertrudisstr

id: adr-5d12e4e19c3fd80c04713cf1358010d1

gekoppeld_perceel: ['WEE01-W-125']

gemeentenaam: Weert

buurtcode: BU09880203

wijknaam: Wijk 02 Laar en Hushoven

identificatie: 0988010000008082-0988200000035060

openbareruimte_id: 0988300000000277

waterschapsnaam: Waterschap Limburg

provinciecode: PV31

postcode: 6003PK

provincienaam: Limburg

centroide_ll: POINT(5.70446071 51.27010056)

nummeraanduiding_id: 0988200000035060

waterschapscode: 54

adreseerbaarobject_id: 0988010000008082

huisnummer: 7

provincieafkorting: LB

centroide_rd: POINT(177140.68 364580.255)

straatnaam: Gertrudisstraat



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 | Lavrijsen Vastgoed Advisering zijn van toepassing de voorwaarden van de VBO Makelaar, zoals onder nr. 40411735
gedeponneerd bij de KvK te 's Gravenhage

En kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte			Omschrijving	Zakelijk recht
			Ha.	Are	Ca.		
WEERT	W	124	02	27	22	Bouwblok / cultuurgrond	VE
WEERT	W	125	00	08	64	Bouwblok / woonerf	VE
Totaal			02.35.86				

Het registergoed is **wel** in gebruik bij opdrachtgever of een aan hem/haar gelieerde onderneming.

Door opdrachtgever is een afbakening gegeven van het taxatieobject. De afbakening betreft het vigerende agrarisch bouwvlak met aanwezige bedrijfswoning en bedrijfsopstallen.

Het taxatieobject wordt afgebakend tot het vigerend agrarisch bouwvlak groot 00.63.25 ha.



Door ondertekening van deze opdrachtbrief bevestigt u de overeenkomst tussen **Gemeente Weert** en **Lavrijsen Makelaardij | Lavrijsen Vastgoed Advisering**. Onderstaand treft u enkele belangrijke aspecten aan van de door mij uit te voeren opdracht.

1. Aard, doel en belang 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 taxatie is het taxeren van de marktwaarde en schadeloosstelling op basis van uitgangspunten gegeven in de Onteigeningswet en de daarbij behorende jurisprudentie. Dit in verband met het gewenste opheffen van de hindercirkel (vaste afstand) van 50 meter rondom het agrarisch bouwvlak Gertrudisstraat 7 te Weert.

Opdrachtgever wenst hierover op de hoogte te worden gebracht in het kader van minnelijke onderhandelingen met **"Gebroeders Driessen B.V."**

Het te taxeren belang betreft **de volle eigendom vrij van huur en gebruik** van de onroerende zaken.

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 mede op basis van inschrijving in de kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed bij het NRVt;
- 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 waarden van enige onroerende zaak, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- over voldoende kennis en kunde beschik om een dergelijk object te taxeren;
- rekening dien te houden met wet -en regelgeving als gegeven in de Onteigeningswet;
- de taxatie voor zover mogelijk zal uitvoeren in overeenstemming met de European Valuation Standards (EVS);
- de taxatie voor zover mogelijk zal uitvoeren met inachtneming van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels als vastgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT);
- de taxatie voor zover mogelijk 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 enkel 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.
- De aansprakelijkheid van taxateur is beperkt tot het bedrag van ons honorarium met een maximum van het bedrag dat in het betreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheids-verzekeraar wordt uitgekeerd.

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 voor zover van toepassing en beschikbaar:

- Vergunningen – *Ontvangen*
- Koopaktes, eigendomsbewijs – *Op te vragen door taxateur*
- Tekeningen opstellen - *Ontvangen*
-

(.....= 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:

Comparatieve benadering:

Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft door het object te vergelijken met identieke of vergelijkbare objecten waarvan prijsinformatie beschikbaar is.

En

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.

En

Inkomstenbenadering:

Een werkwijze die de (geld) inkomsten en (geld) uitgaven beschouwt van het object, waarmee vervolgens de waarde wordt geschat door kapitalisatie van de inkomsten- of geldstroom van een bepaald jaar of door discontering van toekomstige inkomsten- of geldstromen van toekomstige jaren.

Tijdens het taxatieproces zal de meest geëigende methodiek(en) gekozen worden door de taxateur.

Omvang en reikwijdte van de taxatie

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

5.1. Waarderingsgrondslag en wijze van waardering

Marktwaaarde

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

De marktwaaarde wordt gelijkgesteld aan de Waarde Economisch Verkeer (WEV), zoals van toepassing in fiscale wetgeving.

De marktwaaarde wordt gelijkgesteld aan de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b t.e.m. 40f Ontheingingswet.

En

Schadeloosstelling

Uitgangspunt voor de vaststelling van de schadeloosstelling, met inachtneming van de Ontheingingswet en de daarbij relevante jurisprudentie, is dat de schadeloosstelling (en eventueel bijkomende aanbiedingen), belanghebbende(n) in een gelijke vermogens- en inkomenspositie brengen als die waarin zij verkeerden, de ontheinging weggedacht.

Op deze professionele taxatiedienst is wet -en regelgeving en jurisprudentie van toepassing; deze prevaleert boven Reglementen en praktijkhandreikingen Vastgoed van het NRVt. Voor zover mogelijk worden de reglementen en praktijkhandreikingen NRVt gevolgd door de taxateur.

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;

Risico's;

Marktomstandigheden;

Bijzondere waarde componenten;

Referenties.

5.3. Rapportage

Het taxatierapport is de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Het taxatierapport zal vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel zijn. Daarnaast voldoet het taxatierapport 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.

Het taxatierapport 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 **volledige taxatiedossier** samengesteld in het kader van deze opdracht **beschikbaar aan de controlerend taxateur** welke het dossier en het concept taxatierapport inclusief bijlagen zal toetsen op plausibiliteit om daarmee te komen tot een plausibiliteitsverklaring voor het definitief uit te brengen taxatierapport.

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.

In het kader van kwaliteitsonderzoeken in het kader van Doorlopend Toezicht kan het taxatierapport beschikbaar gesteld worden door de taxateur aan het NRVt. Opdrachtgever is hiervan op de hoogte en verklaart zich akkoord.

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

Het 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.

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 **10 januari 2022**. De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.

7. Honorarium

De taxateur zal een urenstaat (**uurtarief € 150,-- excl. BTW**) bijhouden betreffende deze opdracht en bij het gereedkomen van de opdracht aan opdrachtgever verstrekken.

De kosten worden begroot op:

Vorbereiding werkzaamheden(inlezen) 2 uur

Opname Gertrudisstraat 7 te Weert (vanaf openbare weg) 0,5 uur

Verwerken opname gegevens 0,5 uur

Opstellen taxatierapport en uitwerking waarderingsmatrix 15 uur

Plausibiliteitsverklaring opstellen door tweede taxateur 1 uur

Onvoorzien 1 uur

Totaal aantal begrote uren bedraagt 20 uur

Begrote kosten = 20 x € 150,-- = **€ 3.000,--**
Deze vergoeding is exclusief BTW.

Slechts daadwerkelijk gemaakte uren worden in rekening gebracht bij opdrachtgever.
Indien de taxateur een overschrijding van de begrote uren voorziet zal hij in overleg treden met opdrachtgever.

Kosten betreffende opvragen van onder andere KvK- en kadastrale gegevens (**á € 5,00 excl. BTW**) zijn niet inbegrepen in bovenstaande vergoeding en worden separaat in rekening gebracht.
Voor opname van het object wordt een kilometervergoeding in rekening gebracht van **€ 0,50** per kilometer vanaf **Wegekker 11 te Reusel** naar **Gertrudisstraat 7 te Weert**, vice versa.

Meerwerk buiten de hiervoor beschreven werkzaamheden brengen wij separaat in rekening.
Het uurtarief bedraagt **€ 150,-- excl. BTW**. Onder meerwerk wordt verstaan de aanpassing van de opdracht op basis van nieuwe inzichten en nadere aanvullingen door u nadat deze opdrachtbrief is ondertekend.

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:

Gemeente Weert
t.a.v. Paul Verhappen
Wilhelminasingel 101
6001 GS Weert

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

De aansprakelijkheid van de taxateur inzake uitgevoerde taxatiewerkzaamheden vervalt na ommekomst van één jaar na de datum van het uitbrengen van het definitief gestelde taxatierapport.

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

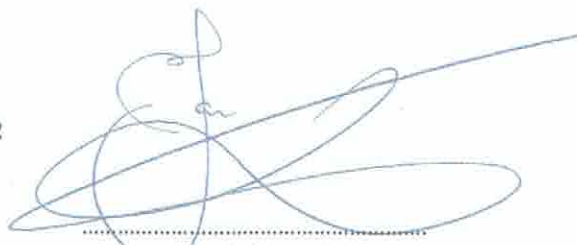
Met vriendelijke groet,

Lavrijsen Makelaardij | Lavrijsen Vastgoed Advisering

Voor akkoord:

Datum : donderdag 6 januari 2022

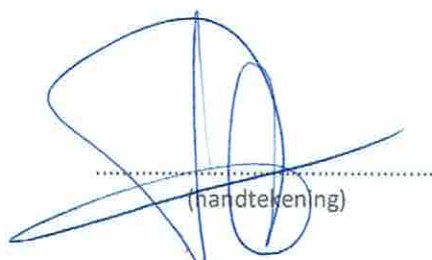
Te Reusel
Naam Opdrachtnemer : J.M.Th. Lavrijsen



(handtekening)

Te Weert
Naam Opdrachtgever : P.P.M. Verhappen

7-1-2022



(handtekening)

Bijlage(n)

VBO Makelaar Algemene Voorwaarden voor Professionele Opdrachtgevers

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1. ALGEMEEN	9
ARTIKEL 1 - WERKINGSSFEER.....	9
ARTIKEL 2 - DEFINITIES EN BEGRIPPEN.....	9
ARTIKEL 3 - ALGEMEEN EN PERSOONLIJK AANBOD	9
ARTIKEL 4 - TOTSTANDKOMING VAN DE OPDRACHT	9
ARTIKEL 5 - DUUR VAN DE OPDRACHT	9
ARTIKEL 6 - EINDE VAN DE OPDRACHT	10
ARTIKEL 7 - OMZETBELASTING, OPEISBAARHEID.....	10
ARTIKEL 8 - ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN DE MAKELAAR OF TAXATEUR	10
ARTIKEL 9 - ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER	11
ARTIKEL 10 - BETALING	11
DEEL 3. TAXATIE	11
ARTIKEL 17 - TAXATIE	11

ALGEMENE VOORWAARDEN VBO MAKELAAR VOOR PROFESSIONELE OPDRACHTGEVERS

Deze brochure bevat de 'Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers' welke in werking treden per ALV-besluit op 22 juni 2018.

DEEL 1. ALGEMEEN

ARTIKEL 1 - WERKINGSSFEER

Deze algemene voorwaarden voor professionele opdrachtgevers van Vereniging VBO Makelaar zijn van toepassing op de dienstverlening met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken waarbij de opdrachtgever een rechtspersoon of natuurlijk persoon is handelend in de uitoefening van een beroep of een bedrijf.

ARTIKEL 2 - DEFINITIES EN BEGRIPPEN

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Makelaar of taxateur of opdrachtnemer: een bij de Vereniging VBO Makelaar aangesloten makelaar of taxateur (dan wel het bedrijf van de makelaar of taxateur);
- b. Opdracht: de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening. Onder dienstverlening wordt verstaan: de bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken (artikel 11 e.v.); de taxatie van onroerende zaken (artikel 17); vastgoedmanagement van onroerende zaken (artikel 18) en de overige door de VBO-makelaar te verrichten diensten;
- c. Opdrachtgever: de rechtspersoon of natuurlijke persoon handelend in de uitoefening van een beroep of bedrijf, die de opdracht geeft aan de makelaar of taxateur;
- d. Onroerende zaken: onder onroerende zaken worden ook zakelijke zekerheidsrechten op onroerende zaken verstaan, te weten het recht van erfpacht, het opstalrecht, het recht van gebruik en bewoning, het recht van vruchtgebruik, het appartementsrecht, erfdienstbaarheden, en het hypotheek- en pandrecht;
- e. Honorarium: de prijs voor de dienstverlening van de makelaar of taxateur, waaronder decourtage;
- f. Courtage: het honorarium dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur, taxatie, vastgoedmanagement van onroerende zaken en de overige door de makelaar of taxateur te verrichten diensten;
- g. Brancheorganisatie: Vereniging VBO Makelaar, Gildeweg 13, 2632 BD Nootdorp.

ARTIKEL 3 - ALGEMEEN EN PERSOONLIJK AANBOD

1. Het algemene aanbod van de makelaar aan de opdrachtgever bevat een duidelijke omschrijving van de dienstverlening die de opdrachtgever in kwestie mag verwachten. Het algemene aanbod bevat tevens het honorarium voor de dienstverlening en de overige condities waaronder de dienstverlening wordt verricht.
2. Na kennisneming van het algemene aanbod door de opdrachtgever biedt de makelaar of taxateur de opdrachtgever de gelegenheid daarover met hem in onderhandeling te treden om tot een persoonlijk aanbod te komen.
3. Het persoonlijk aanbod gaat vergezeld van een exemplaar van deze algemene voorwaarden, de Beroeps- en Gedragscode Vereniging VBO Makelaar en het Reglement op de Tuchtrechtspraak.
4. Bij het ontbreken van een door de opdrachtgever ondertekende schriftelijke, of van de opdrachtgever afkomstige digitaal verstuurd, opdracht met handtekening, heeft de makelaar of taxateur geen recht op betaling van honorarium of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht bij betwisting alsnog kan bewijzen.

ARTIKEL 4 - TOTSTANDKOMING VAN DE OPDRACHT

De opdracht komt tot stand door aanvaarding van het aanbod door de opdrachtgever.

ARTIKEL 5 - DUUR VAN DE OPDRACHT

Tenzij tussen partijen anders is overeengekomen, loopt de opdracht voor onbepaalde tijd.

