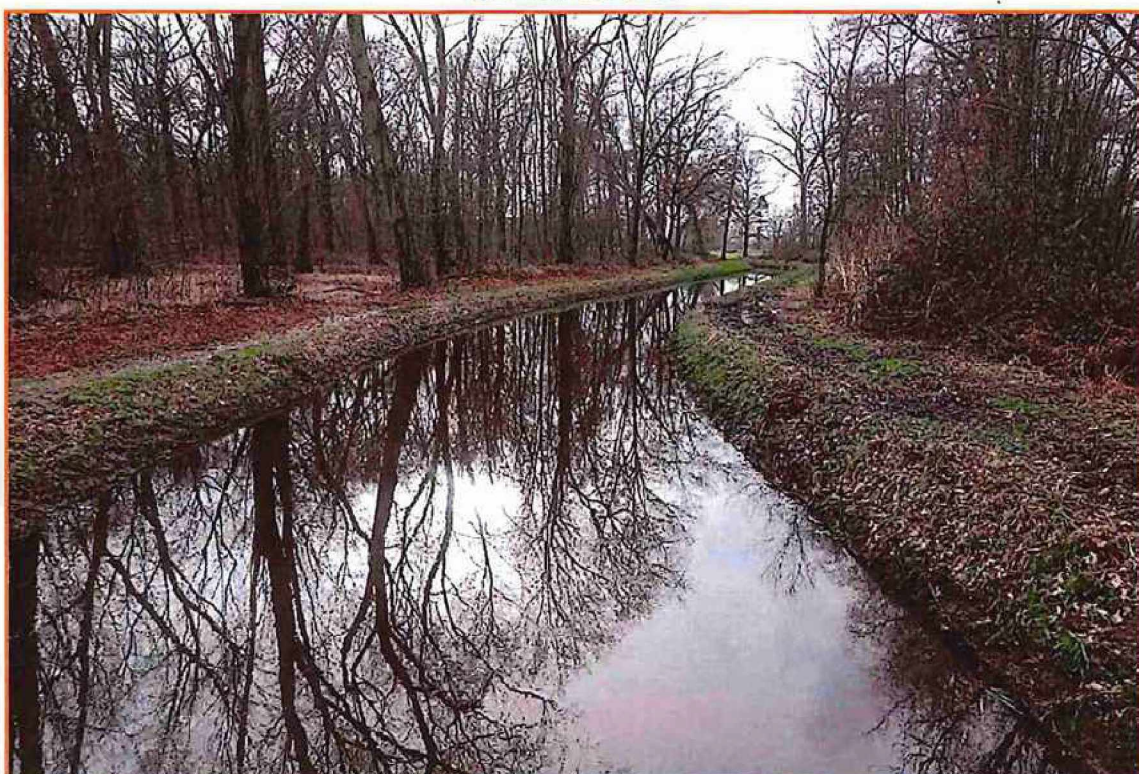


**Taxatierapport**  
**Natuurontwikkeling** <sup>5.1.2.e</sup> [redacted]  
**C 2275201**



**MHZ00 E 768 en** <sup>5.1.2.e</sup> [redacted]

**Opdrachtgever:** Groen Ontwikkelfonds Brabant

**Taxateur:** <sup>5.1.2.e</sup> [redacted]

**Datum:** februari '21

**Status:** definitief



Register-Taxateur

**Inhoud**

- 1. Opdracht..... 3**
  - 1.1. Opdrachtgever..... 3
  - 1.2. Opdrachtnemer..... 3
  - 1.3. Opdrachtverstrekking..... 3
  - 1.4. Onafhankelijkheid..... 3
  - 1.5. Doel van de taxatie en taxatie methode..... 3
  - 1.6. Plausibiliteitverklaring..... 4
  - 1.7. Te taxeren belang..... 4
  - 1.8. Waarderingsgrondslag: marktwaarde..... 4
  - 1.9. Bronnen / stukken..... 4
  - 1.10. Opnamedatum..... 4
  - 1.11. Waardepeildatum..... 5
  - 1.12. Instructie van de opdrachtgever..... 5
  - 1.13. Aansprakelijkheid..... 5
  - 1.14. Publicatie..... 5
  - 1.15. Verklaring beperkte geldigheid taxatie..... 5
  - 1.16. Algemene voorwaarden..... 5
- 2. Algemene en bijzondere uitgangspunten ..... 6**
  - 2.1. Algemene uitgangspunten..... 6
    - 2.1.1. Titelonderzoek..... 6
    - 2.1.2. Toestand van bodem en grondwater..... 6
    - 2.1.3. Bestemmingsplaninformatie..... 6
    - 2.1.4. Publieksrechtelijke beperkingen..... 6
    - 2.1.5. Valuta en omzetbelasting..... 7
    - 2.1.6. Gebruik..... 7
  - 2.2. Bijzondere uitgangspunten..... 7
  - 2.3. Opsplitsing..... 7
- 3. Omschrijving van de onroerende zaken ..... 8**
  - 3.1. Omschrijving:..... 8
    - 3.1.1. Ligging van de onroerende zaak..... 8
    - 3.1.2. Perceel MHZ00 E 768 groot 09.91.90 ha..... 8
    - 3.1.3. Perceel MHZ00 G 1354 gedeeltelijk groot ca 07.15.40 ha..... 9
    - 3.1.4. Stiboka kaart gegevens 57 Oost Valkenswaard..... 10
    - 3.1.5. Huidig gebruik/beoogd gebruik..... 10
    - 3.1.6. Zakelijke rechten..... 10
    - 3.1.7. Publieksrechtelijke beperkingen..... 11
    - 3.1.8. Bestemming van de onroerende zaak: vigerend bestemmingsplan..... 11
- 4. SWOT-analyse ..... 12**
  - 4.1. Inleiding..... 12
  - 4.2. SWOT-analyse..... 12
- 5. Waardering ..... 13**
  - 5.1. Inleiding..... 13
  - 5.2. Finale waardering..... 14
  - 5.3. Overweging..... 14
- 6. Verantwoording en ondertekening ..... 15**
  - 6.1. Verantwoording..... 15
  - 6.2. Ondertekening..... 15
- 7. Bijlagen..... 15**

5.1.2e

Pa

