

Taxatierapport

**Cultuurgrond aan de Stuwweg te
Heijen, gemeente Genneep**



Naam vestiging: AgriTeam Makelaars en Taxateurs

Adres: Breestraat 20

W: www.agriteam.nl

E: [redacted]@agriteam.nl

T: [redacted]

INHOUDSOPGAVE

- A. Algemene gegevens opname/opdracht
- B. Doel van de taxatie
- C. Verklaringen taxateur
- D. Juridische aspecten van het object
- E. Samenstelling complex
- F. Omgeving
- G. Milieuaspecten
- H. Onderbouwing van de waarde
- I. Waardering
- J. Bijlagen



A. ALGEMENE GEGEVENS OPNAME / OPDRACHT

Opdrachtgever

Gemeente Gennep

T.a.v. 

@Gennep.nl

Makelaar – taxateur o.g.



**Ingeschreven in het register
van de SCVM**

Kamer
Certificaatnummer

Agrarisch vastgoed
13A1615SCVM

**Ingeschreven in het Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs**

Kamer
Registratienummer

Landelijk en Agrarisch vastgoed
RT900268217

Lid van

VastgoedPro, lidnummer 16024

Datum opdracht

17 augustus 2021.

Verantwoording en aansprakelijkheid

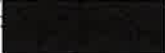
De taxateur of diens onderneming aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventueel in de grond aanwezige chemische afvalstoffen, andere schadelijke stoffen, funderingsresten, explosieven of andere obstakels, welke het ongestoorde gebruik van opstallen belemmeren of hinderen of agressief zijn ten opzichte van de bij de bouw gebruikte materialen.

Aangezien geen bouwkundige, noch technische inspecties hebben kunnen plaatsvinden, kan diens gevolg voor technische en (verborgen) bouwkundige gebreken geen aansprakelijkheid worden aanvaard.

Tenzij anders vermeld, is ter zake van de toepasselijkheid van wettelijke maatregelen en plaatselijk geldende regelingen (zoals bestemmingsplannen en verordeningen) en het ter zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid geen bijzondere informatie ingewonnen en wordt ervan uitgegaan dat uit vorenbedoelde wetten, maatregelen of verordeningen geen bijzondere beperkingen voortvloeien die de waarde van het getaxeerde object beïnvloeden.

Er is uitgegaan van de juistheid van de informatie die is verstrekt door de in het taxatierapport vermelde informatiebronnen.

Taxatierapport:  ongenummerd, Heijen

Naam taxateur 

datum: september 2021 

Om formele redenen wordt benadrukt dat dit taxatierapport uitsluitend bestemd is ten behoeve van de opdrachtgever.

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht conform de meest recente eisen van de European Valuation Standards (EVS).

B. DOEL VAN DE TAXATIE

Object	Perceel cultuurgrond.
Doel van taxatie	Voorgenomen aankoop.
Waarderingsgrondslag(en)	De marktwaarde in verpachte staat. De prijs, die bij een langdurige verpachting als bedoeld in de Pachtwet, op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.
Peildatum	17 augustus 2021.
Opnamedatum	27 augustus 2021.
Eigenaar	Gemeente Gennep.
Uitgangspunten	Agrarisch gebruik.
Bijzondere uitgangspunt(en)	In verpachte staat.

C. VERKLARINGEN TAXATEUR

Verklaringen taxateur intern/extern	De taxateur verklaart wel /niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap
Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart het object wel /niet eerder te hebben getaxeerd, verkocht, verhuurd of anderszins
Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object	De taxateur heeft wel /geen zakelijk belang bij het object
Verklaring taxatiewaarde in relatie tot honorarium taxateur	Het honorarium van de taxateur is wel /niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatiewaarde. De omzet van de taxateur bestaat voor meer /minder dan 20% uit opdrachten van opdrachtgever of aan opdrachtgever verbonden bedrijven.

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen
Naam taxateur:  datum: september 2021



Van toepassing zijnde tuchtrecht	Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van de Stichting NRVt te vinden op de site https://www.nrvt.nl/klacht-en-tuchtrecht/tuchtrecht/ .
Gehanteerde valuta	Alle bedragen zijn in euro's €.
Verklaring beperkte geldigheid taxatie	Voor zover niet anders vermeld in dit taxatierapport en bijgevoegde bijlagen is de informatie in dit taxatierapport verkregen van opdrachtgever en/of eigenaar. De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik.
Maatvoering	Ten behoeve van dit taxatierapport heeft taxateur de maten ter plaatse ingemeten middels lasermeting en/of bepaald aan de ter beschikking gestelde plattegrond/bouwtekeningen. In dit rapport genoemde maten zijn indicatief berekend en derhalve geen meting conform NEN 2580.
Verklaring deskundigheid	Taxateur verklaart dat hij deskundig is op het gebied van onderhavige objecten en over voldoende lokale kennis te beschikken van het gebied waarin het object gelegen is. Taxateur bezoekt getrouw de aangeboden bijeenkomsten voor permanente educatie en heeft geen achterstand in de te behalen puntenscores.
Verklaring opname	De taxateur verklaart bij deze nauwkeurig ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd de in dit rapport omschreven onroerende zaken.

D. JURIDISCHE ASPECTEN VAN HET OBJECT

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

-Kadastraal uittreksel	Ja.
-Kadastrale kaart	Ja.
-Eigendomsbewijs	Ja.
-Bestemmingsplan voorschriften en kaart	Ja.
-Bouwtekening(en)	Niet van toepassing.
-Milieuvergunning en tekening	Nee.
-Overige informatie	Ja, bodemloket.

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen
 Naam taxateur:  datum: september 2021



2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte			Belemmeringen Privaatrecht	Herinr. Rente
			Ha.	Are	Ca.		
Gennep	H	660	05	60	80	Cultuurgrond	
Totaal			05,60,80				€ -

Eindjaar herinrichtingsrente: n.v.t.

Bron: Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

3. Publiekrechtelijke aspecten

-Bestemming

Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep (geconsolideerde versie)' is de bestemming van het object 'agrarisch met waarden'.
Van het bestemmingsplan is de uitsnede van de kaart als bijlage aan dit taxatierapport aangehecht (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

-Provinciale Structuurvisie

Hiervoor wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

-Bouw-/omgevingswetvergunning

Taxateur gaat er in deze taxatie van uit dat voor alle op het object aanwezige opstallen c.q. vergunningplichtige bouwwerken een vergunning is verleend c.q. dat alle zijn gelegaliseerd.

-Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens Wet voorkeursrecht gemeenten of een voorstel daartoe:

Niet van toepassing.

-Monument

Volgens opgave van:
is sprake van een (adviesaanvraag) voor aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:
o als beschermd monument (ex. Art. 3, 4 of 6 Monumentenwet);
o tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex. Art. 35 Mon.wet);
o tot door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument:

www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl

Niet van toepassing.

Niet van toepassing.

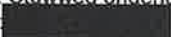
Niet van toepassing.

4. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

a. Het object is bestemd voor gebruik als: Perceel cultuurgrond.

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen

Naam taxateur: 

datum: september 2021



b. Bijzondere vestigingseisen en/of
gebruiks- en/of verkoop belemmerende
bepalingen:

Geen.

c. Toekomstige planologische
ontwikkelingen:

Geen.

5. Pachtaspecten

Ja, reguliere pacht.

6. Erfpachtaspecten

Nee.

7. Fiscale aspecten

Voor zover van toepassing is in de taxatie
wel geen BTW inbegrepen.

E. SAMENSTELLING COMPLEX

GRONDEN

Oppervlakte

5.60.80 ha.

Grondsoort

Zware zavel.

Ontsluiting

Naar de openbare weg.

Ontwatering

Goed.

Waterhuishouding

Goed.

Droogtegevoelig

Nee.

Trapgevoelig

Nee.

Draagkracht

Goed.

Gebruik

In gebruik als bouwland.

Verkaveling/kavelvorm

Voor de verkaveling en kavelvorm wordt
verwezen naar bijgevoegde kadastrale en
topografische kaartjes.

Ligging

In het buitengebied van Heijen.

Belendingen

Cultuurgrond.

Onderhoudstoestand

Goed.

****Onderhoudstoestand:**

Met de gebruikte termen voor onderhoudstoestand wordt bedoeld:

Uitstekend:

Zo goed als nieuw

Goed:

Op peil

Redelijk:

Niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte
termijn noodzakelijk zijn

Matig:

Onderhoud op korte termijn noodzakelijk

Slecht:

Achterstallig onderhoud

F. OMGEVING

Wijk, stand, belendingen

Gelegen in het buitengebied van Heijen met
agrarische gronden als belendingen.