ARTIKEL 6 - EINDE VAN DE OPDRACHT

1. De opdracht eindigt door:
 - a. vervulling van de opdracht door de makelaar of taxateur, tenzij er sprake is van een contract dat naar zijn aard een doorlopend karakter heeft (artikel 18);
 - b. intrekking van de opdracht door de opdrachtgever;
 - c. teruggaaf van de opdracht door de makelaar of taxateur;
 - d. ontbinding door één van beide partijen;
 - e. overlijden van de opdrachtgever natuurlijk persoon, voordat de opdracht door de makelaar of taxateur is vervuld;
 - f. faillissement of aanvraag surseance van betaling van één der partijen.
2. De makelaar of taxateur heeft zijn opdracht vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of - in geval van bemiddeling bij een makelaarsdienst - de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. In dat geval is slechts sprake van een overeenkomst als deze schriftelijk is aangegaan. Bij koop van een onroerende zaak door een opdrachtgever is sprake van vervulling van de opdracht door de makelaar, indien de wilsovereenstemming tussen partijen blijkt uit een schriftelijke overeenkomst die door beide partijen is ondertekend. Het vervuld zijn doet niet af aan zijn uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten waarvan de definitieve totstandkoming of verplichting tot uitvoering krachtens een tot de overeenkomst behorend beding afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk.
3. Nota bene: bij koop van een onroerende zaak door een opdrachtgever is reeds sprake van een overeenkomst als de koop mondeling is gesloten, tenzij het een tot bewoning bestemde onroerende zaak betreft en de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
4. Een opdracht kan te allen tijde en zonder dat een opzegtermijn in acht hoeft te worden genomen, worden ingetrokken. De opdrachtgever is ter zake van een opzegging nimmer schadeplichtig. De makelaar of taxateur heeft ter zake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals bedoeld in artikel 14 en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon dan wel het daartoe overeen gekomen tarief. Het intrekken van een opdracht dient bij voorkeur schriftelijk of digitaal te geschieden.
5. De makelaar of taxateur kan de opdracht teruggeven op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in ieder geval beschouwd: de in artikel 11 lid 4 beschreven situatie dan wel een ernstige verstoring van de relatie tussen de makelaar of taxateur en de opdrachtgever. De teruggaaf door de makelaar of taxateur dient schriftelijk of digitaal te geschieden.
6. Een opdracht kan worden ontbonden wanneer aan de kant van de wederpartij sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen.
7. Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum waarop de makelaar of taxateur, respectievelijk de opdrachtgever de (schriftelijke of digitaal verstuurde) mededeling inzake de intrekking, teruggaaf, ontbinding, faillissement/surseance van betaling of overlijden (natuurlijke persoon) of de in die mededeling genoemde latere datum.

ARTIKEL 7 - OMZETBELASTING, OPEISBAARHEID

1. Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW). Deze bedragen zullen worden verhoogd met de wettelijk verschuldigde BTW.
2. Tenzij anders overeengekomen zijn alle vorderingen wegens verschuldigd honorarium, courtage of kosten direct opeisbaar zodra de opdracht is uitgevoerd, dan wel deze om andere redenen eindigt. Een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 13 lid 2.

ARTIKEL 8 - ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN DE MAKELAAR OF TAXATEUR

1. De makelaar of taxateur voert de door hem aanvaarde opdracht naar beste weten en kunnen uit, met inachtneming van de voor hem van toepassing zijnde gedrags- en beroepsregels. Tenzij anders overeengekomen mag de makelaar of taxateur de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door een ander dan wel anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.

2. De makelaar of taxateur houdt de opdrachtgever regelmatig op de hoogte van de vorderingen.
3. De makelaar of taxateur is verplicht een beroepsaansprakelijkheidsverzekering met voldoende dekking te hebben, conform de verplichting die VBO Makelaar daartoe stelt, en geldig te houden.

ARTIKEL 9 - ALGEMENE VERPLICHTINGEN VAN DE OPDRACHTGEVER

1. De opdrachtgever verschafft de makelaar of taxateur naar beste weten en kunnen die informatie die de makelaar of taxateur nodig heeft om de opdracht naar behoren te kunnen uitvoeren.
2. Het is de opdrachtgever, behoudens andersluidende afspraken, niet toegestaan buiten de makelaar of taxateur om activiteiten te ontplooiën, die de makelaar of taxateur bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen.

ARTIKEL 10 - BETALING

1. De opdrachtgever betaalt de makelaar of taxateur voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken.
2. De makelaar of taxateur stuurt de opdrachtgever een gespecificeerde factuur waarin een redelijke betalingstermijn wordt vermeld.
3. Indien de opdrachtgever niet binnen de in de factuur gestelde termijn betaalt, is de opdrachtgever in verzuim en is de makelaar of taxateur gerechtigd de wettelijke rente van handelstransacties ex art 6:119a BW in rekening te brengen.
4. De makelaar of taxateur is na verloop van twee weken na de in de factuur gestelde termijn bevoegd om zonder nadere ingebrekestelling over te gaan tot invordering van het aan hem verschuldigde bedrag. De daaraan in redelijkheid verbonden (buiten)gerechtelijke kosten zijn voor rekening van de opdrachtgever.
5. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één opdrachtgever is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van al het verschuldigde uit welke hoofde dan ook.

DEEL 3. TAXATIE

ARTIKEL 17 - TAXATIE

1. Taxatie van een onroerende zaak is het geven van een waardeoordeel daarover aan de opdrachtgever en het verstrekken van een adequaat rapport hierover. Een taxatie dient door de taxateur in persoon te worden verricht.
2. De taxateur, alsmede het taxatierapport dienen te voldoen aan respectievelijk de gedrags- en beroepsregels en de eisen zoals die gesteld zijn door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De taxateur volgt daarbij de internationale richtlijnen EVS/IVS. Daarnaast levert de taxateur een professionele taxatiedienst volgens de voor hem geldende Kamerreglement(en) van het NRVT. De taxateur onderwerpt zich daarbij onder meer aan het voor hem van toepassing zijnde tuchtrecht.
3. Tenzij anders overeengekomen wordt het rapport aan de opdrachtgever uitgebracht. De taxateur stelt het rapport niet ter beschikking aan derden tenzij hij toestemming heeft verkregen van de opdrachtgever. De taxateur behoudt zich het eigendom voor van de geleverde rapporten totdat de totale declaratie is voldaan.
4. De taxateur aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport, dus niet jegens derden, tenzij de taxatiewerkzaamheden (direct of indirect) doorwerken in het maatschappelijk en economisch verkeer, zoals bijvoorbeeld het geval bij taxatiewerkzaamheden ten behoeve van de financiële jaarverslaggeving of kredietverstrekking of andere (financiële) diensten. Het staat de opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit, tenzij dit kennelijk voor hem alleen bestemde informatie bevat, ter inzage of beschikking te stellen van derden, mits hij het verschuldigde honorarium aan de taxateur heeft voldaan en hij deze derden duidelijk maakt dat de taxateur ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt, tenzij de taxatiewerkzaamheden (direct of indirect) doorwerken in het maatschappelijk en economisch verkeer, zoals hiervoor in dit artikel omschreven.
5. Tenzij anders overeengekomen in de opdrachtbrief/-bevestiging is de opdrachtgever bij de opdracht voor taxatie het overeengekomen honorarium verschuldigd zodra het rapport is afgeleverd.
6. Indien de opdrachtgever de opdracht tot taxatie intrekt voordat deze is uitgevoerd, is de opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden een vergoeding verschuldigd. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.
7. De door de taxateur in het kader van de taxatieopdracht noodzakelijk gemaakte onkosten ter zake van reis en verblijf, leges, kadastraal onderzoek en overige verschotten zullen door de opdrachtgever worden vergoed. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient de taxateur vooraf in overleg te treden met zijn opdrachtgever dan wel deze kosten schriftelijk, bij voorkeur binnen de taxatie-opdracht, te zijn overeengekomen met de opdrachtgever.

8. Bij taxatie ingevolge een aan meerdere taxateurs verstrekte opdracht wordt het tarief door elke individuele taxateur in rekening gebracht.
9. Het honorarium wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover in de opdrachtbrief/- bevestiging overeengekomen zijn. Het is niet toegestaan het tarief afhankelijk te stellen van de taxatiewaarde.

BIJLAGE 2

Rekenbladen

TAXATIEBLAD: Gertrudisstraat 7.JL.RBv1
 PEILDATUM: 10 januari 2022
 WAARDERINGSGRONDSLAG: Marktwaaarde

TAXATEUR: J.M.Th. Lavrijsen
 BESTEMMING: WONEN

Marktwaaarde (market value) is het geschatte bedrag waartegen het actief tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Afbakening en opsplitsing aan de hand van feitelijk gebruik

	bouwjaar	aantal	eenheid	prijs/eenheid	Marktwaarde subtotaal
GROND:					
Woonerf		2.000	m ²	€ 140	€ 280.000,00
Cultuurgrond		4.325	m ²	€ 16,84	€ 72.844
GEBOUWEN:					
Voorhuis	1954	495	m ³	€ 300,00	€ 148.500
Achterhuis	1954	161	m ²	€ 175,00	€ 28.175
MARKTWAARDE TOTAAL				€	529.519
KOSTEN OM TE KOMEN TOT BOVENSTAANDE					
Machineberging / opslag	1954	385	m ²	€ -40,00	€ -15.400
Stierenstal / jongveestal	1965	282	m ²	€ -40,00	€ -11.280
DIVERSEN:					
Tenietgaan vergunning oprichting aardappelopslag		2.213	m ²	€ -	€ -
Kosten herbestemming (binnenplans naar "Wonen", geen rekening gehouden met boerderijsplitsing)				€	€ -10.000
OVER				€	492.839

Uitwerking grondstaffel

500	280,00	140000
500	140,00	70000
1000	70,00	70000
2000	140,00	280000
1000	35,00	35000
1000	17,50	17500
2325	8,75	20343,75
4325	16,84	72843,75

TAXATIEBLAD: Gertrudisstraat 7.JL.RBv1
 PEILDATUM: 10 januari 2022
 WAARDERINGSGRONDSLAG: Marktwaaarde

TAXATEUR: J.M.Th. Lavrijsen
 BESTEMMING: AGRARISCH

Marktwaaarde (market value) is het geschatte bedrag waartegen het actief tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Afbakening en opsplitsing aan de hand van feitelijk gebruik

	bouwjaar	aantal	eenheid	prijs/eenheid	Marktwaaarde	
					subtotaal	
GROND:						
Woonerf		864	m ²	€ 197	€	170.500
Bedrijfserf		5.461	m ²	€ 20	€	109.220
GEBOUWEN:						
Voorhuis	1954	495	m ³	€ 300,00	€	148.500
Achterhuis	1954	161	m ²	€ 175,00	€	28.175
Machineberging / opslag	1954	385	m ²	€ 75,00	€	28.875
Stierenstal / jongveestal	1965	282	m ²	€ 150,00	€	42.300 (Rekening gehouden met verhuurmogelijkheden)
DIVERSEN:						
Vergunning oprichting aardappelopslag		2.213	m ²	€ -	€	-
MARKTWAARDE TOTAAL				€	527.570	

Uitwerking grondstaffel

500	250	125.000
364	125	45.500
864	197,34	170.500

Huur voor stierenstal circa	500	per maand
Totaal huur	6.000	
BAR	12,5%	
Waarde V.O.N.	48.000	
Correctie k.k. 8%	44.444	

Marktwaarde (market value) is het geschatte bedrag waartegen het actief tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Afbakening en opsplitsing aan de hand van feitelijk gebruik

	aantal	eenheid	prijs/eenheid	Waarde	
				subtotaal	
VERWERVING VERVANGENDE LOCATIE					
GROND:					
Woonerf	864	m²	€	197 €	170.500,00
Bouwblok	5.461	m²	€	20 €	109.220,00
OPSTALLEN:					
Bedrijfswoning	500	m³	€	350,00 €	175.000,00
Bedrijfsopstallen	1.500	m²	€	60,00 €	90.000,00
Koopprijs				€	544.720,00
KOSTEN					
Sloopkosten bestaande bebouwing en egaliseren	1.500	m²	€	40,00 €	60.000,00
Totale kosten om te komen tot een oprichting van nieuwe bedrijfsopstallen en verdere aanpassingen				€	60.000,00
AANPASSINGSKOSTEN WONING					
Bedrijfswoning	500	m³	€	150,00 €	75.000,00
Onrendabele top	40	%		€	30.000,00
OPRICHTING NIEUWE BEDRIJFSOPSTALLEN					
Werktuigenloods	830	m²	€	273,60 €	227.088,00
Onrendabele top	5	%		€	11.354,40
AANHORIGHEDEN					
Erfverharding	2.000	m²	€	40,00 €	80.000,00
Onrendabele top	5	%		€	4.000,00
Bouw- en aanpassingskosten				€	382.088,00
Herbouw- of vervangingskosten				€	986.808,00
Begrote OVB				€	22.847,60
Begrote Onrendabele top				€	45.354,40

1. Vermogensschade

1.1	Waarde onroerend goed	€	527.570,00
1.2	Waardevermindering restant	€	-

2. Inkomensschade

2.1	Herbouw- of vervangingskosten	€	986.808,00	plus
2.2	Desinvestering vaste activa	0%	€ -	plus
2.3	Vermogensschade	€	527.570,00	min
2.3a	Onrendabele top (integraal vergoeden)	4,60%	€ 45.354,40	min
	Meer te investeren	€	413.883,60	
2.4	Saldo financieren	4,00%	€ 16.555,34	plus
2.5	Economische voordelen (nieuw voor oud)	10%	€ 1.655,53	min
2.6	Saldo kapitaliseren	factor 10	€ 14.899,81	€ 148.998,10