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde   er en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Taxatiebureau Jos Denissen

## 1. Opdracht

### 1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever <sup>5.1.2.e</sup> Groen Ontwikkelfonds Brabant B.V.  
 Contactpersoon <sup>5.1.2.e</sup>   
 Adres Postbus 90151  
 Postcode 5200 MC  
 Plaats 's-Hertogenbosch  
 Telefoon <sup>5.1.2.e</sup>   
 E-mail <sup>5.1.2.e</sup>

### 1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	J.C.M. van Gestel taxaties o.z. B.V.	Taxatiebureau Jos Denissen.
Taxateur	<sup>5.1.2.e</sup>	<sup>5.1.2.e</sup>
Adres	Schaapkenslaan 3	Kanten 15
Postcode	5056 VW	5096 BS
Plaats	Berkel - Enschot	Hulsel
Telefoon	<sup>5.1.2.e</sup> 013-5051162	<sup>5.1.2.e</sup> 013-5091959
E-mail	<a href="mailto:vangesteltaxaties@kpnplanet.nl">vangesteltaxaties@kpnplanet.nl</a>	<a href="mailto:info@taxatiebureau-denissen.nl">info@taxatiebureau-denissen.nl</a>
DNV	05A905SCVM	Cert-MTAVH-20151109
NRVT	RT 226895031	RT 499032501
REV	REV-NL/VBO/2019/9	

### 1.3. Opdrachtverstrekking

Het offerte verzoek van 19 januari '21 is door de opdrachtgever op 25 januari '21 in een definitieve opdracht bevestigd. Na contact met <sup>5.1.2.e</sup> gemeente Cranendonck) blijkt dat het te taxeren perceel <sup>5.1.2.e</sup> in oppervlakte afwijkt van de opdracht. Op de kaart (perceel indeling) aangegeven met nr.12. Perceel MHZ00 E 768 is het gehele perceel.

### 1.4. Onafhankelijkheid

Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen wekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken.

### 1.5. Doel van de taxatie en taxatie methode

Deze taxatiedienst is nodig om opdrachtgever te informeren over de marktwaarde van vastgoed. De opdrachtgever heeft deze marktwaarde nodig ten behoeve van:

- De vaststelling van een juist bedrag aan subsidie wat verstrekt kan worden aan een initiatiefnemer. Initiatiefnemer vraagt deze subsidie aan in het kader een (overwogen) aankoop dan wel functiewijziging van de te taxeren onroerende zaken.
- Het maken van een juiste keuze met betrekking tot het aan- of verkopen van deze kavel(s) door initiatiefnemer of andere partijen in de kavelruil.

*Hierdoor is het mogelijk dat het (definitieve) taxatierapport, na het afgeven van de beschikking of bij een bezwaarprocedure zal worden gedeeld met de initiatiefnemer.*

Ondergetekenden geven hiervoor toestemming.