Bereikbaarheid

Goed bereikbaar middels verharde weg.



Voorzieningen

De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden? (Bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen)

Niet van toepassing.

G. MILIEUASPECTEN

1. VERONTREINIGING

a. Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele milieuverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| a. Gemeente / provincie: | Gemeente. |
| b. Gebruiker / eigenaar: | Eigenaar. |
| c. Kadaster en Bodemloket: | Kadaster en Bodemloket. |

b. Bijzonderheden

-de onder punt 1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

-historische gegevens: Nee.

-er is negatieve informatie over het object of over de directe omgeving bekend: Nee.

-Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten: Nee.

-Ten aanzien van opslagtanks geldt:
-de taxateur heeft de aanwezigheid van een ondergrondse of bovengrondse opslagtank vastgesteld: Nee.

-Er is een waardeverminderende hoeveelheid mogelijk asbesthoudend materiaal waargenomen: Nee.

-Er bestaat aanleiding om de aanwezigheid van een waardeverminderende hoeveelheid asbest in het object te veronderstellen: Nee.

2. Duurzame energie/energiebesparing

Niet van toepassing.

H. ONDERBOUWING VAN DE WAARDE

Bodem- en grondwaterverontreiniging

Ondergetekende heeft geen onderzoek ingesteld naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater anders dan raadpleging van het kadaster en

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen
Naam taxateur: [REDACTED] datum: september 2021



www.bodemloket.nl. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat zich in de grond en/of het grondwater geen verontreiniging bevindt en dat het object voor een normaal (agrarisch) gebruik kan worden aangewend zonder dat saneringsmaatregelen behoeven te worden getroffen.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Er is slechts beperkt kennis genomen (middels het eigendomsbewijs) van eventuele verplichtingen en overige lasten met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Naar de mededeling van belanghebbende zijn er in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Gebruikte naslagwerken

~~–KWIN 2018/2019~~
~~–Vastgoedmarkt (her)bouwkosten Agrarische Gebouwen en woningen 2015 (BIM Media)~~

Gehanteerde methodiek

- Comparatief: vergelijkingsmethode
~~–Inkomsten benadering:–~~
rendement/yield
kapitalisatiemethode
DCF
Residuele waardemethode
~~–Kostenbenadering:–~~
(gecorrigeerde)
vervangingswaardemethode
Toelichting: toelichting–

SWOT-analyse

Sterke punten:
- Ligging.
- Oppervlakte perceel.
- Grondkwaliteit.
Zwakke punten:
- 1 erfgrans loopt enigszins rond.
Kansen:
- Geschikt voor meerdere teelten.
Bedreigingen:
- Rendement van akkerbouw.

Courantheid object

Bij aanbieden aan de markt tegen de getaxeerde waarde verwacht taxateur dat een verkoop gerealiseerd kan worden in een termijn van ca. 6 maanden.

Correctie(s)

Correctie op basis van reguliere pacht.

Toelichting waarde

Er is onderzoek gedaan naar de mogelijk bijzondere geschiktheid van het perceel en wel de mogelijke winning van delfstoffen.



In 2010 is er wel een akte van Kavelruil 'Lob van Gennep 1' geweest. Een deel van de omliggende grond is in eigendom gekomen van Teunesen Zand en Grint B.V., die daarmee een positie heeft verworven. Het is niet gebleken dat de koper daaruit delfstoffen gaat winnen, noch dat er een positieve waarde ontwikkeling is met betrekking tot de gronden.

Het is wel aannemelijk om te veronderstellen dat Teunesen Zand en Grint B.V. een belang heeft i.v.m. het uitruilen van percelen landbouwgrond en/of het ontwikkelen van natuur ter compensatie van de zandwinning en uitbreiding van de haven Heijen.

Het bedrijf Wetering uit Heesch houdt zich bezig met de kleiwinning en natuurontwikkeling op het nabij gelegen "Zuidereiland". Het is echter niet aannemelijk dat Wetering op het getaxeerde perceel mogelijkheden ziet voor kleiwinning.

Marktomstandigheden

02 augustus 2021

Landelijk overzicht

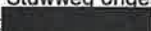
De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 2e kwartaal van 2021 uitgekomen op € 63.500 per ha (figuur 1). Dat is 5,8% lager dan in het 1e kwartaal van 2021, maar vrijwel gelijk aan de gemiddelde grondprijs over heel 2020 van € 63.600 per ha.

Prijzen van bouwland en grasland

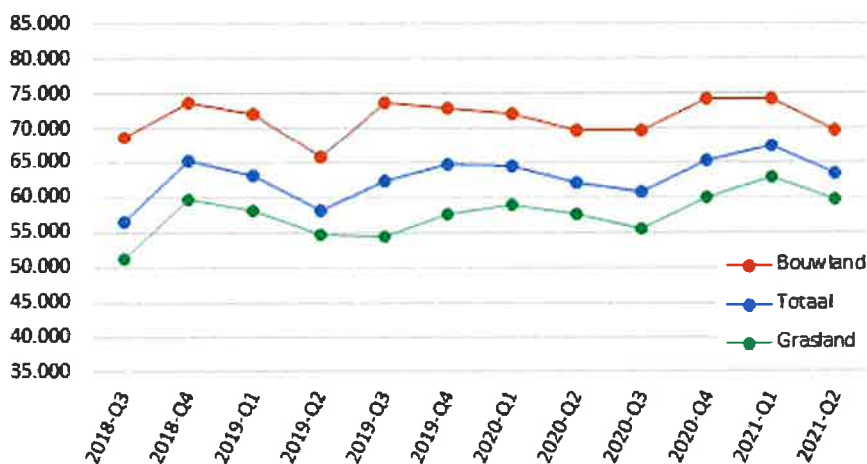
Zowel de gemiddelde prijs van bouwland als van grasland daalde in het 2e kwartaal ten opzichte van het 1e kwartaal van 2021. De prijs van bouwland daalde met 6% naar € 69.800 per ha (figuur 1). Dat is bijna 3% onder de gemiddelde prijs over heel 2020 van € 71.800 per ha. De prijs van grasland nam met 5% af tot € 59.600 per ha. Dat is 2% hoger dan de gemiddelde prijs over 2020 van € 58.400 per ha.

De gemiddelde prijs van snijmaisland was in het 2e kwartaal € 66.800 per ha, nagenoeg gelijk aan de prijs in het voorafgaande kwartaal. De prijs van dit grondgebruik is niet afzonderlijk in figuur 1 opgenomen, maar maakt deel uit van het totaalcijfer van landbouwgrond.

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen

Naam taxateur: 

datum: september 2021



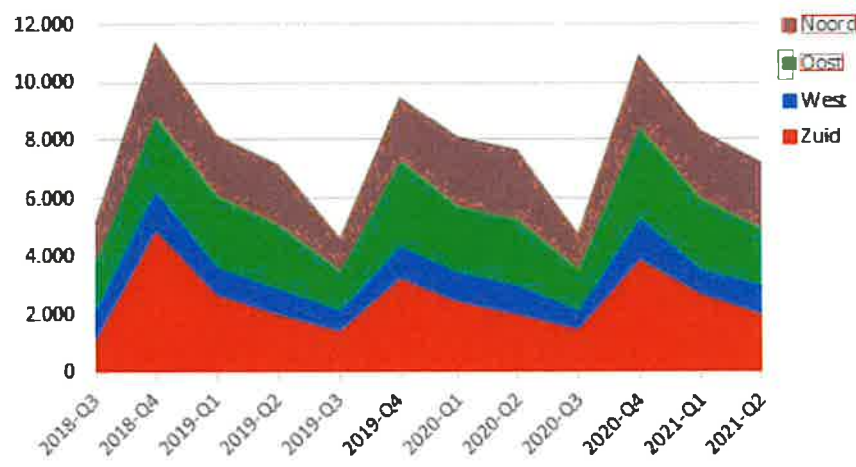
Figuur 1 Prijs (€/ha) onverpacht gras- en bouwland en totaal (gras-, bouw- en maisland samen), 2018Q3-2021Q2 (per kwartaal).

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Grondmobiliteit

In het 2e kwartaal van 2021 is 7.200 ha landbouwgrond verhandeld (figuur 2), 400 ha (ruim 5%) minder dan in hetzelfde kwartaal van 2020. Gemeten over de laatste 4 kwartalen (2020Q3 tot en met 2021Q2) is in totaal 31.200 ha grond in andere handen overgegaan. Dat is 1.400 ha (4,7%) meer dan in dezelfde periode een jaar eerder (2019Q3-2020Q2).