3. Bijkomende schade

Bodem en archeologisch onderzoek	€	5.000,00
Kosten architect	€	5.000,00
Legeskosten	€	25.265,50
Plankosten	€	-
Begeleidingskosten bouw	€	15.000,00
Aanpassing NUTS voorzieningen	€	5.000,00
Verhuiskosten bedrijf	€	5.000,00
Verhuiskosten woning	€	5.000,00
Accountantskosten	€	7.000,00
Aanpassingskosten	€	2.500,00
Kosten duurder wonen of - levensonderhoud	€	-
Omrijtschade	€	5.000,00
Tuinvoorzieningen / erfbeplanting	€	5.000,00
Kosten 'uit handen breken'	€	-
Stagnatiekosten / aanloopverliezen	€	5.000,00
Deskundigenkosten	€	5.000,00
Belastingschade		P.M.
Hypotheek taxatiekosten	€	5.000,00
Bemiddelingskosten aankoop	€	10.894,40
Notariskosten	€	2.500,00
Kadasterkosten	€	250,00
Overdrachtsbelasting	€	22.847,60
Onvoorzien	€	-
	€	136.257,50

totaal € 858.180,00

Terugkoop Gertrudisstaat 7 "Wonen" € 492.838,75

OVER € 365.341,25

OVER AFGEROND € 365.000,00

BIJLAGE 3

Kaart afgebakend object met hindercontour



Vaste afstand 50 meter

289 m2 1965

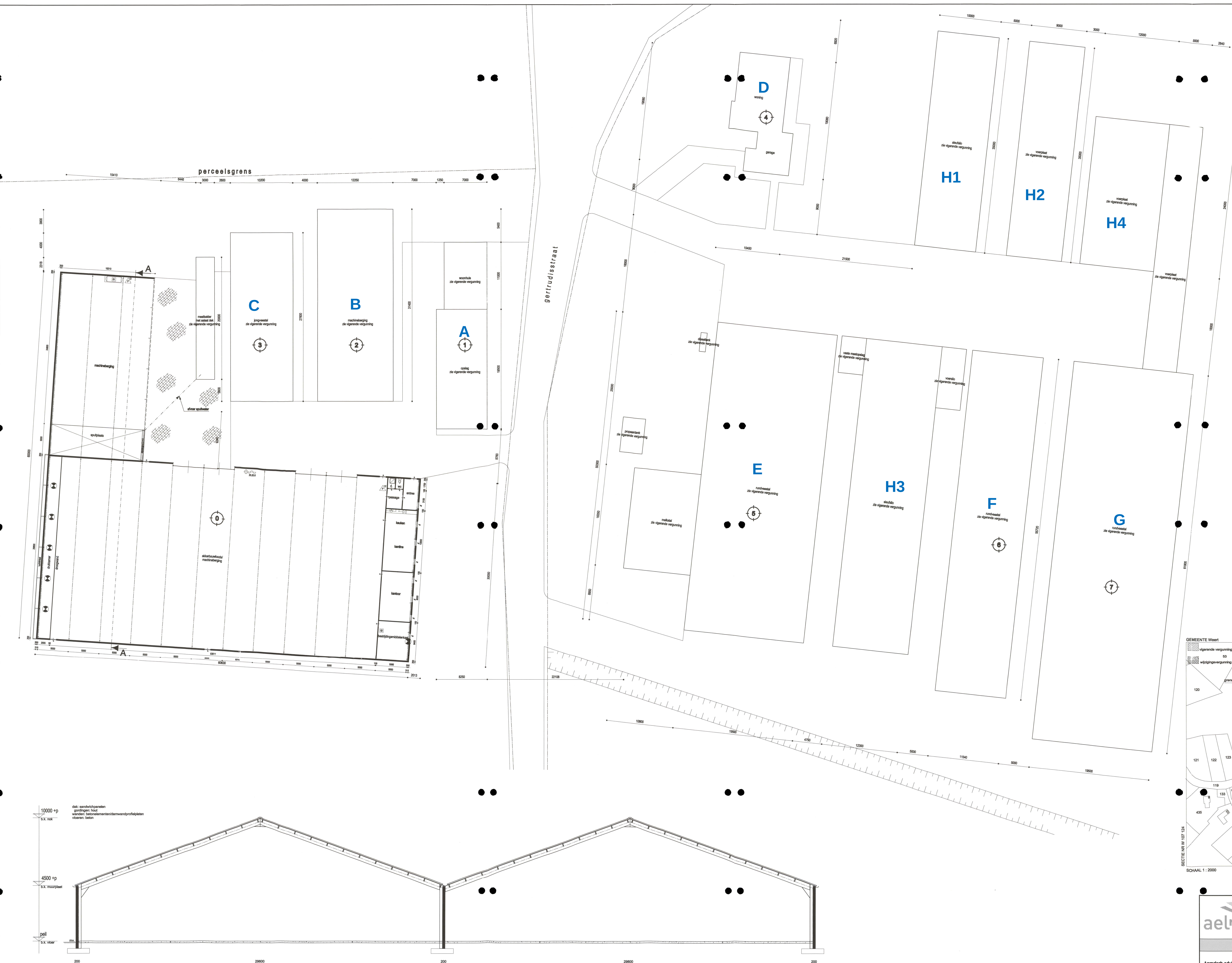
383 m2 1954

244 m2 1954

6325 m²

BIJLAGE 4

Tekening bedrijfsopstallen en vergunde aardappelopslag



Ranvoel algemeen

- betonnen / houten / kunststof / raamkozijn met glas
- kozijn en deur
- zalfkalkende deur
- zalfkalkende aan een zijde brandwerende deur
- zalfkalkende branddeur
- muur met spouw 100-100/100-100 mm breed
- muur 100 mm breed
- betonnen vloer
- erfverharding d.m.v. klinkers
- erfverharding d.m.v. beton

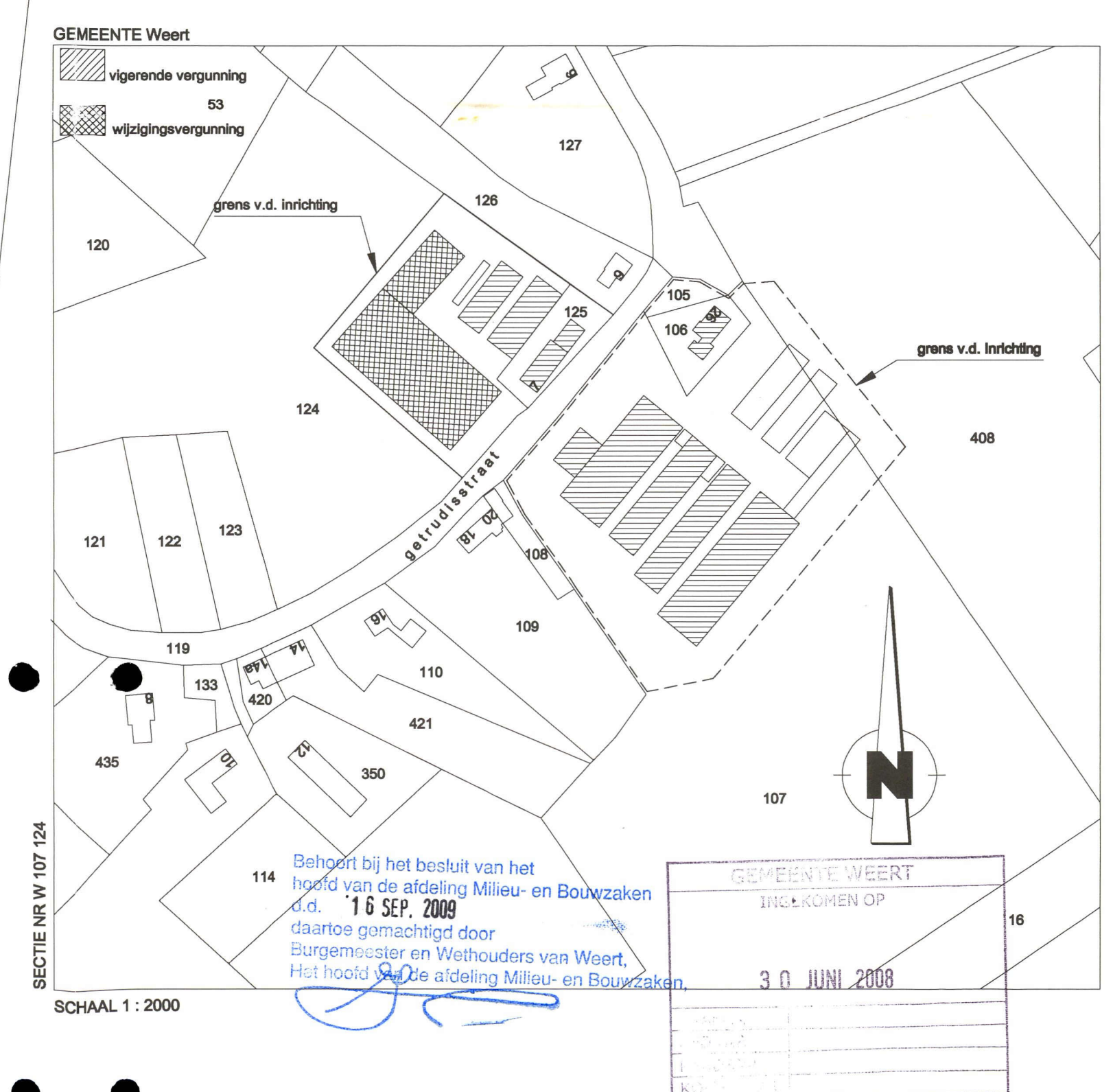
Ranvoel symbolen

- drinksak
- schroefputkolk
- afvoerputje
- centrale verwarmingskruiser
- centrale verwarmingskruiser
- afvalafvoerputje/afvalputje
- brandblusser (poeder, 12 l)
- ventilator 1400 cmw (12 l)
- kraan met slang (320, 20 m.) met straalsluis (30)

Ranvoel objecten

- 01 tank dieselolie op bakket 5000 l
- 02 kast bestrijdingsmiddelen max. 400 kg.

pos. nr.	gegevens ruimten				verwarming		verwarming		verwarming		verwarming		opmerkingen
	verwarming	verwarming	verwarming	verwarming	thermisch	thermisch	thermisch	thermisch	thermisch	thermisch	thermisch	thermisch	
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	1	-	-	5	20.0 kW	-	-	-	-	-	-	-
9	-	1	-	-	5	20.0 kW	-	-	-	-	-	-	-



aelmans

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
Tel: 0475-459260
Fax: 0475-459282
www.aelmans.com

Kerkstraat 4
6367 ZE Voerendaal
Tel: 045-575 32 55
Fax: 045-575 15 09
info@aelmans.com

Onderwerp Wijkvervalsing Wijk Vervalsing voor een randwoning met aldaar
Project Milieubelasting
Opdrachtgever Gebr. Driessen
Adres Gertrudisstraat 26
Woonplaats 6003 PK Weert
Tel/fax 0495 524900
Datum 07-05-2008

Blaadnr: M 01
Projectleider J. van Selt
Projectnummer
Schaal 1:200 1:100
Wijziging 12-06-2008

BIJLAGE 5

Kadastrale gegevens



Bebouwing

Kadastrale gemeente	Weert
Sectie	W
Perceel	124

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 januari 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Weert W 124
	Kadastrale objectidentificatie : 038310012470000
Kadastrale grootte	22.722 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	177043 - 364577
Omschrijving	Bedrijvigheid (agrarisch)
	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83237/73
	Ingeschreven op 21-12-2021 om 13:33
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Naam gerechtigde	Gebroeders Driessen B.V.
Adres	Gertrudisstraat 26 6003 PK WEERT
Statutaire zetel	WEERT
KvK-nummer	83502173 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10090/5 Roermond
	Ingeschreven op 11-10-1996
Aantekening recht	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
Einddatum	28-01-2022
Betrokken (rechts)persoon	Gebroeders Driessen B.V.
Adres	Gertrudisstraat 26 6003 PK WEERT
Statutaire zetel	WEERT
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81783/130
	Ingeschreven op 23-07-2021 om 10:13
	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG



BETREFT

Weert W 124

UW REFERENTIE

Laarveld Fase 4

GELEVERD OP

06-01-2022 - 11:56

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11116451107

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

05-01-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

05-01-2022 - 14:59

BLAD

2 van 2

Aanvullend stuk [Hyp4 81804/169](#)

Ingeschreven op 28-07-2021 om 09:00

Verbetering

Is aanvulling op [Hyp4 81783/130](#)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Weert W 125
	Kadastrale objectidentificatie : 038310012570000
Locatie	Gertrudisstraat 7 6003 PK Weert
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0988010000008082
Kadastrale grootte	864 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	177147 - 364600
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83237/73
	Ingeschreven op 21-12-2021 om 13:33
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Naam gerechtigde	Gebroeders Driessen B.V.
Adres	Gertrudisstraat 26 6003 PK WEERT
Statutaire zetel	WEERT
KvK-nummer	83502173 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Aantekening recht	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
Einddatum	28-01-2022
Betrokken (rechts)persoon	Gebroeders Driessen B.V.
Adres	Gertrudisstraat 26 6003 PK WEERT
Statutaire zetel	WEERT
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81783/130
	Ingeschreven op 23-07-2021 om 10:13
	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG



BETREFT

Weert W 125

UW REFERENTIE

Laarveld Fase 4

GELEVERD OP

06-01-2022 - 11:56

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11116451136

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

05-01-2022 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

05-01-2022 - 14:59

BLAD

2 van 2

Aanvullend stuk [Hyp4 81804/169](#)

Ingeschreven op 28-07-2021 om 09:00

Verbetering

Is aanvulling op [Hyp4 81783/130](#)

BIJLAGE 6

Titel van aankomst

AKTE VAN INBRENG

Gebroeders Driessen B.V.

Vandaag, éénentwintig december tweeduizend éénentwintig, verschenen voor mij, mr. **Jan Anna Maria Diederén**, notaris in de gemeente **Beek**:

1. de heer **Peter Hubertus Antonius Driessen**,
geboren te Weert op zesentwintig januari negentienhonderd
achtenveertig,
zich legitimerend met een identiteitskaart met nummer IP89L2PL5,
wonende te 6003 PK Weert, Gertrudisstraat 7, ongehuwd en niet als
partner geregistreerd,
te dezen handelend:
 - a. voor zich, hierna te noemen de Inbrenger 1;
 - b. als zelfstandig bevoegde bestuurder van de besloten vennootschap
met beperkte aansprakelijkheid **Gebroeders Driessen B.V.**, statutair
gevestigd in de gemeente Weert, met adres 6003 PK Weert,
Gertrudisstraat 26, ingeschreven in het handelsregister onder
nummer 83502173, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig
vertegenwoordigend, hierna te noemen: de Vennootschap; en
2. de heer **Hubertus Antonius Gerardus Driessen**,
geboren te Weert op één mei negentienhonderd negenveertig,
zich legitimerend met een paspoort met nummer NW76P5462,
wonende te 6003 PK Weert, Gertrudisstraat 26, gehuwd,
te dezen handelend:
 - a. voor zich, hierna te noemen de Inbrenger 2;
 - b. als zelfstandig bevoegde bestuurder van voornoemde vennootschap,
en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend.