De taxatiedienst kan worden gekwalificeerd als een volledige taxatie.

<sup>5.1.2.e</sup>

**1.6. Plausibiliteitverklaring**

De integrale taxatiewerkzaamheden door de tweede taxateur worden geacht in de plaats te treden voor de plausibiliteit verklaring als vermeld in de reglementen NRVT-LAV.

**1.7. Te taxeren belang**

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van huur en gebruik.

**1.8. Waarderingsgrondslag: marktwaarde**

In dit rapport hanteert de taxateur als waarderingsgrondslag het begrip marktwaarde.

**Definitie marktwaarde**

Marktwaarde (market value) 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.

**Uitgangspunten**

- koper en verkoper handelen in alle redelijkheid;
- de hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- de onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- om de marktwaarde te schatten moet de taxateur éérs bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik.

**1.9. Bronnen / stukken**

De taxateur heeft kennisgenomen en is uitgegaan van de volgende informatiebronnen:

- Eigenaar/gebruiker/initiatienemer
- Opdrachtgever
- Dienst voor het kadaster en openbare registers
- Kadastrale uittreksels en kaarten (bijlage I)
- Akten van levering (Hyp. 4: 63306/87 doorhalen erfpacht)
- Bodemdata Stiboka informatie
- Bodemloket(omgevingsdienst.nl)
- Gemeente
- Provincie
- Ruimtelijke plannen
- KWIN
- Collegae

**1.10. Opnamedatum**

De taxateur heeft de onroerende zaak op 04-02-2021 betreden, opgenomen en daar waar nodig boringen verricht.

5.1.2.e

Par

**1.11. Waardepeildatum**

De waardepeildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de waardepeildatum voor de taxatie later in de tijd ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden.

De taxatie is verricht per waardepeildatum 15 januari 2021.

**1.12. Instructie van de opdrachtgever**

De geregistreeerde taxateur dient de taxatie uit te voeren op basis van de EVS richtlijn, het toepasselijk reglement NRVV en de aanvullende richtlijnen van de provincie Noord-Brabant. Opdrachtnemer verklaart aan de (aanvullende)richtlijnen van EVS en provincie Noord-Brabant te voldoen. Het product dat wordt gevraagd is een taxatierapport waarin de waarde is bepaald op basis van marktwaarde van de genoemde percelen in bijgevoegde opdracht. In het taxatierapport worden overwegingen en argumenten verwoord, welke leiden tot de waarde. Het taxatierapport dient te worden ondertekend door een tweede taxateur en indien mogelijk binnen twee weken na opdracht verlening te worden opgeleverd. Er wordt verzocht om eerst een concept rapportage aan te reiken voor dat de definitieve rapportage wordt op geleverd.

**1.13. Aansprakelijkheid**

Door Taxatiebureau Jos Denissen wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De taxateurs verklaren over een toereikende beroepsaansprakelijkheid verzekering te beschikken, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

**1.14. Publicatie**

Publicatie van (gedeelten) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Taxatiebureau Jos Denissen en J.C.M. van Gestel Taxaties o.z. B.V.

**1.15. Verklaring beperkte geldigheid taxatie**

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

**1.16. Algemene voorwaarden**

Op de dienstverlening door Taxatiebureau Jos Denissen zijn de voorwaarden van VBO Makelaar van toepassing, zoals onder nummer 40411735 gedeponneerd bij de KvK te 's-Gravenhage.

5.1.2.e

Par

## 2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

### 2.1. Algemene uitgangspunten

Daar waar in dit rapport 'taxateur' staat geschreven, kan ook taxateurs worden gelezen.

#### 2.1.1. Titelonderzoek

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd blijken geen eventuele 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 voor omschreven rechten werden gevestigd.

#### 2.1.2. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieu hygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen. Wel zijn er bij de omgevingsdienst op 15-02-2021 gegevens opgevraagd. Deze zijn in de bijlage opgenomen.



#### 2.1.3. Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

#### 2.1.4. Publieksrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publieksrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

5.1.2.e

Parc

**2.1.5. Valuta en omzetbelasting**

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

**2.1.6. Gebruik**

Als uitgangspunt voor de waardering geldt dat het betreffende onroerend goed, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, vrij is van pacht, huur en gebruik.

**2.2. Bijzondere uitgangspunten**

Tenzij anders vermeld in dit rapport, zijn er geen bijzondere uitgangspunten waar de taxateur rekening mee dient te houden.