De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de 4 laatste kwartalen bedraagt 1,73%, tegen 1,65% in dezelfde periode het jaar daarvoor.



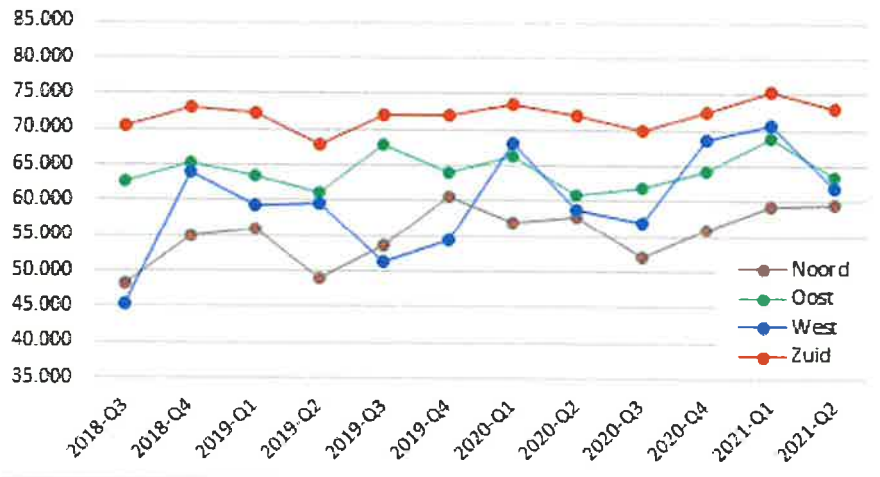
Figuur 2 Mobiliteit agrarische grond (ha) naar landsdeel, 2018Q3-2021Q2 (per kwartaal)

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.



Overzicht Landsdelen

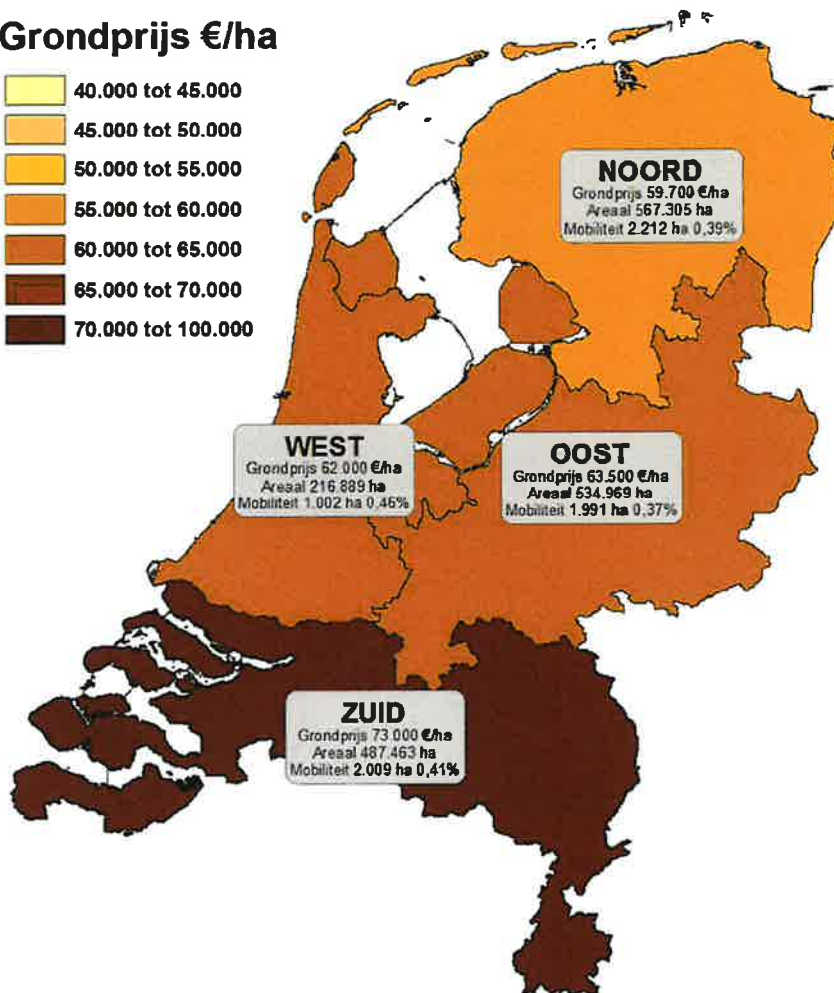
Aan de hand van 4 landsdelen wordt een indruk gegeven van de regionale verscheidenheid op de agrarische grondmarkt. Deze landsdelen zijn opgebouwd uit de 14 groepen van landbouwgebieden (zie verantwoording). Landsdeel Zuid kent de hoogste gemiddelde grondprijs (zie figuur 3): in 2020 is deze 14% boven het Nederlandse gemiddelde. Landbouwgrond in landsdeel Noord is over het algemeen het laagst geprijsd; over heel 2020 ligt deze prijs 11% onder het landelijk gemiddelde.



Figuur 3 Prijs (€/ha) onverpacht agrarische grond (gras-, bouw- en maisland samen) naar landsdeel, 2018Q3-2021Q2 (per kwartaal).

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Grondprijs €/ha



Kaart 1 Agrarische grondprijs (€/ha) en mobiliteit (ha) per landsdeel vergeleken met het totale areaal cultuurgrond, 2e kwartaal 2021.

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research.

Landsdeel Zuid

In landsdeel Zuid daalde de gemiddelde agrarische grondprijs in het 2e kwartaal van 2021 met 3% ten opzichte van het 1e kwartaal: van € 75.400 naar € 73.000 per ha (kaart 1 en figuur 3). Over heel 2020 ligt de gemiddelde grondprijs op € 72.400 per ha.

Het verhandeld areaal landbouwgrond is in landsdeel Zuid met 9% gestegen (figuur 2): van 9.300 ha in de periode 2019Q3-2020Q2 tot 10.100 ha over de laatste 4 kwartalen (2020Q3-2021Q2). De relatieve grondmobiliteit over de laatste 4 kwartalen is uitgekomen op 2,1%, tegen 1,9% in dezelfde periode het jaar daarvoor.

Agrarische grondprijs

De agrarische grondprijs is de prijs van vrij beschikbare landbouwgrond gekocht door agrariërs. Aan de basis van de berekening van de grondprijs staan de transacties in het eigendomsregister van het Kadaster, aangevuld met informatie over de agrarische sector.

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen

Naam taxateur

datum: september 2021

Referenties

Referentieobject 1

Soort object: Cultuurgrond.
Bron: Kadaster.
Locatie: Gemeente Bergen [REDACTED]
Oppervlakte: Totale oppervlakte 7.42.96 ha.
Datum akte: 14-09-2020
Transactieprijs: € 56.000,-/ha.

Referentieobject 2

Soort object: Cultuurgrond.
Bron: Kadaster.
Locatie: Gemeente Bergen [REDACTED]
768 en 641.
Oppervlakte: Totale oppervlakte 10.34.90 ha.
Datum akte: 06-05-2021.
Transactieprijs: € 57.977,-/ha.

Referentieobject 3

Soort object: Cultuurgrond.
Bron: Kadaster.
Locatie: Gemeente Ottersum [REDACTED]
Oppervlakte: Totale oppervlakte 2.07.15 ha.
Datum akte: 01-07-2020
Transactieprijs: € 60.000,-/ha.

Kwalitatieve analyse van de referentieobjecten ten opzichte van het getaxeerde object

	Grootte	Onderhoud	Ligging	Totaal
Object 1	+	+/-	+/-	+
Object 2	++	+/-	+/-	+
Object 2	-	+/-	+/-	+

Verklaring codes

+/+	Veel beter dan het getaxeerde object.
+	Beter dan het getaxeerde object.
+/-	Vergelijkbaar met het getaxeerde object.
-	Slechter dan het getaxeerde object.
-/-	Veel slechter dan het getaxeerde object.

Prijs regulier verpachte grond

Veilige verpachters zullen vooral te vinden zijn onder de niet-agrarische verkrijgers. De prijsvorming binnen de drie verkrijgersgroepen (zittende pachter, overige agrariërs en veilige verpachters).

- De zittende pachters hebben in de afgelopen jaren regulier verpachte grond aangekocht tegen een prijs van 71% van de prijs van onverpachte grond, met een spreiding tussen de jaren van 66% tot 75%.