De Inbrenger 1 en de Inbrenger 2 hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk
te noemen: de Inbrenger en/of de Inbrengers.

INLEIDING

1. De vennootschap werd door de Inbrengers opgericht bij akte van
oprichting besloten vennootschap op tweeëntwintig juli tweeduizend
éénentwintig (22-07-2021) voor de waarneemster van mr. J.A.M.
Diederén, notaris in de gemeente Beek, verleden.
2. Bij de oprichting zijn geplaatst eenhonderd (100) gewone aandelen, van
elk nominaal groot één euro (€ 1,00), in het register van aandeelhouders
genummerd 1 tot en met 100, waarbij:
 - door de heer Peter Hubertus Antonius Driessen, voornoemd, wordt
deelgenomen voor vijftig (50) gewone aandelen, in het register van
aandeelhouders genummerd 1 tot en met 50;
 - door de heer Hubertus Antonius Gerardus Driessen, voornoemd,
wordt deelgenomen voor vijftig (50) gewone aandelen, in het register
van aandeelhouders genummerd 51 tot en met 100.
3. De statuten van de Vennootschap werden laatstelijk gewijzigd bij akte van

DG/2021.2975.04 / 1

statutenwijziging, mede op heden voor mij, notaris, verleden.

4. Na akte van uitgifte van aandelen, mede op heden voor mij, notaris, verleden bestaat het geplaatst kapitaal uit tweehonderd (200) gewone aandelen, van elk nominaal groot een euro (€ 1,00), in het register van aandeelhouders genummerd 1 tot en met 200 en tweehonderd vijftigduizend (255.000) cumulatief preferente aandelen, in het register van aandeelhouders genummerd CP1 tot en met CP255.000, waarbij:
 - door de heer Peter Hubertus Antonius Driessen, voornoemd, wordt deelgenomen voor honderd (100) gewone aandelen in het register van aandeelhouders genummerd 1 tot en met 50 en 101 tot en met 150;
 - door de heer Hubertus Antonius Gerardus Driessen, voornoemd, wordt deelgenomen voor honderd (100) gewone aandelen in het register van aandeelhouders genummerd 51 tot en met 100 en 151 tot en met 200 en tweehonderd vijftigduizend (255.000) cumulatief preferente aandelen, genummerd CP1 tot en met CP255.000.
5. In de akte van uitgifte van aandelen is onder andere woordelijk vermeld:

"B.OVEREENKOMST TOT STORTING

 1. Wijze van storting:
 - a. *Namens de vennootschap is met de Inbrengers overeengekomen dat de Inbrengers de door hen genomen aandelen zullen volstorten door inbreng in de vennootschap van de gehele door hen voor eigen rekening onder de naam Stille Maatschap Driessen te 6003 PK Weert, Gertrudisstraat 26 gedreven onderneming, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53266013, welke inbreng derhalve omvat alle activa van deze onderneming onder de verplichting voor de vennootschap voor haar rekening te nemen en als eigen schulden te voldoen alle passiva van die onderneming, zoals deze vermeld zijn op de hierna sub 3.a gemelde inbrengbalans, zulks onder de hierna sub 2, 3, 4 en 5 opgenomen bepalingen.*
 - b. *De sub a bedoelde inbreng geschiedt op de voet van het bepaalde in **artikel 3.65 Wet inkomstenbelasting 2001** en de in dat artikel bedoelde nader gestelde voorwaarden (hierna te noemen: de voorwaarden). De beschikkingen geruisloze omzetting de dato tweeëntwintig oktober tweeduizend éénentwintig (22-10-2021) zullen in kopie aan deze akte worden gehecht.*
 2. Inbreng (algemeen):
 - a. *De onderneming wordt geacht vanaf **een januari tweeduizend eenentwintig (01/01/2021)** voor rekening en risico van de vennootschap te zijn gedreven.*
 - b. *Van de sub a bedoelde datum af tot de dag van uitgifte zullen de winst en het verlies van de onderneming ten bate en ten laste van de vennootschap zijn.*

- c. *De Inbrengers zijn tot onverwijld inbreng verplicht.
De inbreng zal nader bij afzonderlijke akte worden geëffectueerd.*
3. *Inbrengcontrole:*
- a. *de vennootschap zal een beschrijving opstellen, omvattende:*
- *de inbrengbalans, met daarop vermeld de in te brengen activa en passiva, en de daaraan toegekende waarde, alsmede*
 - *de daarbij toegepaste waarderingsmethoden.*
- De beschrijving zal betrekking hebben op de toestand van de activa en passiva per **één juli tweeduizend éénnentwintig (01-07-2021)**.*
- Indien het saldo van de activa en passiva hoger dan wel lager is dan de stortingsplicht zal uit de beschrijving tevens de grootte van het verschil blijken.*
- b. *Ingeval de sub a bedoelde beschrijving bij de uitgifte van de vennootschap wegens tijdsverloop niet kan dienen als beschrijving in de zin van de wet, zullen de Inbrengers een nieuwe beschrijving van hetgeen wordt ingebracht opstellen, per een datum die wel toelaatbaar is ingevolge de wet en overigens met overeenkomstige toepassing van het sub a bepaalde.*
4. *Verrekeningen:*
- a. *Indien uit de sub 3.a gemelde beschrijving blijkt dat het saldo van de activa en passiva lager is dan het bedrag van de stortingsplicht, in geld uitgedrukt, waaraan met de inbreng moet worden voldaan (hierna te noemen: de stortingsplicht) zullen de Inbrengers uiterlijk bij de uitgifte het verschil in geld storten.*
- Indien een nieuwe beschrijving als sub 3.b bedoeld vereist is en het uit die beschrijving blijkende saldo van activa en passiva, vermeerderd met de verplichtingen uit hoofde van vorenbedoelde bijstorting:*
- *hoger is dan de stortingsplicht, zal geen verrekening plaatsvinden;*
 - *lager is dan de stortingsplicht, zullen de Inbrengers uiterlijk bij de uitgifte ook het dan nog blijkende verschil in geld storten.*
- b. *Indien uit de sub 3.a gemelde beschrijving blijkt dat het saldo van de activa en passiva hoger is dan het bedrag van de stortingsplicht, zullen de Inbrengers voor het verschil in de boeken van de vennootschap worden gecrediteerd tot ten hoogste het bedrag dat toelaatbaar is volgens de voorwaarden.*
- De inbrengers hebben het recht om op de voet van artikel 3.128 en/of op de voet van artikel 3.129 Wet inkomstenbelasting 2001 een of meer lijfrenten in de zin van artikel 3.125 Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna te noemen: 'lijfrente') van de vennootschap te bedingen.*
- Resteert dan nog een verschil, dan is, ter keuze van de Inbrengers, de vennootschap verplicht een zodanig aantal aandelen à pari aan de Inbrengers uit te geven en/of een zodanig*

bedrag als agio op de uit te geven aandelen aan te merken, dat de totale nominale waarde van de uitgegeven aandelen en het als agio aangemerkte bedrag gelijk is aan het verschil.

Indien een nieuwe beschrijving als sub 3.b vereist is en het uit die beschrijving blijvende saldo van activa en passiva, verminderd met de verplichtingen uit hoofde van vorenbedoelde creditering en/of de eventueel bedongen lijfrente en/of het eventueel als agio aangemerkte bedrag:

- *hoger is dan de stortingsplicht, zal geen verrekening plaatsvinden;*
- *lager is dan de stortingsplicht, zal, ter keuze van de Inbrengers, vorenbedoelde creditering en/of de eventueel bedongen lijfrente en/of het eventueel als agio aangemerkte bedrag - zo mogelijk - tot het beloop van dat verschil worden verminderd. Indien ook dan nog een verschil blijft bestaan, zullen de Inbrengers uiterlijk bij de oprichting het verschil in geld storten.*

5. Inbreng (fiscale invloed):

- a. *Indien na de uitgifte onherroepelijk komt vast te staan, dat Inbrengers per de sub 2.a bedoelde datum fiscaalrechtelijk een hogere waarde aan hetgeen wordt ingebracht moet toekennen dan de waarde bedoeld sub 3.a, zal die hogere waarde ook tussen de Inbrengers en de vennootschap gelden als waarde van hetgeen wordt ingebracht.*

Het verschil tussen beide waarden zal allereerst en zo mogelijk worden aangewend tot aanpassing van de sub 4.b bedoelde lijfrente, indien en voor zover die lijfrente is bedongen.

Voor een daarna nog resterend verschil zullen de Inbrengers in de boeken van de vennootschap worden gecrediteerd, echter ten hoogste tot het bedrag dat toelaatbaar is volgens de voorwaarden.

Resteert dan nog een verschil, dan is, ter keuze van Inbrengers, de vennootschap verplicht bij de uitgifte van aandelen een zodanig aantal aandelen à pari aan Inbrengers uit te geven en/of een zodanig bedrag als agio op de uit te geven aandelen aan te merken, dat de totale nominale waarde van de uitgegeven aandelen en het als agio aangemerkte bedrag gelijk is aan het verschil.

- b. 1. *Indien na oprichting van de vennootschap onherroepelijk komt vast te staan dat Inbrengers per de sub 2.a bedoelde datum fiscaalrechtelijk een lagere waarde aan hetgeen wordt ingebracht moet toekennen dan de waarde bedoeld sub 3.a, zal, ter keuze van Inbrengers, de sub 4.b bedoelde creditering en/of het als agio aangemerkte bedrag worden verminderd en/of zal de aldaar bedoelde lijfrente tot het beloop van dat verschil worden aangepast en/of zullen de Inbrengers onverwijld een zodanig aantal aandelen om niet aan de vennootschap overdragen als overeenkomt met dat*

verschil.

De vennootschap is alsdan verplicht die aandelen om niet te aanvaarden, voor zover daarbij ten minste het wettelijk minimum kapitaal wordt gehandhaafd.

Het daarna eventueel nog resterende verschil zullen de Inbrengers onverwijld in geld ter beschikking van de vennootschap stellen onder bijbetaling van de wettelijke rente, te rekenen van de sub 2.a bedoelde datum af.

2. *Het sub 1 bepaalde wordt toegepast met inachtneming van de voorwaarden.*

C. STORTING

1. *De sub B bedoelde overeenkomst tot inbreng van de aldaar bedoelde onderneming is thans voor de vennootschap verbindend.*
2. *De sub B.3 bedoelde beschrijving is thans opgesteld en door de vennootschap ondertekend.*
Deze beschrijving heeft nog niet door tijdsverloop wettelijk haar bruikbaarheid verloren en het is de vennootschap niet bekend dat de waarde van de inbreng na de onder 2.a genoemde dag van de beschrijving aanzienlijk is gedaald.
3. *Voor zover de storting in geld geschiedt, geldt het volgende:*
 - a. *de storting heeft plaatsgevonden;*
 - b. *de storting wordt bij deze door de vennootschap aanvaard.”*

II INBRENG

Ter zake van de inbreng geldt het volgende:

1. De inbreng omvat alle activa van de vorenbedoelde onderneming, hierna te noemen: onderneming, onder de verplichting voor de vennootschap alle passiva van de onderneming voor haar rekening te nemen en als haar eigen schuld te voldoen, één en ander zoals nader aangeduid in de aan deze akte te hechten en door de Inbrenger gewaarmerkte inbrengbalans per één juli tweeduizend éénentwintig (01-07-2021) (**Bijlage**); deze balans hierna te noemen: de inbrengbalans en één januari tweeduizend éénentwintig (01-01-2021), hierna te noemen de inbrengdatum.
2. De inbreng omvat eveneens:
 - a. de administratie, het exclusieve recht op het gebruik van de handelsnaam, alsmede andere immateriële activa;
 - b. de tussen de Inbrenger en derden bestaande duurovereenkomsten betrekking hebbende op de onderneming, zoals huur- en optierechten en verzekering- en arbeidsovereenkomsten;
 - c. de voor de ongestoorde uitoefening van de onderneming vereiste en voor overdracht vatbare vergunningen;
 - d. alle goederen welke sedert de inbrengdatum ten behoeve de onderneming door de Inbrenger zijn verkregen.
3. Ter zake van de door de vennootschap voor haar rekening genomen verplichtingen verbindt de vennootschap zich deze als haar eigen schulden te voldoen en de Inbrenger te vrijwaren voor het geval laatstgenoemde door crediteuren wordt aangesproken. Onder deze verplichtingen zijn mede begrepen de verplichtingen welke sedert de inbrengdatum ten laste van de onderneming door de Inbrenger

zijn aangegaan.

Indien en voor zover een lening krachtens een daartoe strekkende bepaling is achtergesteld bij één of meer van de overige verplichtingen van de Inbrenger, blijft tussen de vennootschap en de desbetreffende schuldeiser met betrekking tot de achterstelling gelden hetgeen hieromtrent is bepaald.

4. De onderneming is met alle daaraan verbonden baten en lasten ten voordele, respectievelijk ten nadele van de vennootschap voortgezet met ingang van de inbrengdatum.
5. Alle voormelde activa en passiva zijn aan partijen volledig bekend, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen.