**2.3. Opsplitsing**

Deze opdracht zijn 2 kadastrale nummers en zo is het ook beschreven. Hierbij is de bestaande natuur zoals door opdrachtgever aangegeven wel apart in de waardering opgenomen.

Op de kaart hieronder zijn het kadastrale perceel MH700E 768 en het gedeelte van perceel



5.1.2.e  
 5.1.2.e wat volgens opgave van 5.1.2.e  
 5.1.2.e (gem. Cranendonck) getaxeerd moet worden. Nabij de rode lijnen is door opdrachtgever bestaande natuur aangegeven die bij MHZ00E 768 bestaat uit laag gelegen (braak liggend) grond die moeilijk te bewerken is en bij perceel 5.1.2.e uit een strook houtopstand langs de beek met daar naast een braak liggende strook.



5.1.2.e  
 Pa

### 3.0 Omschrijving van de onroerende zaken

#### 3.1. Omschrijving:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren deel
Maarheeze	E	768	09.91.90 ha	09.91.90 ha
			totaal	09.91.90 ha

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 03-02-2021) berust het eigendom bij: Gemeente Cranendonck, Capucijnerplein 1, 6021 CA Budel

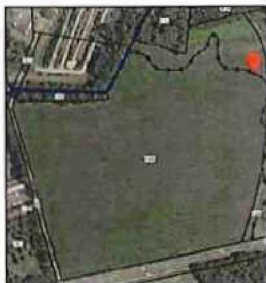
#### 3.1.1. Ligging van de onroerende zaak



Percelen zijn gelegen tussen Maarheeze en Soerendonk aan de Molenheideweg ten westen van de snelweg A2.

#### 3.1.2. Perceel MHZ00 E 768 groot 09.91.90 ha

Opdrachtgever geeft aan dat van het perceel ca 2.000 m<sup>2</sup> braakliggende grond is aan de noordoostzijde van het perceel. In het veld is dit nagenoeg niet waar genomen. Het bestemmingsplan geeft ook voor dit deel een agrarische bestemming aan en Boer&Bunder geeft aan dat het gehele perceel subsidiabel is voor toeslagrechten. Dit deel is bij natte omstandigheden moeilijk te oogsten omdat het erg laag gelegen en sterk moerhoudend is. Verder betreft het een groot ingesloten perceel van ca 9,7 ha bouw-en weiland van goede kwaliteit en bodemkundige eigenschappen met een humushoudende deklaag van ca 50 cm. De bodemkaart geeft aan dat het noord- en oostelijke deel een lage Enkeerdgrond (EZg21w) is met grondwatertrap III en een hoogteligging van 27,3 m boven NAP. Het westelijke deel is een hoge zwarte Enkeerdgrond (zEZ21) met grondwatertrap VI en een hoogteligging van 28,1 boven NAP. In het perceel liggen diverse leidingen waarvoor putten in het perceel liggen. Eén aan de westzijde langs de weg, één aan de oostzijde die in het perceel ligt en voor Brabant water aan de zuidzijde tegen de provincialeweg met verharding er omheen. De verkaveling is redelijk goed door de grote oppervlakte maar de hoeken aan de