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen
Naam taxateur: [REDACTED] datum: september 2021



- De veilige verpachters hebben in de afgelopen jaren regulier verpachte grond aangekocht tegen een prijs van 66% van de prijs van onverpachte grond, met een spreiding tussen de jaren van 63% tot 70%.

I. WAARDERING

Waardering

Met inachtneming van alle voorgaande vermelde feiten en omstandigheden en in het algemeen rekening houdende met alle aan hem bekende factoren die op de waardebeoordeling van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende de marktwaarde, zoals in de opdracht beschreven en per peildatum getaxeerd op:

De marktwaarde in verpachte staat

Grond

5.60.80 hectare cultuurgrond
68% van € 336.480,00 (vrije marktwaarde)

€ 229.000,00

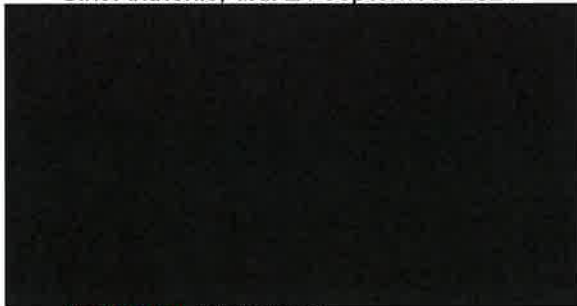
Totaal

Totale waarde:

€ 229.000,00

Zegge: tweehonderdneenenentwintig duizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap opgemaakt te Sint Anthonis, d.d. 24 september 2021



AgriTeam Makelaars



Register-Taxateur

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen

Naam taxateur: [Redacted]

datum: september 2021



J. BIJLAGEN

- Plausibiliteitsverklaring;
- Opdracht taxatie;
- Kadastrale gegevens;
- Fotoblad(en);
- Bestemmingsplan incl. voorschriften en kaart;
- Bodemloket;
- Pachtovereenkomst.

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen
Naam taxateur: [REDACTED] datum: september 2021



BIJLAGE

Plausibiliteitsverklaring



Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam:

Naam:

Adres:

Woonplaats:

Lid van/ingeschreven in NRV1 Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, onder vermelding van (registratie)nummer: RT294429309,

Verder te noemen 'taxateur',

Verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van het object, het perceel grond, gelegen [redacted] te [redacted] kadastraal bekend gemeente Gennep, sectie H, nummer 660, groot 56.080 m², getaxeerd door [redacted] beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwning van de waarde;
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 24 september 2021 beoordeeld;
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlages;
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is,

Aldus door taxateur,



Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen

Naam taxateur: [redacted] datum: september 2021



BIJLAGE

Opdracht taxatie

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen
Naam taxateur: [REDACTED] datum: september 2021



VastgoedPRO model 2014.10 bewerkt juni 2016

Gemeente Gennep
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 9003
6590 HD Gennep
[REDACTED]@gennep.nl

Opdrachtbevestiging

Betreft: Taxatie van een perceel cultuurgrond
Referentie: WP/JN
Datum: 17 augustus 2021
Plaats: Sint Anthonis

Geacht [REDACTED]

Hiermee bevestig ik onze afspraken en doe ik u de definitieve opdrachtbevestiging toekomen met betrekking tot uw verzoek om een perceel grond [REDACTED] kadastraal bekend gemeente Gennep, sectie H, nummers 660 te taxeren.

Door ondertekening van deze opdrachtbrief bevestigt u de overeenkomst tussen u en Makelaardij en Adviesburo [REDACTED] handelend onder de naam Agriteum makelaars. Onderstaand treft u enkele belangrijke aspecten aan van de door mij uit te voeren opdracht.

Verklaring van taxateur

Ik, [REDACTED], verklaar hierbij dat ik:

- ✓ gekwalificeerd ben om de taxatie uit te voeren;
- ✓ in staat ben om een onafhankelijke en objectieve taxatie te leveren;
- ✓ in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enige andere wijze ben gebonden aan (1) opdrachtgever, (2) het object, (3) de eigenaar van het object, (4) de eventuele verhuurder van het object, (5) de financier van het object of (6) eventuele andere belanghebbenden bij het object;
- ✓ de afgelopen 3 jaar niet eerder ben betrokken bij enige opdracht die zag op het onderhavige object;
- ✓ niet recentelijk betrokken ben geweest en/of binnen afzienbare tijd betrokken word bij het waarderen van enige onroerende zaak, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- ✓ over voldoende kennis en kunde beschik om een dergelijk object te taxeren;
- ✓ de taxatie zal uitvoeren in overeenstemming met de meest recente eisen van de European Valuation Standards (EVS);
- ✓ mijn werkzaamheden verricht in overeenstemming met de algemene voorwaarden Landelijk Vastgoed van VastgoedPRO;
- ✓ in geval van een klacht door de opdrachtgever mij onderwerp aan het bindend advies van het tuchtrecht van de Stichting NRVT te vinden op de site <https://www.nrvt.nl/klacht-en-tuchtrecht/tuchtrecht/>;
- ✓ tegen beroepsaansprakelijkheid ben verzekerd conform de voorwaarden die VastgoedPRO daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering door mij is voldaan.

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen

Naam taxateur [REDACTED]

datum: september 2021

VastgoedPRO model 2014.10 bewerkt Juni 2016

Informatie

Door middel van het ondertekenen van deze opdrachtbrief erkent en begrijpt u dat u volledige medewerking verleend hebt en verantwoordelijkheid draagt voor het aan ons verstrekken van alle informatie welke relevant is voor deze taxatie.

De in een eerder stadium van u ontvangen informatie en documentatie is integraal meegenomen in de opdrachtbevestiging en omvat de onderstaande kadastrale percelen met aan- en toebehoren, al dan niet met opstallen.

Locatie	Perceel	Oppervlakte	Omschrijving	Eigendom/EP/Opstal
Gennep	HJ 660	5.60.80 ha	Cultuurgrond	Eigendom

Volgende informatie hebben wij van u ontvangen:

Algemene informatie

Volgende informatie dienen wij nog te ontvangen:

Het bestaande pachtcontract, voor de reguliere pacht.

Achtergrond en doel

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

Het te taxeren object is eigendom van *de gemeente Gennep*.

Conform vigerende bestemmingsplan zijn op het object volgende beperkingen van toepassing: *Agrarisch met waarden – Landschappelijke Openheid*.

Voor locatie is ~~wel~~ geen bodemonderzoek beschikbaar. Indien een bodemonderzoek beschikbaar is zal dit meegenomen worden in de verwerking van de opdracht.

Opdrachtgever zal taxatie gebruiken voor het volgende doel:

Vorgenomen verkoop.

Waardepeildatum : *datum opname taxatie*

Opnamedatum: augustus 2021

Uitgangspunten

Opdrachtgever wenst inzicht te krijgen in de navolgende waarden:

- ✓ de marktwaarde, kosten koper.
- ✓ de marktwaarde bij voortgezet agrarisch gebruik in verpachte staat.

Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing.

Tijdsbestek, uitvoering en planning

Wij starten met onze werkzaamheden zodra wij deze opdracht tot taxatie van u hebben ontvangen. Afhankelijk van de snelheid waarmee wij kunnen beschikken over relevante achtergrondinformatie met betrekking tot het project, streven wij er naar binnen drie weken na opdrachtbevestiging een concept rapport gereed te hebben om met u te bespreken. Voorafgaand aan de rapportage zullen wij de waardeberekening per e-mail aan u doen toekomen, voor overleg en afronding, zodat er over en weer geen misverstand bestaat over gehanteerde criteria en uitgangspunten.

VastgoedPRO model 2014.10 bewerkt juni 2016

Indien zich, om welke reden dan ook, vertraging in de uitvoering van de opdracht voordoet die buiten uw, of onze invloedssfeer ligt, dan streven wij er naar met u tot een oplossing te komen ten aanzien van de nadere invulling van de opdracht.

De uitvoering en opbouw van onze werkzaamheden vatten wij als volgt samen:

- ✓ bezoek aan de locatie en fysieke opname van grond en gebouwen;
- ✓ analyse opdrachtgever;
- ✓ kadastrale recherche en analyse akten;
- bouwtekeningen opvragen (voor zover noodzakelijk), uittreksel oppervlakten maken en waarde kwalificatie maken;
- ✓ marktanalyse en beoordeling haalbaarheid van de mogelijkheden, in relatie tot de bestemming- en planologie;
- ✓ rekenopzetten maken en waarden kwalificeren beoordelen;
- ✓ opstellen rapport;
- verbale rapportage en overleg met opdrachtgever
- ✓ afronding en oplevering rapport.