III LEVERING

Overgaande tot de inbreng verklaarden verschenen personen, handelend als gemeld, voor en namens de Inbrengers bij dezen aan de vennootschap te leveren en verklaarden zij voor en namens de vennootschap te aanvaarden alle tot de onderneming behorende goederen, zowel voor als na de inbrengdatum verkregen, te weten:

- a. de voorraden, meubilair en overige inventaris, zulks onder bezwaar van eventuele pandrechten ten behoeve van derden.
Voor zover deze zaken ten behoeve van de Inbrenger door derden worden gehouden, worden zij geacht van de inbrengdatum af ten behoeve van de vennootschap te worden gehouden;
- b. de rechten op immateriële activa, waaronder begrepen het recht op de handelsnaam: Driessen H.A.G en P.H.A.;
- c. de vorderingen op derden. Voor zover de hierbij geleverde vorderingen verpand zijn, geschiedt deze levering met inachtneming van dit pandrecht;
- d. de rechten voortvloeiende uit de sub II.2.b bedoelde duurovereenkomsten, voorzover deze voor levering vatbaar zijn;
- e. de navolgende registergoederen, te weten:

KADASTRALE GEMEENTE WEERT:

Percelen grond, kadastraal bekend gemeente **Weert**, sectie **W**, nummers:

- a. **1133** groot negen hectare tweeëndertig are en vijfendertig centiare (9ha 32a 35ca), welk perceel volgens opgave van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers is belast met publiekrechtelijke beperkingen op basis van een overheidsbesluit, exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ten behoeve van de Gemeente Weert, ontleend aan de inschrijvingen in register Hypotheken 4 in deel 79086 nummer 72, deel 79086 nummer 68, deel 79086 nummer 66, deel 79086 nummer 174, deel 79086 nummer 168, en een publiekrechtelijke beperking op basis van een overheidsbesluit, Wet voorkeursrecht gemeente: Besluit aanwijzing gronden, ten behoeve van de Gemeente Weert, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 81778 nummer 135;
- b. **1160** groot tien are en dertig centiare (10a 30ca), welk perceel volgens opgave van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers is belast met publiekrechtelijke beperkingen op basis van een overheidsbesluit, exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ten behoeve van de Gemeente Weert, ontleend aan de inschrijvingen in register

Hypotheke 4 in deel 79086 nummer 72, deel 79086 nummer 66, deel 79086 nummer 68, en een publiekrechtelijke beperking op basis van een overheidsbesluit, Wet voorkeursrecht gemeente: Besluit aanwijzing gronden, ten behoeve van de Gemeente Weert, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 81778 nummer 135;

- c. **1161** groot veertig are en negentig centiare (40a 90ca), welk perceel volgens opgave van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers is belast met publiekrechtelijke beperkingen op basis van een overheidsbesluit, exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ten behoeve van de Gemeente Weert, ontleend aan de inschrijvingen in register Hypotheken 4 in deel 79086 nummer 66, deel 79086 nummer 68, deel 79086 nummer 72, en een publiekrechtelijke beperking op basis van een overheidsbesluit, Wet voorkeursrecht gemeente: Besluit aanwijzing gronden, ten behoeve van de Gemeente Weert, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 81778 nummer 135;
- d. **15** groot zesenviertig are en vierenzeventig centiare (46a 74ca), welk perceel volgens opgave van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers is belast met publiekrechtelijke beperkingen op basis van een overheidsbesluit, exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ten behoeve van de Gemeente Weert, ontleend aan de inschrijvingen in register Hypotheken 4 in deel 79086 nummer 58, deel 79086 nummer 62, deel 79086 nummer 64, en een publiekrechtelijke beperking op basis van een overheidsbesluit, Wet voorkeursrecht gemeente: Besluit aanwijzing gronden, ten behoeve van de Gemeente Weert, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 81778 nummer 135;
- e. **125** groot acht are en vierenzestig centiare (8a 64 ca);
- f. **124** groot twee hectare zevenentwintig are en tweeëntwintig centiare (2ha 27a 22ca);
- g. **120** groot zestig are en vijfenzeventig centiare (60a 75ca);

KADASTRALE GEMEENTE WEERT:

Percelen grond, kadastraal bekend gemeente **Weert**, sectie **Z**, nummers:

- h. **69** groot vier hectare vijfendertig are zesendertig centiare (4ha 35a 36ca), welk perceel is belast met drie zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van Enexis netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 63720 nummer 22 en deel 6446 nummer 1, reeks Roermond, ten behoeve van Tennet TSO B.V., gevestigd te Arnhem, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 70734 nummer 144 en deel 61058 nummer 2, ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 72429 nummer 99 en deel 6446 nummer 1, reeks Roermond;
- i. **70** groot zeventig are en vierentachtig centiare (70a 84ca), welk perceel is belast met drie zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen, ontleend aan de inschrijving in

register Hypotheken 4 in deel 72429 nummer 99 en deel 6446 nummer 1, reeks Roermond;

- j. **74** groot één hectare tachtig are en achtennegentig centiare (1ha 80a 98ca), welk perceel is belast met drie zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van Enexis netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 63720 nummer 22 en deel 6446 nummer 1, reeks Roermond, ten behoeve van Tennet TSO B.V., gevestigd te Arnhem, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 70734 nummer 144 en deel 61058 nummer 2;

KADASTRALE GEMEENTE NEDERWEERT:

Percelen grond, kadastraal bekend gemeente **Nederweert**, sectie **AB**, nummers:

- k. **837** groot één hectare vijf are en tweeëntachtig centiare (1ha 5a 82ca);
l. **838** groot één hectare tien are en negenentwintig centiare (1ha 10a 29ca);
m. **839** groot één hectare twaalf are en negenennegentig centiare (1ha 2a 99ca);
n. **842** groot vijf hectare vijfenzestig are en vijftien centiare (5ha 65a 5ca);
o. **843** groot drie hectare tien are en negenennegentig centiare (3ha 10a 99ca);
p. **844** groot één hectare vijfenzestig are en zevenentachtig centiare (1a 65a 87ca);
q. **845** groot zeventig are en drie centiare (70a 3ca);
r. **846** groot tweeënzestig are en vijftien centiare (62a 15ca);
s. **847** groot drieënvijftig are en vierenzeventig centiare (53a 74ca);
t. **848** groot twee hectare eenenveertig are en zevenennegentig centiare (2ha 41a 97ca);
u. **1169** groot één hectare drieënveertig are en zevenenvijftig centiare (1ha 43a 57ca);
v. **1171** groot drie hectare veertien are en eenenzestig centiare (3ha 14a 61ca);
w. **1172** groot vijf hectare zes are en negenentwintig centiare (5ha 6a 29ca);
x. **1108** groot tien hectare vierendertig are en achtennegentig centiare (10ha 34a 98ca), welk perceel is belast met drie zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van Enexis netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 63720 nummer 22 en deel 6446 nummer 1, reeks Roermond, ten behoeve van Tennet TSO B.V., gevestigd te Arnhem, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 70734 nummer 144 en deel 61058 nummer 2.

IV LEVERINGSBEPALINGEN

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden dat de levering is geschied onder de volgende bepalingen:

1. De levering omvat mede alle aan de ingebrachte goederen verbonden rechten en verplichtingen, waaronder uitdrukkelijk begrepen de vorderingen uit gebreken of onrechtmatige daad.

2. Ten aanzien van de geleverde vorderingen verleent de Inbrenger onherroepelijk volmacht aan de vennootschap om de levering aan de desbetreffende debiteur mee te delen.
3. Voorts verleent de Inbrenger onherroepelijk volmacht aan de vennootschap om ter zake van de geleverde vorderingen alle middelen ter bewaring en/of uitoefening van zijn rechten als oorspronkelijke crediteur uit te oefenen.
4. Ten aanzien van de goederen van de debiteuren verleent de Inbrenger de vennootschap generlei garantie.
5. De sub II.2.b bedoelde duurovereenkomsten worden voor zover de rechten daaruit niet voor levering vatbaar zijn, per de inbrengdatum op naam van de Inbrenger, doch voor rekening en risico van de vennootschap gecontinueerd.
De Inbrenger is verplicht zich geheel te gedragen naar de aanwijzingen dienaangaande van de vennootschap, die de Inbrenger ter zake vrijwaart.
6. Indien ter zake van vorenstaande leveringen nadere formaliteiten zijn vereist, verbinden partijen zich, aan de vervulling daarvan hun volledige medewerking te verlenen.
7. Alle geleverde goederen zijn van de inbrengdatum af voor rekening en risico van de vennootschap.

V OVERNEMING VERPLICHTINGEN

1. Verplichtingen uit de inbrengbalans
De vennootschap neemt bij deze de in de inbrengbalans opgenomen verplichtingen en de sedertdien door de Inbrenger ten laste van de vennootschap aangegane verplichtingen als eigen verplichting over, onder vrijwaring van de Inbrenger terzake.
2. Verplichtingen uit duurovereenkomsten
De verplichtingen uit duurovereenkomsten als bedoeld sub IV.5 gaan op dezelfde voet op de vennootschap over. Ten aanzien van het personeel vrijwaart de Inbrenger de vennootschap volledig voor de nakoming van de verplichtingen uit arbeidsovereenkomst van het gehele personeel gedurende één jaar na heden, voor zover die verplichtingen zijn ontstaan vóór heden.

VI AGIO

1. Blijkens de inbrengbalans bedraagt de waarde van de ingebrachte activa negen miljoen negenhonderd vijfenzeventigduizend negenhonderd tweeënzestig euro (€ 9.975.962,00);
terwijl de passiva belopen één miljoen driehonderdduizend negenhonderd tweeënzestig euro (€ 1.300.962,00);
zodat per saldo is ingebracht voor de waarde van acht miljoen zeshonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 8.675.000,00).
De stortingsverplichting bedraagt tweehonderd vijftigduizend honderd euro (€ 255.100,00), zodat te veel is ingebracht acht miljoen vierhonderd negentienduizend negenhonderd euro (€ 8.419.900,00).
2. Een bedrag groot acht miljoen vierhonderd negentienduizend negenhonderd euro (€ 8.419.900,00) wordt in de boeken van de vennootschap aangemerkt als agiostorting door de Inbrengers.

VII OVERIGE BEPALINGEN

1. De vennootschap erkent, dat de levering tot haar volkomen genoeg is geschied.
2. De Inbrenger heeft voldaan aan zijn stortingsplicht, waarvoor de vennootschap hem kwijting verleent.
3. Partijen kunnen geen ontbinding van de inbrengovereenkomst en van deze levering vorderen.
4. De rechten en kosten van deze akte en de levering zijn voor rekening van de vennootschap.
5. Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VIII GLIJCCLAUSULE

Indien onherroepelijk komt vast te staan dat de Inbrenger fiscaalrechtelijk een waarde aan de inbreng moet toekennen, die afwijkt van de waarde vermeld in de inbrengbalans, zal die afwijkende waarde ook tussen de Inbrenger en de vennootschap als waarde van inbreng gelden. Partijen verbinden zich in die situatie tot het verrichten van al hetgeen te dien aanzien is overeengekomen in de akte van oprichting van de vennootschap.

IX BEPALINGEN OMTRENT REGISTERGOEDEREN

1. Verkrijging
 - a. Voormelde registergoederen onder a, f, h, i, j, n, o, p, s, t en x zijn door Inbrengers verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond in register hypotheek 4 op zestien december negentienhonderd achtentachtig in deel 6446 nummer 1 van een afschrift van een akte van ruilverkaveling, op diezelfde dag verleden voor J.M. Stassen, destijds notaris te Nederweert, juncto een rectificatieakte de dato tweeëntwintig november negentienhonderd negenentachtig (deel 6706 nummer 48), juncto een rectificatieakte de dato negentien december negentienhonderd negentig (deel 7013 nummer 67);
 - b. Voormelde registergoederen onder e, g en k zijn door Inbrenger 2 verkregen, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond in register hypotheek 4 op zestien december negentienhonderd achtentachtig in deel 6446 nummer 1 van een afschrift van een akte van ruilverkaveling, op diezelfde dag verleden voor J.M. Stassen, destijds notaris te Nederweert, juncto een rectificatieakte de dato tweeëntwintig november negentienhonderd negenentachtig (deel 6706 nummer 48), juncto een rectificatieakte de dato negentien december negentienhonderd negentig (deel 7013 nummer 67);
 - c. Voormeld registergoed onder b is door Inbrengers verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 op twee december tweeduizend twintig in deel 79857 nummer 30 van een afschrift van een akte van ruiling, op een

december tweeduizend twintig verleden voor een waarnemer van het (destijds) vacante kantoor van mr. P.H.G. Veugen, destijds notaris te Weert.

- d. Voormelde registergoederen onder c, d, q en r worden door Inbrenger 2 verkregen door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, mede op heden voor mij, notaris, verleden of te verlijden.
 - e. Voormelde registergoederen onder l en m zijn door Inbrengers verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 op dertien juli tweeduizend zes in deel 50236 nummer 66, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op twaalf juli tweeduizend zes verleden voor mr. P.H.H.G. Veugen, destijds notaris te Weert.
 - f. Voormelde registergoederen onder u, v en w zijn door Inbrenger 1 verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond in register hypotheek 4 op veertien januari negentienhonderd achtennegentig in deel 10805 nummer 42 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op dertien januari negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. P.H.H.G. Veugen, destijds notaris te Weert.
2. Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde akte van ruilverkaveling (6446/1), waarin (nagenoeg) woordelijk staat vermeld:
“4. (18) akte 1284/59. De erfdienstbaarheid voor het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, wijzigen en vernieuwen van een ondergrondse buisleidingen met toebehoren voor de afvoer van gas ten behoeve van de percelen gemeente Geleen sectie H nummer 184 en gemeente Brunssum sectie F nummer 42 en ten laste van de kavels 24305, 24704 en 24705.”
3. Hypothecaire inschrijvingen
Inbrengers verklaren, dat zij als volledig daartoe gerechtigden de beschikkingsbevoegdheid hebben over de registergoederen, dat de registergoederen niet met hypotheek of andere beperkte (zakelijke) rechten zijn bezwaard en dat daarop geen beslagen rusten.
4. Toestemming in het kader van de wet voorkeursrecht gemeenten
Blijkens het aan deze akte vast te hechten stuk, heeft de gemeente Weert toestemming tot de onderhavige overdracht verleend in het kader van de wet voorkeursrecht gemeenten, onder voorwaarde dat:
- a. het geldende voorkeursrecht op de genoemde percelen - het registergoed sub 2 voormeld - onverkort van kracht blijft;
 - b. onder vervreemding als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten waarop de aanbiedingsplicht van toepassing is, tevens dient te worden verstaan overdracht van aandelen van of overdracht van stemrecht in de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebroeders Driessen B.V. voornoemd.

X BEROEP/VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Met betrekking tot de heffing van overdrachtsbelasting doet de vennootschap een beroep op de vrijstelling als vervat in artikel 15 lid 1 letter e van de Wet op belastingen rechtsverkeer, aangezien de onder III.1.e omschreven registergoederen deel uitmaken van een in zijn geheel ingebrachte onderneming.