Taxatiemethode

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

- toelichten: - vergelijkingsmethode
~~— gecorrigeerde vervangingsmethode~~
 - inkomstenbenadering

Omvang en reikwijdte van de taxatie

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

Basis van de waarde

Deze taxatie is een vaststelling van *de marktwaarde en de marktwaarde bij voortgezet agrarisch gebruik* van het object. Onder marktwaarde wordt verstaan : het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Beperking in het gebruik en de geldigheid van de taxatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en financier. Opdrachtgever en financier mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor hetgeen in deze opdrachtbrief is genoemd. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard.


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 waarde peildatum. Wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Als gevolg daarvan is het taxatierapport slechts geldig voor de duur **6 maanden** na de waardepeildatum.

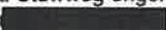
Overige afspraken

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

Honorarium

Gelet op de tijd die wij denken nodig te hebben voor deze opdracht om alles helder en inzichtelijk aan u te kunnen rapporteren, adviseren wij een budget te reserveren van  te vermeerderen met BTW. De eventuele bijkomende kosten voor kadastrale recherche, bestemmingsplanonderzoek, analyseren van de

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen

Naam taxateur 

datum: september 2021

VastgoedPRO model 2014.10 bewerkt juni 2016

milieuaspecten, zijn hierbij *niet* inbegrepen. Het risico dat wij meer tijd nodig hebben voor de opdracht, zoals in deze brief geformuleerd, dan wij hebben gepland, is ons bedrijfsrisico.

Als blijkt dat het noodzakelijk is de inhoud van de opdracht te wijzigen, waardoor er bijvoorbeeld extra werkzaamheden moeten worden verricht, dan zullen wij u een aanvullende offerte doen toekomen. Indien dit relevant zou worden hanteren wij een uurtarief van [REDACTED] te vermeerderen met 21% BTW.

Het taxatierapport

De taxateur stelt het taxatierapport met bijlagen beschikbaar aan de opdrachtgever. Na het uitbrengen van deze rapportage staat het opdrachtgever vrij om binnen 5 dagen na het uitbrengen van deze rapportage een reactie te geven op de rapportage. Mocht taxateur geen reactie binnen de gestelde termijn ontvangen dan wordt de rapportage hiermede definitief.

Het rapport zal als *digitaal* exemplaar aan u worden opgeleverd.

Indien de digitale versie naar meerdere personen en/of instellingen en/of bedrijven moet worden gezonden, dan vernemen wij dat graag zo spoedig mogelijk.

Facturering en betaling

De factuur zullen wij aan de in de aanhef genoemde onderneming doen toekomen. Als betalingstermijn hanteren wij veertien (14) dagen na factuurdatum.

Voorwaarden

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering via de *Stichting Geschillencommissie voor Beroep en Bedrijf* wordt uitgekeerd. Op een overeenkomst tussen een opdrachtgever en taxateur zijn de algemene voorwaarden *Landelijk Vastgoed* van VastgoedPRO een onverbrekelijk onderdeel van het taxatierapport. *Deze voorwaarden zijn als bijlage ingesloten.*

Samenwerking

Indien voor de opdracht samenwerking met andere makelaar/taxateur nodig is en/of wordt gezocht is voor de opdracht ondergetekende eindverantwoordelijk en voor de communicatie uw contactpersoon.

Ten slotte

Ik stel de taxatieopdracht zeer op prijs en zal deze naar beste kennis, kunde en inzicht uitvoeren.

Ter bevestiging van de opdracht ontvangen wij graag een door u voor akkoord getekend exemplaar van deze opdrachtbevestiging retour.

Met vriendelijke groet,

In enkelvoud getekend



Sint-Anthonis 17 augustus 2021

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen

Naam taxateur: [REDACTED]

datum: september 2021

BIJLAGE

Kadastrale gegevens

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen

Naam taxateur: 

datum: september 2021





BETREFT
Gennepe H 660

UW REFERENTIE
WP/JN

BELEVERD OP
16-08-2021 - 09:32

VOLLEDIG BESCHRIJVENDE T.M.
13-08-2021 - 14:59

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11105420517

VOLLEDIG BUNDEWERKT **035**
13-08-2021 - 14:59

ZIJDE
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Gennepe H 660 <small>Kadastrale objectidentificatie : 031.570066070000</small>
Kadastrale grootte	56.080 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	196231 - 407039
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Gennepe H 202

AAANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 6150/31 Roermond
Naam gerechtigde	Gemeente Gennepe
Adres	Ellen Hoffmannplein 1 6591 CP GENNEPE
Postadres	Postbus 9003 6590 HD GENNEPE
Statutaire zetel	GENNEPE
KvK-nummer	14131481 (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>

Voor een inhoudelijk uitspraak, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1, juncto artikel 6 lid 3 van de Databankwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de [kadaservice](#).

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen
Naam taxateur: datum: september 2021

BIJLAGE

Fotoblad(en)



Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen
Naam taxateur: [REDACTED] datum: september 2021



BIJLAGE

Bestemmingsplan

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: Buitengebied Gennepe (geconsolideerde versie) **Datum afdruk:** 2021-08-16

Naam overheid: gemeente Gennepe **IMRO-versie:** IMRO2012

Type plan: bestemmingsplan **Plan datum:** 2016-01-28

Planid: NL.IMRO.0907.GCBP10001ALGBUI-GC01 **Planstatus:** geconsolideerd

Dossierstatus: geconsolideerd








Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Taxatierapport: **Stuwweg ongenummerd, Heijen**
Naam taxateur: [REDACTED] datum: september 2021

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

 plangebied	Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen	 geluidzone
 agrarisch	 luchtvaartverkeerzone
 agrarisch met waarden	 vrijwaringszone
 bedrijf	 milieuzone
 bedrijventerrein	 veiligheidszone
 bos	 wetgevingzone
 centrum	 reconstructiewetzone
 cultuur en ontspanning	 overige zone
 detailhandel	Aanduidingen
 dienstverlening	 bouwaanduiding
 gemengd	 functieaanduiding
 groen	 lettertekenaanduiding
 horeca	 maatvoering
 kantoor	Figuren
 maatschappelijk	 as van de weg
 natuur	 dwarsprofiel
 overig	 gevelijn
 recreatie	 hartlijn leiding
 sport	 relatie
 tuin	 figuur IMRO2006
 verkeer	Gebiedsgerichte besluiten
 water	 besluitgebied
 wonen	 besluitvlak
 wongebied	 besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
 waterstaat	 plangebied
 leiding	Gescande kaarten
 waarde	 plangebied
Bouwvlakken	Overige besluiten
 bouwvlak	 plangebied

Pagina 2 van 2

Artikel 5 Agrarisch met waarden - landschappelijke openheid

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch met waarden - landschappelijke openheid](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. de hobbymatige uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in de grootschalige open weidegebieden, zichtlijnen, de beplantingselementen en de geomorfologische en bodemkundige waarden;
- d. bos- en/of natuurelementen;
- e. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- f. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, waaronder bergbezinkbassins en niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers
- h. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden en parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten,

met dien verstande dat:

- i. ter plaatse van de aanduiding '**agrarisch bedrijf**' uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan;
- j. een intensieve veehouderij zowel als hoofdtak als als neventak, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**';
- k. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden agrarisch bedrijf**';
- l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - minicamping**' de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein met niet meer dan 15 kampeerplaatsen;
- m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - type 2**' de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een bedrijf als genoemd in bedrijfstype 2 van [Bijlage 1 Lijst bedrijfsactiviteiten](#) ;

met daarbijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Op de voor '[Agrarisch met waarden - landschappelijke openheid](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - sleufsilos**' uitsluitend sleufsilos mogen worden gebouwd;
- b. kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding '**kas**';
- c. indien in het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig is, mogen gebouwen niet dichterbij de weg worden gesitueerd dan de aanwezige bedrijfswoning;



- d. de goothoogte mag niet meer dan 6,5 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 12° bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
 - 2. indien de bestaande dakhelling lager is, deze lagere dakhelling als minimum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

5.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden in afwijking van het bepaalde in [5.2.1](#) de volgende regels:

- a. per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het op de verbeelding aangegeven aantal, waarbij voor het getal 0 geldt dat geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud mag niet meer dan 800 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud groter is, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- e. kelders mogen uitsluitend worden gerealiseerd loodrecht onder het hoofdgebouw tot een diepte van niet meer dan 4 m.