XI INKOMSTENBELASTING

De beslissing betreffende het voldoen aan de voorwaarden voor een geruisloze inbreng blijkt uit twee (2) brieven van de belastingdienst de dato tweeëntwintig oktober tweeduizend éénentwintig (22-10-2021), welke in kopie aan deze akte zullen worden gehecht

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte worden de navolgende stukken gehecht:

- de inbrengbeschrijving met inbrengbalans;
- kopie brief van de Gemeente Weert de dato dertien oktober tweeduizend eenentwintig (13-10-2021);
- beschikking geruisloze omzetting P.H.A. Driessen;
- beschikking geruisloze omzetting H.A.G. Driessen.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de verschenen personen is, voor zover nodig, door mij, notaris, aan de hand van voormelde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE,

in minuut opgemaakt, is verleden in de gemeente Beek op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschenen personen hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen ondertekend.

Onmiddellijk daarna is deze akte door mij, notaris, ondertekend om twaalf uur en veertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) J.A.M. Diederer

Ondergetekende, mr. Jan Anna Maria Diederer, notaris te Beek, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

(w.g.) J.A.M. Diederer

Ondergetekende, mr. Jan Anna Maria Diederer, notaris te Beek, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 21-12-2021 om 13:33 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 83237 nummer 73.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 2BEB9226B9DBE6AEF551F091D25415A63FA5D824 toebehoort aan Jan Anna Maria Diedereren.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

RECTIFICATIE

Behorende bij de akte van inbreng ingeschreven in Hypotheken 4 in deel 83237 nummer 73

CV/DG/2021.2975.05

Vandaag, vierentwintig december tweeduizend éénentwintig, verscheen voor mij, mr.

Jan Anna Maria Diederer, notaris in de gemeente **Beek**:

mevrouw Nathaly Catarin Geraldine Prange, geboren te Heerlen op vijftien maart negentienhonderd eenenzeventig, woonplaats kiezend ten kantore van Metis Notarissen, Looierstraat 2 te 6271 BB Gulpen en aldaar werkzaam, en aldaar werkzaam, te dezen handelend als zaakwaarneemster van:

1. de heer **Peter Hubertus Antonius Driessen**,
geboren te Weert op zesentwintig januari negentienhonderd achtenveertig,
zich legitimerend met een identiteitskaart met nummer IP89L2PL5,
wonende te 6003 PK Weert, Gertrudisstraat 7, ongehuwd en niet als partner
geregistreerd,
te dezen handelend:
 - a. voor zich, hierna te noemen de Inbrenger 1;
 - b. als zelfstandig bevoegde bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Gebroeders Driessen B.V.**, statutair gevestigd in de gemeente Weert, met adres 6003 PK Weert, Gertrudisstraat 26, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 83502173, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend, hierna te noemen: de Vennootschap; en
2. de heer **Hubertus Antonius Gerardus Driessen**,
geboren te Weert op één mei negentienhonderd negenveertig,
zich legitimerend met een paspoort met nummer NW76P5462,
wonende te 6003 PK Weert, Gertrudisstraat 26, gehuwd,
te dezen handelend:
 - a. voor zich, hierna te noemen de Inbrenger 2;
 - b. als zelfstandig bevoegde bestuurder van voornoemde vennootschap, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend.

De Inbrenger 1 en de Inbrenger 2 hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: de Inbrenger en/of de Inbrengers.

De comparante, handelende als voormeld, verklaarde het navolgende:

- Bij een akte van inbreng, op éénentwintig december tweeduizend éénentwintig verleden voor mij, notaris, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de landelijke openbare registers op dezelfde dag in register Hypotheken 4 deel 83237 nummer 73 zijn door de inbrenger 1 en inbrenger 2 de volgende registergoederen aan de vennootschap geleverd:

"KADASTRALE GEMEENTE WEERT:

Percelen grond, kadastraal bekend gemeente **Weert, sectie **W**, nummers:**

- a. **1133** groot negen hectare tweeëndertig are en vijfendertig centiare (9ha 32a 35ca), welk perceel volgens opgave van de landelijke Dienst

- voor het kadaster en de openbare registers is belast met publiekrechtelijke beperkingen op basis van een overheidsbesluit, exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ten behoeve van de Gemeente Weert, ontleend aan de inschrijvingen in register Hypotheken 4 in deel 79086 nummer 72, deel 79086 nummer 68, deel 79086 nummer 66, deel 79086 nummer 174, deel 79086 nummer 168, en een publiekrechtelijke beperking op basis van een overheidsbesluit, Wet voorkeursrecht gemeente: Besluit aanwijzing gronden, ten behoeve van de Gemeente Weert, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 81778 nummer 135;
- b. **1160** groot tien are en dertig centiare (10a 30ca), welk perceel volgens opgave van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers is belast met publiekrechtelijke beperkingen op basis van een overheidsbesluit, exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ten behoeve van de Gemeente Weert, ontleend aan de inschrijvingen in register Hypotheken 4 in deel 79086 nummer 72, deel 79086 nummer 66, deel 79086 nummer 68, en een publiekrechtelijke beperking op basis van een overheidsbesluit, Wet voorkeursrecht gemeente: Besluit aanwijzing gronden, ten behoeve van de Gemeente Weert, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 81778 nummer 135;
- c. **1161** groot veertig are en negentig centiare (40a 90ca), welk perceel volgens opgave van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers is belast met publiekrechtelijke beperkingen op basis van een overheidsbesluit, exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ten behoeve van de Gemeente Weert, ontleend aan de inschrijvingen in register Hypotheken 4 in deel 79086 nummer 66, deel 79086 nummer 68, deel 79086 nummer 72, en een publiekrechtelijke beperking op basis van een overheidsbesluit, Wet voorkeursrecht gemeente: Besluit aanwijzing gronden, ten behoeve van de Gemeente Weert, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 81778 nummer 135;
- d. **15** groot zesenviertig are en vierenzeventig centiare (46a 74ca), welk perceel volgens opgave van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers is belast met publiekrechtelijke beperkingen op basis van een overheidsbesluit, exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ten behoeve van de Gemeente Weert, ontleend aan de inschrijvingen in register Hypotheken 4 in deel 79086 nummer 58, deel 79086 nummer 62, deel 79086 nummer 64, en een publiekrechtelijke beperking op basis van een overheidsbesluit, Wet voorkeursrecht gemeente: Besluit aanwijzing gronden, ten behoeve van de Gemeente Weert, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 81778 nummer 135;
- e. **125** groot acht are en vierenzestig centiare (8a 64 ca);
- f. **124** groot twee hectare zevenentwintig are en tweeëntwintig centiare (2ha 27a 22ca);
- g. **120** groot zestig are en vijfenzeventig centiare (60a 75ca);
- KADASTRALE GEMEENTE WEERT:

Percelen grond, kadastraal bekend gemeente **Weert**, sectie **Z**, nummers:

- h. **69** groot vier hectare vijfendertig are zesendertig centiare (4ha 35a 36ca), welk perceel is belast met drie zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van Enexis netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 63720 nummer 22 en deel 6446 nummer 1, reeks Roermond, ten behoeve van Tennet TSO B.V., gevestigd te Arnhem, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 70734 nummer 144 en deel 61058 nummer 2, ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 72429 nummer 99 en deel 6446 nummer 1, reeks Roermond;
- i. **70** groot zeventig are en vierentachtig centiare (70a 84ca), welk perceel is belast met drie zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 72429 nummer 99 en deel 6446 nummer 1, reeks Roermond;
- j. **74** groot één hectare tachtig are en achtennegentig centiare (1ha 80a 98ca), welk perceel is belast met drie zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van Enexis netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 63720 nummer 22 en deel 6446 nummer 1, reeks Roermond, ten behoeve van Tennet TSO B.V., gevestigd te Arnhem, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 70734 nummer 144 en deel 61058 nummer 2;

KADASTRALE GEMEENTE NEDERWEERT:

Percelen grond, kadastraal bekend gemeente **Nederweert**, sectie **AB**, nummers:

- k. **837** groot één hectare vijf are en tweeëntachtig centiare (1ha 5a 82ca);
- l. **838** groot één hectare tien are en negenentwintig centiare (1ha 10a 29ca);
- m. **839** groot één hectare twaalf are en negenennegentig centiare (1ha 2a 99ca);
- n. **842** groot vijf hectare vijfenzestig are en vijftien centiare (5ha 65a 5ca);
- o. **843** groot drie hectare tien are en negenennegentig centiare (3ha 10a 99ca);
- p. **844** groot één hectare vijfenzestig are en zevenentachtig centiare (1a 65a 87ca);
- q. **845** groot zeventig are en drie centiare (70a 3ca);
- r. **846** groot tweeënzestig are en vijftien centiare (62a 15ca);
- s. **847** groot drieënvijftig are en vierenzeventig centiare (53a 74ca);
- t. **848** groot twee hectare eenenveertig are en zevenennegentig centiare (2ha 41a 97ca);
- u. **1169** groot één hectare drieënveertig are en zevenenvijftig centiare

- (1ha 43a 57ca);
- v. **1171** groot drie hectare veertien are en eenenzestig centiare (3ha 14a 61ca);
 - w. **1172** groot vijf hectare zes are en negenentwintig centiare (5ha 6a 29ca);
 - x. **1108** groot tien hectare vierendertig are en achtennegentig centiare (10ha 34a 98ca), welk perceel is belast met drie zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van Enexis netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 63720 nummer 22 en deel 6446 nummer 1, reeks Roermond, ten behoeve van Tennet TSO B.V., gevestigd te Arnhem, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 70734 nummer 144 en deel 61058 nummer 2.”
- Thans is gebleken, dat het in voormelde akte omschreven registergoederen gemeente Weert, sectie Z nummer 70; gemeente Weert, sectie Z nummer 74 en gemeente Nederweert sectie AB nummer 1108 onjuist zijn en hadden moeten luiden:
- “KADASTRALE GEMEENTE WEERT:
- Percelen grond, kadastraal bekend gemeente **Weert**, sectie **Z**, nummers:
- i. **70** groot zeventig are en vierentachtig centiare (70a 84ca), welk perceel is belast met één zakelijke recht als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 72429 nummer 99 en deel 6446 nummer 1, reeks Roermond;
 - j. **74** groot één hectare tachtig are en achtennegentig centiare (1ha 80a 98ca), welk perceel is belast met:
 - één zakelijk recht als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 63720 nummer 22 en deel 6446 nummer 1, reeks Roermond,
 - één zakelijk recht als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Tennet TSO B.V., gevestigd te Arnhem, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 70734 nummer 144 en deel 61058 nummer 2;
- KADASTRALE GEMEENTE NEDERWEERT:
- Percelen grond, kadastraal bekend gemeente **Nederweert**, sectie **AB**, nummer:
- n. **1108** groot tien hectare vierendertig are en achtennegentig centiare (10ha 34a 98ca), welk perceel is belast met:
 - één zakelijk recht als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, ontleend aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 63720 nummer 22 en deel 6446 nummer 1, reeks Roermond;
 - één zakelijk recht als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Tennet TSO B.V., gevestigd te Arnhem, ontleend

aan de inschrijving in register Hypotheken 4 in deel 70734 nummer 144 en deel 61058 nummer 2.”

Ter rectificatie waarvan deze akte dient.

SLOT AKTE

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De identiteit van de verschenen persoon/betrokken partijen is, voor zover nodig, door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE,

in minuut opgemaakt, is verleden te Beek op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon ondertekend.

Onmiddellijk daarna is deze akte door mij, notaris, ondertekend om elf uur en vijftwintig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) J.A.M. Dieren

Ondergetekende, mr. Jan Anna Maria Dieren, notaris te Beek, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

(w.g.) J.A.M. Dieren

Ondergetekende, mr. Jan Anna Maria Dieren, notaris te Beek, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 24-12-2021 om 12:17 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 83237 nummer 73.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 2BEB9226B9DBE6AEF551F091D25415A63FA5D824 toebehoort aan Jan Anna Maria Diederer.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

BIJLAGE 7

Gegevens bestemmingsplan

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES

Gertrudisstraat 7 Weert

PLANNAAM OF -NUMMER

Gertrudisstraat 7, 6003PK Weert

GEMEENTE (11) PROVINCIE (41) RIJK (30)

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

OPEN KEUZEHULP

- P

Vorbereidingsbesluit
geitenhouderij Limburg
vorbereidingsbesluit
vastgesteld (2019-05-27)
- P

Vorbereidingsbesluit
geitenhouderij Limburg
vorbereidingsbesluit
vastgesteld (2018-12-14)
- G

Altweeterheide, Laar, Stramproy,
Swartbroek en Tungalroy
bestemmingsplan
vastgesteld (2018-06-28)
- G

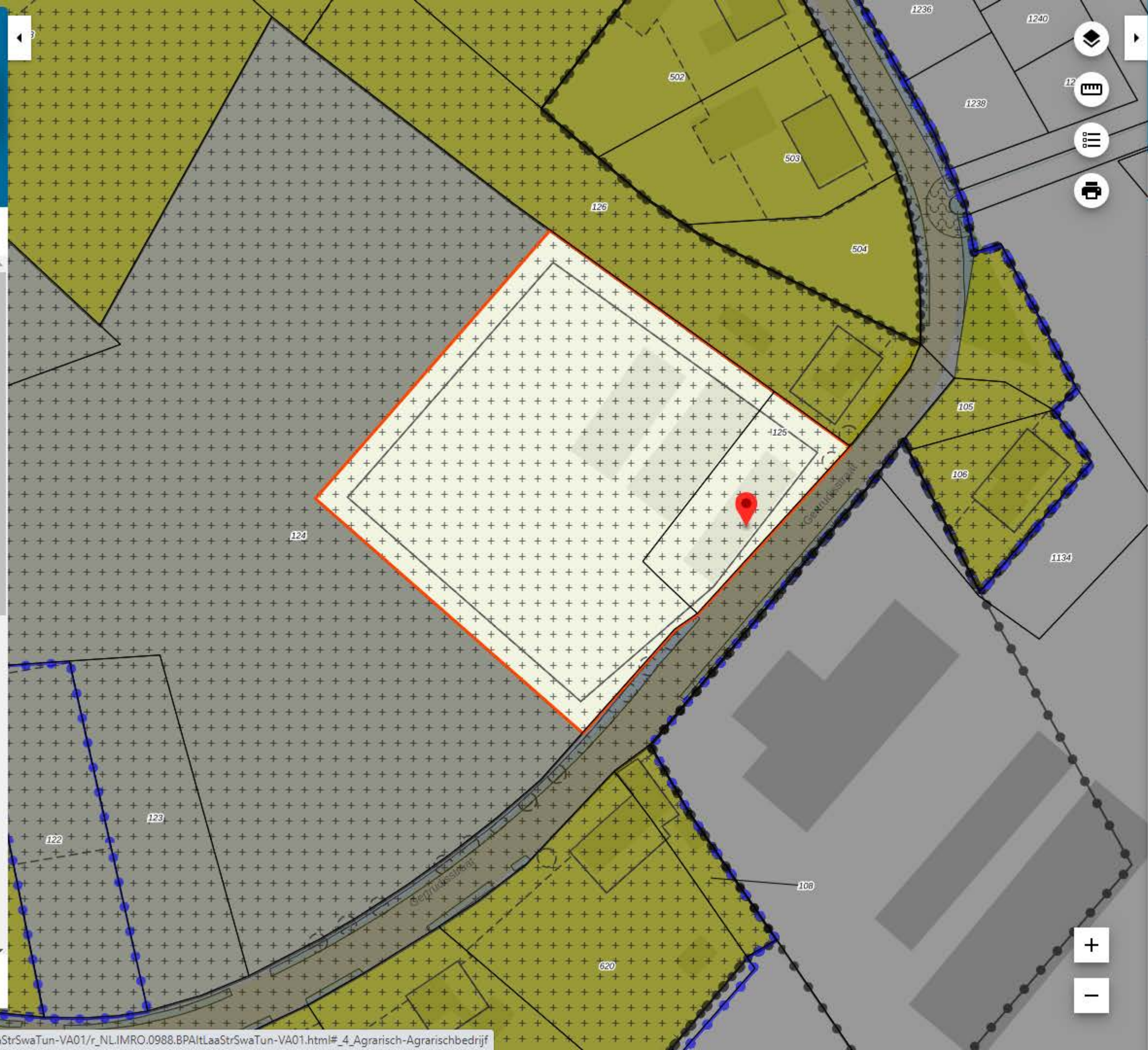
Vorbereidingsbesluit
Geitenhouderijen
vorbereidingsbesluit
vastgesteld (2018-05-30)
- G

Laar-Hushoven 2010
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2011-02-09)
- G

Laarveld
gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen



Altweeterheide, Laar, Stramproy,
Swartbroek en Tungalroy

Gemeente Weert

bestemmingsplan

vastgesteld (2018-06-28)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

177140.7, 364580.3

Enkelbestemming

Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie middelhoog

Bouwvlak

Functieaanduiding

bedrijfswoning

Gebiedsaanduiding

overige zone - gemeentelijk stads- en
dorpsgezicht

Altweerterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy

Regels

Plan:	Altweerterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy
Status:	vastgesteld
Plantype:	bestemmingsplan
IMRO-idn:	NL.IMRO.0988.BPAItLaaStrSwaTun-VA01

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen, met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, waarbij per bouwvlak niet meer dan één bedrijf is toegestaan;
- b. het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom';
- c. agrarisch grondgebruik;
- d. behoud en ontwikkeling van de bestaande landschappelijke karakteristiek;
- e. één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. dierenverblijven.

met daaraan ondergeschikt:

1. groenvoorzieningen;
2. parkeervoorzieningen;
3. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelsontsluitingswegen;
4. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
5. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
6. kleinschalige picknickplaatsen, wegwijzers, zitbanken, afvalcontainers e.d. ten behoeve van kleinschalig recreatief medegebruik.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

Verhouding tussen de belangrijkste doeleinden van deze bestemming: Binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw; het agrarisch

grondgebruik overweegt dus binnen deze bestemming. Daarnaast wordt gestreefd naar het beschermen van de lokaal bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

4.1.3 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel [30.4](#).

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken passende binnen de bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. teeltondersteunende voorzieningen, hagelnetten, stapmolens, paardenbakken en mestopslag;
- d. ten behoeve van recreatie medegebruik zijn kleinschalige picknickplaatsen, wegwijzers, zitbanken, afvalcontainers e.d. toegestaan.

4.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, de bedrijfswoning(en), bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd overeenkomstig de tabel bebouwing zoals opgenomen onder [4.2.4](#);
- b. per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. bedrijfsgebouwen, alsmede vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden opgericht. Hiervan uitgezonderd zijn bestaande bedrijfsgebouwen, die voor het verlengde van de voorgevel van de woning staan;
- e. uitbreiding van het aantal m² dierenverblijven is niet toegestaan;
- f. de onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen mag maximaal 20,00 m bedragen;
- g. bedrijfsgebouwen dienen aan de maatvoering en situering te voldoen zoals opgenomen in de tabel bebouwing onder [4.2.4](#) of maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is;
- h. bedrijfswoningen dienen aan de inhoud te voldoen zoals opgenomen in de tabel onder [4.2.4](#), of maximaal de bestaande inhoud op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze groter is. Voor inpandige uitbreiding van de bedrijfswoning binnen de bestaande bouwmassa, zoals bij een woon-stal boerderij, is geen maximum volume van toepassing;
- i. mestopslag is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- j. het onbebouwde blijvende deel van het bouwvlak mag worden verhard;

- k. overkappingen zonder wanden of met maximaal 1 dichte wand mogen niet hoger zijn dan 3,00 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein. Overkappingen die geplaatst zijn op minder dan 0,50 m van een wand van een bedrijfsgebouw, worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het bedrijfsgebouw;
- l. bed and breakfast is uitsluitend binnen het hoofdgebouw van de bedrijfswoning toegestaan waarbij de woonfunctie de belangrijkste functie blijft;

4.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen buiten het bouwvlak, op het onbebouwd blijvende gedeelte van het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan de maatvoering te voldoen zoals opgenomen in de tabel bebouwing onder [4.2.4](#);
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen en omheiningen mag maximaal 1,00 m bedragen voor de voorgevelrooilijn en maximaal 2,00 m achter de voorgevelrooilijn;
- d. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen mag maximaal 3,00 m bedragen;
- e. overkappingen zonder wanden of met maximaal een dichte wand mogen niet hoger zijn dan 3,00 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein. Overkappingen die geplaatst zijn op minder dan 0,50 m van een wand van een bedrijfsgebouw, worden geacht te zijn omsloten door desbetreffende wand van het bedrijfsgebouw;
- f. de inhoud van mestopslagplaatsen per agrarisch bedrijf mag maximaal 2.500 m³ bedragen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals kleinschalige picknickplaatsen, wegwijzers, informatieborden, zitbanken, afvalcontainers, e.d. met een bebouwingshoogte van maximaal 2,00 m.

4.2.4 Tabel bebouwing

Maatvoering	Bedrijfsgebouwen	Mestsilos	Sleufsilos	Overige silo's	Erfafscheidingen	Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Bedrijfswoning	Bijgebouwen en bij de bedrijfs-woning
Gootheugte	Max. 5,50 m.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Max. 5,50 m.	Max. 3,20 m.
Bouwhoogte	Max. 10,00 m.	Max. 8,50 m.	Max. 3,00 m.	Max. 15,00 m.	Max. 1 m voor de voorgevelrooilijn en 2 m achter de	Max. 8,00 m.	Max. 8,00 m.	Max. 6,00 m.

					voorgevelrooilij n.			
Dakhelling	Min. 12°.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Min. 12°.	Min. 12°.
Inhoud	N.v.t.	Max. 2.500 m³	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Max. 750 m³	N.v.t.
Bebouwd oppervlak	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	Max. 150 m²
Maximum aantal	N.v.t.	M.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	1	n.v.t.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- de natuur- en landschappelijke compensatie die geleverd moet worden bij de uitbreiding van agrarische bebouwing binnen het bouwvlak;
- de aard, hoogte en situering van bouwwerken indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, ter voorkoming van onevenredige aantasting en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en ter verbetering van de gebiedskwaliteit;
- de te leveren kwaliteitsbijdrage op grond van het bepaalde in artikel [31](#).

4.3.2 Toepassingscriteria

De onder [4.3.1](#) genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- het stedenbouwkundig beeld;
- de verkeersveiligheid;
- een goede parkeerbalans;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de bescherming van het cultuurhistorische karakter van de bestaande bebouwing en bouwwerken en van omliggende waarden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken van de bouwregels met betrekking tot de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.2.4](#) voor het toestaan van een bouwhoogte van bedrijfsgebouwen van maximaal 12,00 m,

met dien verstande dat de afwijking nodig is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden en dat de bouwhoogte ruimtelijk aanvaardbaar is.

4.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van stageverblijven

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.2](#) voor het toestaan van stageverblijven of het toestaan van stageverblijven, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak daartoe wordt aangetoond;
- b. natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast;
- c. dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind;
- d. maximaal 3 wooneenheden voor in totaal maximaal 6 personen zijn toegestaan;
- e. het oppervlak van een wooneenheid maximaal 55 m² bedraagt;
- f. de stageverblijven binnen bestaande bebouwing worden opgericht en er geen sprake mag zijn van zelfstandige wooneenheden;
- g. er geen milieuhygiënische beperking in de agrarische bedrijfsvoering plaatsvindt van nabij gelegen agrarische bedrijven.

4.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van recreatief medegebruik

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.2](#) voor het oprichten van geringe bouwwerken ten behoeve van het recreatief medegebruik, zoals speel- en schuilgelegenheden, informatieborden en bewegwijzering, met dien verstande dat:

- a. het bestaande agrarisch gebruik van de gronden niet onevenredig wordt belemmerd;
- b. de voorzieningen aansluiten op de bestaande recreatieve routestructuur;
- c. het bebouwd oppervlak maximaal 20 m² mag bedragen;
- d. de goothoogte maximaal 3,00 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte maximaal 5,00 m mag bedragen;
- f. het geen aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- of vaartuig betreft;
- g. voor gebouwen dienen voorts de volgende afstanden in acht te worden genomen tot de volgende bestemmingen en aanduidingen:
 - 1. bos en natuur: 10,00 m;
 - 2. landschapswaarden en waardevolle boom: 10,00 m;
 - 3. karakteristiek, specifieke vorm van waarde – veldkapel en specifieke vorm van waarde - veldkruis: 10,00 m;
 - 4. water: 5,00 m;
- h. de landschappelijke waarden als benoemd onder [4.1.1](#) sub d niet worden aangetast.

4.4.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het vergroten van de inhoud van bedrijfswoningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.2](#) ten behoeve van het uitbreiden van de inhoud van de bedrijfswoning naar meer dan 750 m³ doch niet meer dan 1.000 m³, met dien verstande dat:

- a. bestaande bebouwing op het perceel of elders wordt gesloopt;
- b. maximaal 25% van de inhoud van de te slopen bebouwing mag worden teruggebouwd;
- c. op grond van het bepaalde in artikel [31](#) inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

4.4.5 Afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het uitbreiden van het aantal m² dierenverblijven

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.2.2](#) sub e voor het uitbreiden van het aantal m² dierenverblijven, met dien verstande dat:

- d. aangetoond is dat het woon- en leefmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
- e. aangetoond is dat per saldo door de uitbreiding geen toename plaatsvindt van de stikstofdepositie op Natura2000 gebieden bijvoorbeeld door saldering met bedrijven die beëindigd worden of door toepassing van best beschikbare stalsystemen;
- f. uitbreiding van het aantal m² dierenverblijven tot méér dan 10.000 m² vloeroppervlakte per agrarisch bedrijf of tot meer dan aanwezig is op het moment van ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel waarvoor op dat moment een Omgevingsvergunning is aangevraagd, indien de vloeroppervlakte bij dat agrarisch bedrijf al meer is dan 10.000 m², niet mogelijk is.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden en opstallen:

- a. als opslag-, stort- en/of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en opstallen en met dien verstande dat bestaande, voor het bedrijf niet meer functionele bebouwing voor het stallen van voertuigen zoals caravans, campers, etc., boten, antieke auto's en tractoren (oldtimers) en oude landbouwwerktuigen mag worden gebruikt;
- b. voor handels- en bedrijfsdoeleinden behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en opstallen;
- c. voor detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte activiteit van op het eigen bedrijf of in de directe omgeving geproduceerde agrarische producten, alsmede van op het eigen bedrijf of in de directe omgeving op andere agrarische bedrijven bewerkte eigen

agrarische producten, met dien verstande dat de verkoopruimte binnen de bestaande agrarische bebouwing is gelegen en de maximale maat van het verkoopvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 100 m²;

- d. voor niet- of semi-agrarische nevenactiviteiten;
- e. als standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
- f. voor permanente bewoning en bewoning door buitenlandse werknemers van onderkomens en kampeermiddelen;
- g. als bed and breakfast, plattelandsappartementen, plattelandskamers en/of trekkershutten;
- h. voor zelfstandige bewoning, voor zover het niet betreft de bestaande bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- i. voor een logiesgebouw ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse werknemers en een stageverblijf ten behoeve van stagiaires;
- j. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- k. voor zelfstandige bewoning of afhankelijke woonruimte, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- l. voor kantineactiviteiten, behoudens ten behoeve van het eigen bedrijf;
- m. voor een horecabedrijf en/of -instelling;
- n. voor reclaimedoeleinden, behoudens ten behoeve van de eigen inrichting;
- o. voor intensieve veehouderij;
- p. voor glastuinbouw;
- q. voor het gebruik van gronden als paardenbak op minder dan 50,00 m van woningen van derden en lichtmasten op minder dan 50,00 m van woningen van derden;
- r. als manege;
- s. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van de in de bestemmingsomschrijving omschreven vormen van bedrijfsmatig gebruik en met uitzondering van het gebruik van hoofd- en bijgebouwen voor een aan huisgebonden beroep en/of bedrijf tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- t. digitale verkoop via internet;
- u. prostitutiedoeleinden;
- v. als zorgboerderij;
- w. het gebruik van gronden en opstallen voor mestbewerking/-verwerking als nevenactiviteit ten behoeve van meerdere bedrijven is niet toegestaan, met dien verstande dat mestbewerking/-verwerking als nevenactiviteit voor het eigen agrarisch bedrijf wel is toegestaan;
- x. het op het eigen bedrijf verwerken van producten geproduceerd op agrarische bedrijven van derden voor meer dan 10% van het hetzelfde product afkomstig uit het eigen bedrijf;
- y. voor bewoning van de bedrijfswoning door derden.