5.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen en hagelnetten

Voor teeltondersteunende voorzieningen en hagelnetten gelden de volgende regels:

- a. teeltondersteunende voorzieningen en hagelnetten mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak mag niet meer dan 750 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. voor bouwwerken, geen gebouw zijnde voor zover gesitueerd binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van kunstmest- en/of voedersilo's mag niet meer dan 12 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van voorzieningen voor mestopslag mag niet meer dan 6 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
 - 5. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 8 m bedragen;
 - 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - sleufsilos' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m;
- b. voor bouwwerken, geen gebouw zijnde voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen

Naam taxateur: XXXXXXXXXX

datum: september 2021



- 1. kuilvoerplaten, voorzieningen voor mestopslag en silo's mogen niet gebouwd worden buiten het bouwvlak;
- 2. paardenbakken mogen niet gebouwd worden buiten het bouwvlak;
- 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen.

5.2.5 Trekkershutten

Voor het bouwen van trekkershutten gelden de volgende regels:

- a. trekkershutten mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping';
- b. per aanduidingsvlak mogen maximaal 3 trekkershutten worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een trekkershut mag niet meer dan 20 m² mag bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

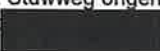
5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **5.2.1 onder a** ten behoeve van nieuwe schuilgelegenheden buiten het bouwvlak voor vee, indien en voor zover:
 - 1. is aangetoond dat de schuilgelegenheid noodzakelijk en doelmatig is in het kader van dierenwelzijn;
 - 2. de omvang van het perceel, waarop de schuilgelegenheid is voorzien, niet minder bedraagt dan 2.000 m²;
 - 3. het perceel, waarop de schuilgelegenheid is voorzien, niet grenst aan het huisperceel van de aanvrager;
 - 4. de schuilgelegenheid aan de rand of in een hoek van het perceel wordt gesitueerd en bij voorkeur aansluitend bij bestaande bebouwing;
 - 5. de gezamenlijke oppervlakte van de schuilgelegenheden op het perceel niet meer bedraagt dan 30 m²;
 - 6. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 7. de waarde van het gebied niet wordt aangetast, welke waarde tot uitdrukking komt in de openheid van de gronden, de beplantingselementen en de geomorfologische en bodemkundige waarden;
- a. **5.2.1 onder g** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- b. **5.2.2 onder b** ten behoeve van een vergroting van de inhoud van de bedrijfswoning met maximaal 10%;
- c. **5.2.2 onder a** ten behoeve van een eerste bedrijfswoning, mits:
 - 1. deze wordt gebouwd binnen het bouwvlak;
 - 2. in een bedrijfsontwikkelplan is aangetoond dat een bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met vereist continu toezicht;
 - 3. de afstand tussen de bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw niet meer dan 25 m bedraagt;
 - 4. sprake blijft van één toegangsweg;
 - 5. de afstand tot de weg niet minder dan 5 m mag bedragen;
 - 6. de bedrijfswoning ten opzichte van de overige gebouwen het dichtst bij de weg dient te worden gesitueerd, tenzij kan worden onderbouwd dat een andere situering stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
 - 7. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit.
- d. **5.2.2 onder a** ten behoeve van de herbouw van een bedrijfswoning na sloop van een bedrijfswoning binnen hetzelfde bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. het bepaalde in **5.2.2 onder a tot en met e** van overeenkomstige toepassing is;
 - 2. de afstand tot de weg niet minder dan 5 m mag bedragen;

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen

Naam taxateur: 

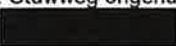
datum: september 2021



- 3. de bedrijfswoning ten opzichte van de overige gebouwen het dichtst bij de weg dient te worden gesitueerd, tenzij kan worden onderbouwd dat een andere situering stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
 - 4. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
- e. **5.2.3** onder a ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van regenkappen en boogkassen, voor zover deze niet kunnen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. deze bevoegdheid niet van toepassing is indien de gronden tevens zijn aangewezen als '**Waarde - Ecologische hoofdstructuur**' en/of '**Waarde - Beekdal**';
 - 2. de afstand tot het bouwvlak niet meer dan 25 m mag bedragen, tenzij dit uit landbouwkundige motieven niet mogelijk is;
 - 3. de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen;
 - 4. de oppervlakte aan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet meer dan 10% van de totale teeltoppervlakte van het bedrijf mag bedragen;
 - 5. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen alleen aanwezig mogen zijn wanneer ze daadwerkelijk in gebruik zijn, gedurende een periode van maximaal 6 maanden per jaar en ze wanneer ze buiten de periode dat ze daadwerkelijk in gebruik zijn dienen te worden verwijderd;
 - 6. sprake dient te zijn van een bedrijfseconomische noodzaak;
 - 7. er dient te worden gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing, zoals in de vorm van een omsluitende haag van voldoende hoogte;
- f. **5.2.3** onder a ten behoeve van hagelnetten buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. sprake dient te zijn van een bedrijfseconomische noodzaak;
 - 2. dient te worden voldaan aan de 'Beleidsregel hagelnetten', als vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 9 maart 2004.
- g. **5.2.4** onder b sub 2 ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. voor wat betreft de situering van de paardenbak geldt dat:
 - I. de paardenbak dient te worden geplaatst achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning aansluitend aan de bestaande bebouwing, dan wel
 - II. de paardenbak direct aansluitend aan de achterzijde van het bouwperceel dient te worden geplaatst;
 - III. de afstand tussen de paardenbak en een (bedrijfs)woning van derden mag niet minder bedragen dan 25 m;
 - 2. voor wat betreft aantallen en maatvoering van de paardenbak geldt dat:
 - I. per bedrijfswoning niet meer dan 1 paardenbak mag worden gerealiseerd, een paardenbak binnen het bouwvlak daarbij inbegrepen;
 - II. de oppervlakte van de paardenbak mag niet meer dan 1200 m² bedragen;
 - 3. voor wat betreft stapmolens bij de paardenbak geldt dat deze buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan;
 - 4. voor wat betreft omheiningen bij een paardenbak geldt dat de hoogte niet meer dan 1,80 m mag bedragen;
 - 5. voor wat betreft lichtmasten bij de paardenbak geldt dat deze buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan;
 - 6. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit.
- h. **5.2.4** onder b sub 2 ten behoeve van lichtmasten bij een paardenbak buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van de lichtmasten niet meer dan 8 m bedragen;
 - 2. de afstand tot gebieden welke in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 als beschermde gebieden moeten worden aangemerkt ten minste 100 m dient te bedragen;
 - 3. geen onevenredige hinder mag ontstaan voor aanwonenden dan wel geen schade mag worden toegebracht aan aangrenzende gebieden met natuur- en landschapswaarden;
- i. **5.2.1** onder b ten behoeve van een uitbreiding van een kas, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte aan kas buiten de de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kas' niet meer mag bedragen dan 10% van de van die aanduiding voorziene gronden;
 - 2. uitsluitend mag worden gebouwd binnen het bouwvlak.

5.3.2 Afwegingskader

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen

Naam taxateur 

datum: september 2021



Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [45.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid](#).

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten als genoemd in [Bijlage 1 Lijst bedrijfsactiviteiten](#);
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van ondergeschikte nevenactiviteiten gericht op recreatie en toerisme;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een (kleinschalig) kampeerterein, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping'.
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een zorgboerderij;
- f. het huisvesten van personen in de vorm van het bieden van logiesgelegenheid;
- g. het bewonen van (bijbehorende bouwwerken bij) een bedrijfsgebouw dan wel (bij) een bedrijfswoning ten behoeve van een tweede huishouden;
- h. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- i. het aanbrengen van ondergrond voor en het gebruik van containervelden buiten het bouwvlak;
- j. het gebruik van trekkershutten buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober.

5.4.2 Voorzieningen bij minicampings

Voorzieningen ten behoeve van minicampings mogen worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing, dan wel binnen bebouwing die ingevolge de bouwregels voor de betreffende bestemming op een bouwperceel mag worden gebouwd, behorende bij en direct grenzend aan de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping'.