4.5.2 Parkeren

Elke voorziening dient voldoende op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto en fiets (zowel voor personeel als voor bezoekers) en

in gelegenheid voor laden en lossen. Hierbij dient aangesloten te worden bij de vigerende CROW-normen (publicatie 317). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, moet rekening worden gehouden met deze wijzigingen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.5.1](#) onder j, teneinde toe te staan dat een aangebouwd bijgebouw aan de bedrijfswoning gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. er maximaal één afhankelijke woonruimte per woning ontstaat;
- d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 75 m² bedraagt.

4.6.2 Afwijken voor een grotere oppervlakte dan 50 m², of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden bedrijf of een ambachtelijk bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.5.1](#) onder s. voor een grotere oppervlakte dan 50 m², of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden bedrijf of een ambachtelijk bedrijf in een deel van een woning of de daarbij behorende bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de daar gepleegde activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- b. het gebruik naar de aard met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c. de woonfunctie op het betrokken perceel niet in betekenende mate wordt aangetast;
- d. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen als zodanig wordt gebruikt;
- e. geen gebruik plaatsvindt, dat meldings- of vergunningsplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer, tenzij ten aanzien van meldingsplichtige activiteiten door de aanvrager middels onderzoek kan worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat door desbetreffende activiteit niet onevenredig worden aangetast;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het beroep of bedrijf;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn en die niet binnen het perceelsgedeelte, dat binnen het bestemmingvlak gelegen is, gerealiseerd kunnen worden.

4.6.3 Afwijken voor handel in de vorm van digitale verkoop via internet

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.5.1](#) onder t. voor handel in de vorm van digitale verkoop via internet, met dien verstande dat:

- a. de producten door de klant niet ter plaatse besteld worden;
- b. de bestelde producten door de ondernemer zelf of via de post c.q. een pakketdienst bij de klant thuis bezorgd worden;
- c. er geen verkoop aan huis plaatsvindt;
- d. maximaal 30 m² van het vloeroppervlak van de woning gebruikt wordt voor de digitale verkoop per internet, in de vorm van administratie en opslag goederen.

4.6.4 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van huisvesting van (buitenlandse) werknemers

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.5.1](#) onder i. ten behoeve van de huisvesting van (buitenlandse) werknemers in bestaande tot woongebouw te verbouwen bedrijfsgebouwen, dan wel nieuw te bouwen woongebouwen, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak daartoe wordt aangetoond;
- b. natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast;
- c. dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind;
- d. er huisvesting voor maximaal 30 personen wordt gerealiseerd die werkzaam zijn binnen het bedrijf;
- e. per persoon minimaal 10 m² aan oppervlakte met enige privacy aanwezig is;
- f. er voldaan wordt aan de kwaliteitseisen zoals vastgelegd in de nota 'Huisvesting buitenlandse werknemers' van de gemeente Weert, zoals vastgesteld op 2 juli 2008;
- g. het gebouw uit maximaal twee bouwlagen bestaat;
- h. natuur- en landschappelijke compensatie wordt geleverd;
- i. na beëindiging de situatie in zijn oorspronkelijke staat dient te worden teruggebracht of wordt hergebruik mogelijk gemaakt conform het dan geldende beleid (herstelregeling);
- j. op grond van het bepaalde in artikel [30.4](#) inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd;
- k. er geen milieuhygiënische beperking in de agrarische bedrijfsvoering plaatsvindt van nabij gelegen agrarische bedrijven.

4.6.5 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.5.1](#) onder g. voor:

- a. het gebruik als bed and breakfast, plattelandsappartementen en/of plattelandskamers en/of trekkershutten gelegen binnen de bestaande bebouwing(smogelijkheden) met een totale oppervlakte van niet meer dan 300 m², inclusief een kleinschalige horecavoorziening. In totaal zijn per agrarisch bedrijf niet meer dan 10 slaapplekken in de

vorm van plattelandsappartementen en/of plattelandskamers en/of trekkershutten toegestaan en maximaal 4 slaappleatsen in de vorm van bed and breakfast;

- b. een groepsaccommodatie voor een groep van maximaal 30 personen;
- c. kleinschalige dagrecreatie en daghoreca ten dienste van de extensieve recreatie in het buitengebied c.q. ondersteunend aan wandel- en fietsroutes;
- d. expositie-, educatie- en culturele doeleinden alsmede doeleinden voor natuur- en landschapsbeheer;
- e. een zorgboerderij, zoals dagopvang van gehandicapten en kinderopvang, gerelateerd aan de agrarische bedrijfsvoering;
- f. in totaal zijn per agrarisch bedrijf nevenactiviteiten, zoals bedoeld onder c, d en e toegestaan binnen bestaande bebouwing tot een maximale vloeroppervlakte van 350 m², dit is inclusief de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel, indien aanwezig;
- g. bewerking van agrarische producten die uitsluitend op het eigen bedrijf of in de directe omgeving op andere agrarische bedrijven worden geproduceerd.

4.6.6 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van het mede toestaan van bewoning van de bedrijfswoning door derden.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder y. ten behoeve van het toestaan van bewoning van de voormalige bedrijfswoning door derden, met dien verstande dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt aangetoond.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom': het vellen of rooien van karakteristieke beplanting.

4.7.2 Uitzonderingen

Het onder [4.7.1](#) vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een (omgevings)vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

4.7.3 Toelaatbaarheid

Werken als bedoeld in [4.7.1](#). onder a. zijn slechts toelaatbaar indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de

stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van de desbetreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Hierbij gelden de volgende toetsingscriteria:

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
4.7.1 het vellen of rooien van bomen ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'	- de activiteit moet noodzakelijk zijn voor onderhoud of bereikbaarheid ten behoeve van de doeleinden zoals omschreven in artikel 4.1.1 - de activiteit betekent geen onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en beeldkwalitatieve waarden. In verband daarmee kunnen compenserende maatregelen worden vereist.

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

4.9.1 Wijzigen in bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- de wijziging past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- de bedrijfsvoering is beëindigd;
- alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de bebouwing die is toegestaan bij de bestemming 'Wonen';
- de milieuvergunning is ingetrokken;
- de wijziging niet leidt tot nieuwe belemmeringen van in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- het aantal woningen zoals aanwezig niet toeneemt;
- de inhoud van het hoofdgebouw niet wordt vergroot, behoudens het gestelde in artikel [17](#);
- de regels van artikel [17](#) verder van toepassing worden verklaard.

4.9.2 Wijzigen huisstalboerderij in bestemming 'Wonen' met woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming [Wonen](#) waarbij de bestaande huisstalboerderij wordt gesplitst in twee woningen, met dien verstande dat:

- de wijziging past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;

- b. de bedrijfsvoering is beëindigd;
- c. alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de oppervlakte van de te slopen bebouwing dient minimaal 500 m² te bedragen;
- d. voor zover de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bij de woning meer bedraagt dan 150 m² per woning dient van deze overmaat 100% te worden gesloopt;
- e. de milieuvergunning is ingetrokken;
- f. de wijziging niet leidt tot nieuwe belemmeringen van in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. voldaan wordt aan de vereisten uit de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (zie ook artikel [30](#));
- i. met die verstande dat blijkt dat externe veiligheid (inclusief verantwoording) geen beletsel of beperking vormt;
- j. de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex moeten behouden blijven, de woningsplitsing dient daarom inpassend plaats te vinden;
- k. de inhoud van het hoofdgebouw (de huisstalboerderij) bedraagt meer dan 900 m³;
- l. de inhoud van het hoofdgebouw (de huisstalboerderij) niet wordt vergroot, behoudens het gestelde in artikel [17](#);
- m. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu dient te worden gegarandeerd;
- n. de regels van artikel [17](#) verder van toepassing worden verklaard.

4.9.3 Wijzigen vorm of omvang bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak in de bestemming Agrarisch - wijzigen in vorm of omvang, ten behoeve van:

- a. de vormverandering en/of vergroting van het bouwvlak;

met dien verstande dat:

1. de wijziging, in geval van vergroting van de agrarische bedrijfskavel, nodig is in verband met de noodzakelijke uitbreiding van het aangrenzend agrarische bedrijf;
2. de uitbreiding zodanig is dat de totale oppervlakte van de agrarische bouwvlak niet meer dan 1,5 ha bedraagt;
3. tevens een uitbreiding tot maximaal 1,5 ha is toegestaan voorzover de (gekoppelde) uitbreiding betreft gronden die de aanduiding 'geen gebouwen toegestaan' krijgen;
4. het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
5. de wijziging nodig is in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden;
6. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;

7. aangetoond is dat per saldo door de wijziging geen toename plaatsvindt van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden, bijvoorbeeld door saldering met bedrijven die beëindigd worden of door toepassing van best beschikbare stalsystemen;
8. op grond van het bepaalde in artikel [31](#) inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
9. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
10. het woon- en leefmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
11. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht en een positief advies van het watertoetsloket is verkregen;
12. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit is gebleken dat de bodem geschikt is voor het nieuwe gebruik;
13. de regels ten aanzien van archeologische waarden zoals opgenomen in artikel [20](#), [21](#) en [22](#) in acht worden genomen;
14. een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente is aangegaan;
15. de regels in artikel 4 in acht worden genomen;
16. over de landschappelijke inpassing vooraf een positief onafhankelijk advies wordt verkregen;

BIJLAGE 8

NB Vergunning



Besluit van Gedeputeerde Staten
van Limburg

Vergunning

Artikel 2.7, tweede lid, Wet natuurbescherming

Driessen H.A.G. en P.H.A. te Weert

Zaaknummer: 2016-600231

Kenmerk: 2017/7994
Verzonden: 6 februari 2017

d.d. 2 februari 2017

1. Aanvraag

Op 28 juni 2016 heeft Aelmans Adviesgroep namens Driessen H.A.G. en P.H.A. te Weert een vergunning ex artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet 1998) aangevraagd voor het exploiteren, wijzigen en uitbreiden van een rundveehouderij, gelegen aan de Gertrudisstraat 26 te Weert. De inrichting heeft een (potentieel) negatief effect op de Nederlandse Natura 2000-gebieden "Weerter- en Budelerbergen & Ringselven" en "Maasduinen". De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 2016-600231.

Op 25 juli 2016 zijn aanvullende gegevens ontvangen.

1.1. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb vervangt onder meer de Nbw 1998. Uit artikel 9.10, eerste lid, van de Wnb volgt dat voornoemde vergunningaanvraag vanaf 1 januari 2017 wordt behandeld overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de Wnb. Dat laatste heeft onder meer tot resultaat dat voornoemde aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 19d, eerste lid, van de Nbw 1998 vanaf 1 januari 2017 geldt als een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb en op deze aanvraag wordt beslist met toepassing van de procedure zoals vermeld onder hoofdstuk 2.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wnb is het onderhavige besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit op onderdelen aangepast. Het ontwerpbesluit is namelijk vastgesteld op grond van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998 terwijl de aanvraag per 1 januari 2017 heeft te gelden als een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb. Daarnaast is er in hoofdstuk 7 een extra voorschrift (7.3) opgenomen. De aanpassingen zijn echter niet zodanig dat een ander besluit wordt genomen. Het dictum ten opzichte van het ontwerpbesluit wijzigt namelijk niet wezenlijk. Het opnieuw doorlopen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb is om die reden onnodig.

5. Besluit

Gelet op het bepaalde in de Wet natuurbescherming en voorgaande overwegingen, besluiten wij:

1. onder het eenmalig toedelen van ontwikkelingsruimte (voor onbepaalde tijd) van ten hoogste 1,39 mol per hectare per jaar, aan Driessen H.A.G. en P.H.A. een vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wnb te verlenen voor het exploiteren, wijzigen en uitbreiden van een rundveehouderij zoals aangevraagd d.d. 28 juni 2016 met zaaknummer 2016-600231, gelegen aan de Gertrudisstraat 26 te Weert, waarbij de gevolgen voor de Natura 2000-gebieden zoals opgenomen in de AERIUS-berekening (bijlage 1) zijn gezien;
2. aan de vergunning de beperkingen te stellen en voorschriften te verbinden, zoals opgenomen onder hoofdstuk 7;
3. dat de aanvraag en de bijbehorende stukken ontvangen op 28 juni 2016, aangevuld op 25 juli 2016, deel uitmaken van deze vergunning, behoudens en voor zover daarvan bij dit besluit niet wordt afgeweken.

6. Rechtsbescherming

Als dit besluit uw belang rechtstreeks raakt en u het met de inhoud van dit besluit niet eens bent, kunt u, tegen betaling van de verschuldigde griffierechten, beroep instellen bij de Rechtbank Limburg.

U moet dan binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen. Op deze procedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het beroepschrift moet worden ondertekend en ten minste bevatten: de naam en het adres van de indiener; de datum; een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht alsmede de redenen van het beroep (motivering). Het beroepschrift moet worden gericht aan: Rechtbank Limburg, locatie Maastricht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht. Als u een beroepschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.rechtspraak.nl. U kunt ook digitaal een beroep- en/of verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/>.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

A.T.J. van der Pol
Clustermanager Vergunningen

7. Voorschriften

Aan deze vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

- 7.1.** De vergunning heeft betrekking op het houden van de dieren aantallen op de stalssystemen aan de Gertrudisstraat 26 te Weert zoals weergegeven in onderstaande tabel:

Type	Code stal	Aantal dieren
Rundvee; melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A 1.100	160
Rundvee; vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A 3.100	207
Rundvee; vleeskalveren tot circa 8 maanden	A 4.100	35
Rundvee; vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden	A 6.100	183

De in de tabel vermelde 'Code stal' alsmede de ammoniakemissiefactoren die zijn gehanteerd bij het berekenen van de (totale) emissie, zijn ontleend aan de bijlage behorende bij de Regeling ammoniak en veehouderij, Staatscourant 2015, nr. 16866 (in werking getreden op 1 augustus 2015), de wijziging van de Regeling ammoniak en veehouderij, Staatscourant 2016, nr. 15585 (in werking getreden op 31 maart 2016) en de wijziging van de Regeling ammoniak en veehouderij, Staatscourant 2016, nr. 49500 (in werking getreden op 1 oktober 2016).

- 7.2.** De vergunning heeft betrekking op de emissie van 4.083,20 kg NH₃ / jaar.
- 7.3.** De activiteit waarvoor ontwikkelingsruimte is toegedeeld dient binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van deze vergunning te zijn gerealiseerd.