5.4.3 Containervelden

Het aanbrengen van ondergrond voor en het gebruik van containervelden is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

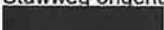
5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. [5.1](#) juncto [5.4.1](#) onder a ten behoeve bedrijfsactiviteiten als genoemd in [Bijlage 1 Lijst bedrijfsactiviteiten](#) uitsluitend in de zin van ondergeschikte nevenactiviteiten met dien verstande dat:
 - 1. de nevenactiviteiten plaats dienen te vinden bij een functionerend agrarisch bedrijf;
 - 2. de nevenactiviteiten uitgevoerd dienen te worden door degene die het agrarisch bedrijf uitoefent;
 - 3. het brutovloeroppervlak voor deze activiteiten niet meer mag bedragen dan 30% van de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen;
 - 4. de activiteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing, dan wel binnen bebouwing die ingevolge de bouwregels voor onderhavige bestemming mag worden gebouwd;

Taxatierapport: **Stuwweg ongenummerd, Heijen**

Naam taxateur: 

datum: september 2021

- 5. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
- 6. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
- 7. de activiteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;
- 8. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
- b. **5.1** juncto **5.4.1** onder b ten behoeve van ondergeschikte nevenactiviteiten gericht op recreatie en toerisme, zoals bed & breakfast, plattelandskamerverhuur, kleinschalige ondersteunende horeca, imkerij, galerie, fietsenverhuur, met dien verstande dat:
 - 1. de nevenactiviteiten uitgevoerd dienen te worden door degene die het agrarisch bedrijf uitoefent;
 - 2. de bruto vloeroppervlakte voor bed & breakfast en plattelandskamerverhuur niet meer dan 50% van het aanwezige vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning mag bedragen;
 - 3. de bruto vloeroppervlakte voor de overige activiteiten niet meer mag bedragen dan 30% van het totale bedrijfsoppervlak van de bedrijfsgebouwen;
 - 4. de activiteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande gebouwen;
 - 5. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
 - 6. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
 - 7. de activiteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;
 - 8. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
- c. **5.1** juncto **5.4.1** onder c ten behoeve van de detailhandel in producten welke zijn gerelateerd aan het agrarisch bedrijf dan wel in streekeigen producten met dien verstande dat:
 - 1. een maximum geldt van 200 m² verkoopvloeroppervlak;
 - 2. de nevenactiviteiten uitgevoerd dienen te worden door degene die het agrarisch bedrijf uitoefent;
 - 3. de activiteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande gebouwen;
 - 4. buitenopslag en buitenstalling van goederen die verband houden met de ondergeschikte nevenactiviteiten niet is toegestaan;
 - 5. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
 - 6. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
 - 7. de activiteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;
 - 8. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
- d. **5.1** juncto **5.4.1** onder d ten behoeve van een minicamping, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van het perceel waarop de minicamping zal worden gerealiseerd niet minder dan 0,5 ha mag bedragen;
 - 2. het aantal kampeerplaatsen niet meer dan 25 mag bedragen;
 - 3. het kleinschalig kamperen is toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
 - 4. de minicamping geheel dient te zijn gelegen binnen het bouwvlak dan wel binnen een afstand van niet meer dan 100 m tot het bouwvlak;
 - 5. de afstand van een minicamping tot het bouwvlak van een nabijgelegen (agrarisch) bedrijf en/of tot de gevel van een nabijgelegen (bedrijfs)woning van een derde niet minder dan 50 m mag bedragen. Het voorgaande geldt niet voor voorzieningen binnen de bestaande bebouwing;
 - 6. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
 - 7. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein uitsluitend binnen de bestaande bebouwing, dan wel binnen bebouwing die ingevolge de bouwregels voor onderhavige bestemming mag worden gebouwd, zijn toegestaan;
 - 8. chalets en/of stacaravans niet zijn toegestaan;
 - 9. voor wat betreft trekkershutten geldt dat:
 - I. maximaal 3 trekkershutten per minicamping zijn toegestaan;
 - II. trekkershutten slechts mogen worden gebruikt in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
 - III. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 - IV. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - V. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;

- 10. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
- e. **5.1** juncto **5.4.1** onder e ten behoeve van een zorgboerderij als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

de bruto vloeroppervlakte voor de zorgboerderij niet meer dan 50% van het aanwezige vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning mag bedragen;

 - 1. de activiteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing, dan wel binnen bebouwing die ingevolge de bouwregels voor onderhavige bestemming mag worden gebouwd;
 - 2. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
 - 3. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
 - 4. de activiteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;
 - 5. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
- f. **5.1** juncto **5.4.1** onder f ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in de vorm van logiesgelegenheid, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud per logiesgelegenheid niet meer dan 250 m³ mag bedragen;
 - 2. de logiesgelegenheid wordt gecreëerd in de bestaande gebouwen;
 - 3. per agrarisch bedrijf niet meer dan 10 logiesgelegenheden mogen bestaan ten behoeve van het verblijf van in totaal niet meer dan 20 personen;
 - 4. uitsluitend huisvesting is toegestaan ten behoeve van seizoenarbeiders die werkzaam zijn op het betreffende bedrijf;
 - 5. de gezamenlijke inhoud niet meer dan 1500 m³ mag bedragen;
 - 6. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
 - 7. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
 - 8. de activiteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;
- g. **5.1** juncto **5.4.1** onder g ten behoeve van het gebruik van een deel van de bedrijfswoning of de daarbij behorende bedrijfsgebouwen als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 - 1. dient te worden aangetoond dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, waarbij geldt dat deze noodzaak niet hoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
 - 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 - 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 - 4. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
 - 5. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben, het gebruik van een vrijstaand bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte uitsluitend is toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
 - 6. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of de bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
 - 7. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de noodzaak van mantelzorg niet meer aan de orde is.
- h. **5.1** juncto **5.4.1** onder i ten behoeve van de aanleg van ondergrond voor en het gebruik van containervelden buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. deze bevoegdheid niet van toepassing is indien de gronden tevens zijn aangewezen als 'Waarde - Ecologische hoofdstructuur', 'Waarde - Beekdal', 'Waarde - Houtopstanden en houtwallen' en/of 'Waarde - Maasheggen';
 - 2. de afstand tot het bouwvlak niet meer dan 25 m mag bedragen, tenzij dit uit landbouwkundige motieven niet mogelijk is;
 - 3. de oppervlakte aan containervelden niet meer dan 10% van de totale teeltoppervlakte van het bedrijf mag bedragen;
 - 4. sprake dient te zijn van een bedrijfseconomische noodzaak;



- 5. er dient te worden gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing, zoals in de vorm van een omsluitende haag van voldoende hoogte;
- i. **5.1** juncto **5.4.1** onder g ten behoeve van de realisatie van een meergeneratiewoning met dien verstande dat:
 - 1. tussen hoofdbewoner(s) en inwoner(s)/inwoner(s) een familieverband (grootouders/ouders/kind) dient te bestaan;
 - 2. er sprake blijft van één woning (hoofdgebouw) met één huisnummer en een gezamenlijk hoofdingang, van waaruit beide wooneenheden direct te bereiken zijn. Ook de overige voorzieningen dienen gezamenlijk te zijn, zoals de aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
 - 3. de beide wooneenheden intern verbonden zijn door een of meer deuren;
 - 4. de eigendom van de meergeneratiewoning privaatrechtelijk in één hand is dan wel er sprake is van gezamenlijk eigendom van de bewoners;
 - 5. er geen eigendomsafplitsing plaatsvindt van de op het erf aanwezige opstallen;
 - 6. zodra er geen sprake meer is van een familierelatie het gehele pand weer voor bewoning door één generatie/huishouden wordt gebruikt;
 - 7. er geen dubbele woning of twee zelfstandige woningen wordt gecreëerd;
 - 8. aan het gebruik als meergeneratiewoning nimmer recht wordt ontleend op een definitief gebruik als twee woningen of op woningsplitsing;
 - 9. de wooneenheden voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
 - 10. realisering plaatsvindt binnen de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw, danwel binnen de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan daarvoor biedt.

5.5.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in **45.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid**.

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

5.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het bebossen van en aanplanten van gronden en het aanbrengen van hoog opgaande beplanting.

5.6.2 Uitzondering

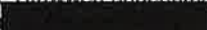
Het in **5.6.1** vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan ;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen;

5.6.3 Afwegingskader

Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

Taxatierapport: **Stuwweg ongenummerd, Heijen**

Naam taxateur:  datum: september 2021

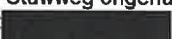
5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

- a. ten behoeve van een aanpassing van de vorm van het bouwvlak van de bestemming '[Agrarisch met waarden - landschappelijke openheid](#)', met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van het bouwvlak van de agrarische bedrijfsbestemming na wijziging niet is vergroot;
 - 2. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
 - 3. voorzieningen dienen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
 - 4. geen sprake mag zijn van een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;
 - 5. voor intensieve veehouderijen geldt dat een aanpassing van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding '[Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied](#)' niet is toegestaan.
- b. in de bestemming '[Wonen](#)', waarbij deze bevoegdheid uitsluitend de gronden betreft welke zijn gelegen in binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. de activiteiten moeten passen binnen de kaders zoals opgenomen in [46.3 Afwegingskader Kwaliteitsmenu](#) ;
 - 2. het agrarische bedrijf is of wordt beëindigd dan wel geen sprake meer is van een reële agrarische bedrijfsvoering;
 - 3. geen sprake mag zijn van een toename van het aantal woningen;
 - 4. na wijziging de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer dan 400 m2 mag bedragen;
 - 5. sprake dient te zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
 - 6. geen sprake mag zijn van een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;
 - 7. het bepaalde in '[Artikel 23](#)' van overeenkomstige toepassing is;
- c. in de bestemming '[Bedrijf](#)', ten behoeve van ten behoeve bedrijfsactiviteiten als genoemd in [Bijlage 1 Lijst bedrijfsactiviteiten](#) , waarbij deze bevoegdheid uitsluitend de gronden betreft welke zijn gelegen in het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. de activiteiten moeten passen binnen de kaders zoals opgenomen in [46.3 Afwegingskader Kwaliteitsmenu](#) ;
 - 2. geen toename mag plaatsvinden van de bestaande gebouwen;
 - 3. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
 - 4. de activiteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;
 - 5. landschappelijke inpassing is verzekerd, waarbij sprake dient te zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering welke zal worden beoordeeld op basis van een door initiatiefnemer in te dienen bedrijfsplan;
 - 6. voorzieningen dienen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
 - 7. bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen welke niet voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten zullen worden gebruikt dienen te worden gesloopt, te beoordelen aan de hand van een door initiatiefnemer in te dienen bedrijfsplan waaruit onomstotelijk dient te blijken welke gebouwen voor de uitoefening van de nieuwe bedrijfsactiviteiten noodzakelijk zijn;
 - 8. het bepaalde in '[Artikel 7](#)' van overeenkomstige toepassing is;
- d. in de bestemming '[Recreatie](#)', waarbij deze bevoegdheid uitsluitend de gronden betreft welke zijn gelegen in het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. de activiteiten moeten passen binnen de kaders zoals opgenomen in [46.3 Afwegingskader Kwaliteitsmenu](#) ;
 - 2. geen toename mag plaatsvinden van de bestaande gebouwen;
 - 3. het bepaalde in [5.2.1](#) en [5.2.2](#) van overeenkomstige toepassing is;
 - 4. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;

Taxatierapport: Stuwweg ongenummerd, Heijen

Naam taxateur: 

datum: september 2021




- 5. de activiteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;
- 6. landschappelijke inpassing is verzekerd, waarbij sprake dient te zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering welke zal worden beoordeeld op basis van een door initiatiefnemer in te dienen bedrijfsplan;
- 7. voorzieningen dienen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- 8. bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen welke niet voor de nieuwe activiteiten zullen worden gebruikt dienen te worden gesloopt, te beoordelen aan de hand van een door initiatiefnemer in te dienen bedrijfsplan waaruit onomstotelijk dient te blijken welke gebouwen voor de uitoefening van de nieuwe activiteiten noodzakelijk zijn;
- e. en het bouwvlak met de aanduiding '**agrarisch bedrijf**' vergroten tot niet meer dan 1,5 ha, met dien verstande dat:
 - 1. de vergroting noodzakelijk is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 - 2. voor zover van toepassing, reëel zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet;
 - 3. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
 - 4. voorzieningen dienen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- f. en het bouwvlak met de aanduiding '**agrarisch bedrijf**' vergroten tot meer dan 1,5 ha, met dien verstande dat:
 - 1. de vergroting moet passen binnen de kaders zoals opgenomen in [46.3 Afwegingskader Kwaliteitsmenu](#) ;
 - 2. de vergroting noodzakelijk is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 - 3. voor zover van toepassing, reëel zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet;
- g. en de aanduiding '**intensieve veehouderij**' en/of '**specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden agrarisch bedrijf**' wijzigen in de aanduiding '**agrarisch bedrijf**' , indien en voorzover de intensieve veehouderij, dan wel de niet-grondgebonden bedrijfsactiviteiten feitelijk zijn beëindigd;
- h. en het bouwvlak met de aanduiding '**intensieve veehouderij**' vergroten tot niet meer dan 1,5 ha, met dien verstande dat:
 - 1. de vergroting moet passen binnen de kaders zoals opgenomen in [46.3 Afwegingskader Kwaliteitsmenu](#) ;
 - 2. het bouwvlak moet zijn gelegen binnen de aanduiding '**Reconstructiewetzone - verwevingsgebied**' en de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast indien het bouwvlak is gelegen binnen de aanduiding '**Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied**';
 - 3. de vergroting noodzakelijk is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 - 4. voor zover van toepassing, reëel zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet;
- i. en het bouwvlak met de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden agrarisch bedrijf**' vergroten tot niet meer dan 1,5 ha, met dien verstande dat:
 - 1. de vergroting moet passen binnen de kaders zoals opgenomen in [46.3 Afwegingskader Kwaliteitsmenu](#) ;
 - 2. sprake dient te zijn van een reeds bestaand agrarisch bouwperceel;
 - 3. de vergroting noodzakelijk is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 - 4. voor zover van toepassing, reëel zicht is op het verkrijgen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet;

5.7.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [46.2 Afwegingskader wijziging](#) .

Taxatierapport: **Stuwweg** ongenummerd, Heijen

Naam taxateur:  datum: september 2021



BIJLAGE

Bodemloket



Rapport Bodemloket

Datum: 16-8-2021



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit



Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

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

2 Disclaimer

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

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

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.



BIJLAGE

Pachtovereenkomst



SWL

AW

AFSCHRIJFT

-207351.32 SL



PACHTWIJZIGINGSOVEREENKOMST

Gemeente Gennep
- 2 FEB 2007
No 2007/442!

De ondergetekende:

gemeente Gennep, Ellen Hoffmannplein 1, Gennep, voor en namens welke gemeente de mede-ondergetekende, Mr. E.M.A.A. de Loo, ten dezen handelende als burgemeester van de gemeente Gennep en krachtens artikel 171 van de Gemeentewet, die gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigende;

verpachter,

en

[redacted] wonende te [redacted] n.

afgaande pachter

en

[redacted] wonende te [redacted]

opkomende pachter,

verklaren overeengekomen te zijn als volgt:

1. De tussen gemeente Gennep (verpachter) en [redacted] (afgaande pachter) bestaande pachtovereenkomst:
 - d.d. 1 november 1990, betreffende bouwland gelegen onder de gemeente Gennep, kadastraal bekend als Gennep, sectie H, nr. 660 (voorheen bekend onder nummer Gennep H 202), groot circa 5.60.80 hectare, ingaande op 1 november 1986 voor een pachtduur van 6 jaar, tegen een pacht prijs van thans [redacted] per jaar, bij de grondkamer bekend onder No. 87-5-182, laatstelijk gewijzigd bij beschikking d.d. 12 februari 1992 bij de grondkamer bekend onder No. 091-19-0386 wordt gewijzigd ten aanzien van de persoon van de pachter.

In de plaats van [redacted] (afgaande pachter) treedt vanaf 1 januari 2007 [redacted] (opkomende pachter) in de plaats, die verklaart met de inhoud van de bestaande pachtovereenkomst waarin hij treed, volledig bekend te zijn en deze te aanvaarden en na te komen.

2. Verpachter en opkomende pachter komen overeen dat deze pachtovereenkomst tussen hen is te gelden als een nieuwe pachtovereenkomst.





GENNEP

Voorts komen partijen uitdrukkelijk overeen dat de aanspraken, welke de verpachter heeft op de productie en/of leveringsrechten welke op het pachtobject rusten c.q. aan het pachtobject zijn verbonden, een en ander op grond van de oude pachtovereenkomsten blijven gehandhaafd en worden geacht in deze nieuwe pachtovereenkomst te zijn opgenomen.

De kosten van deze wijzigingsovereenkomst komen voor rekening van verpachter.

Aldus in viervoud gedaan en getekend te Gennep/Heijen op 01-02-2007

Verpachter, Opkomende pachter, Afgaande pachter,

[Redacted]
de gemeente Gennep,
Mr. E.M.A.A. de Loo,
Namens deze,
Het hoofd van de afdeling Stad en Land,
[Redacted]