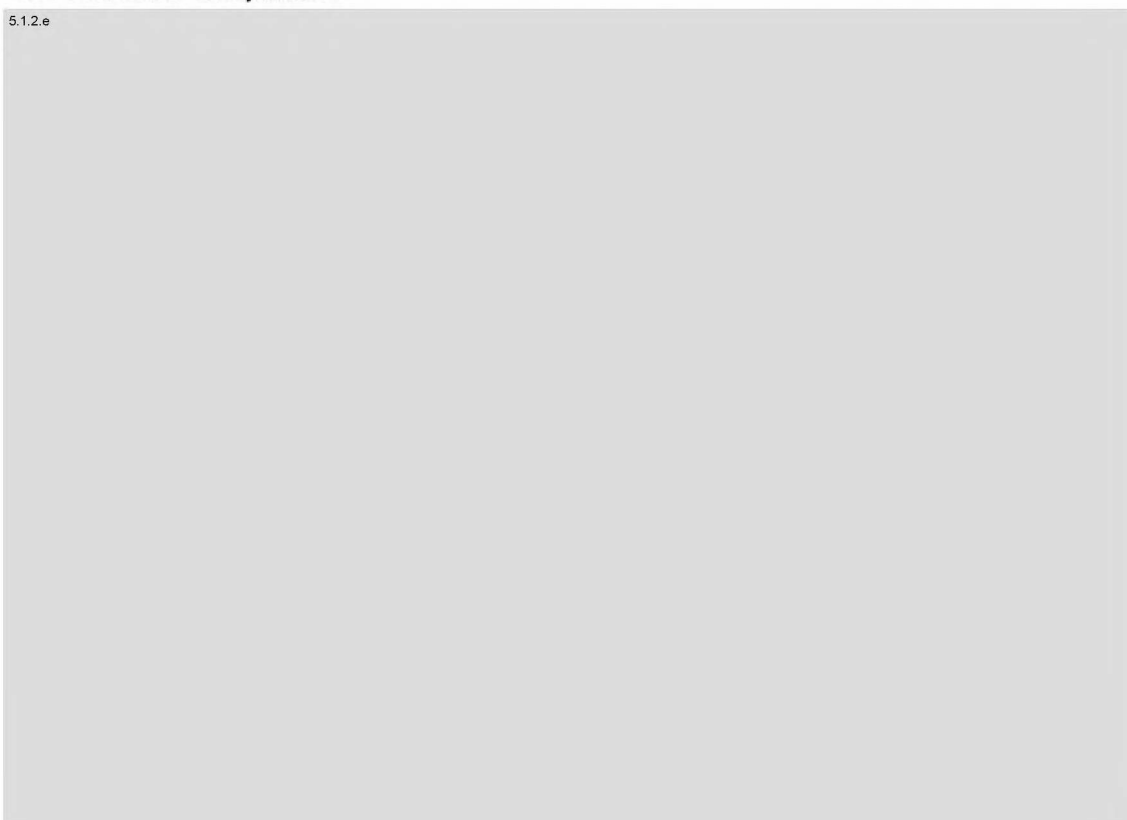


5.1.2.e

Par

noordzijde en de putten in het perceel zijn hinderlijk bij het bewerken. De ontwatering is goed door de aanwezige hoofdwatrgang aan de westzijde waarnaar het perceel ook sterk afloopt door het hoogteverschil van 2,5 m. Op het perceel is volgens de kaart van het waterschap een vergunde beregeningsput aanwezig (Z44281). De put staat niet op naam van de gemeente maar in de akte (63306 onder 7.1 staat: *Partijen verklaren over en weer niets meer van elkaar te vorderen te hebben uit hoofde van het erfpachtrecht en de beëindiging daarvan en partijen verlenen elkaar over en weer finale Kwijting.* Hier is in de waardering rekening mee gehouden. Perceel is verder goed ontsloten aan de Molenheide en Perkstraat en heeft nagenoeg geen schaduwsschade omdat er alleen langs de noordzijde bomen aanwezig zijn. Perceel is courant door de oppervlakte van ca 10 ha en grenst aan Provinciale en Rijks NNB.

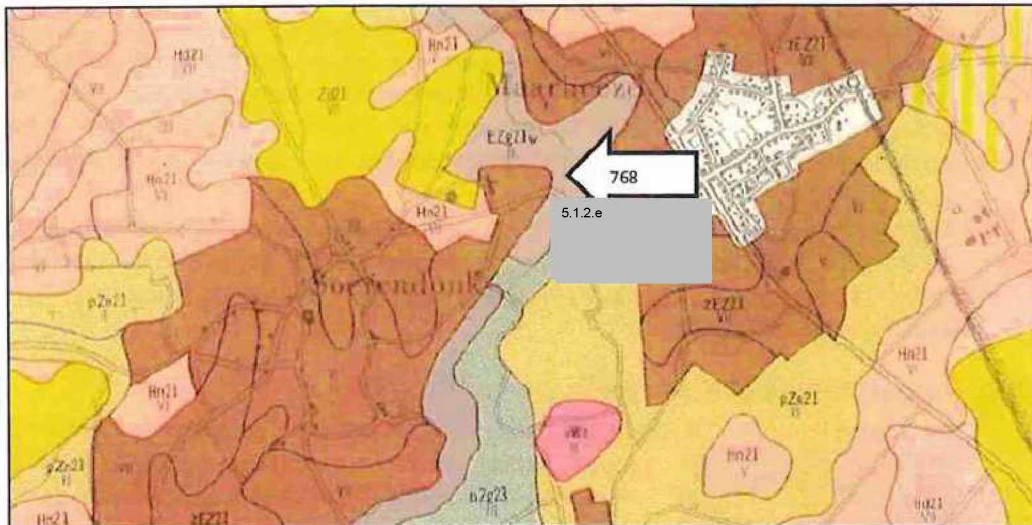
3.1.3.



5.1.2.e

5.1.2.e  
Par

3.1.4. Stiboka kaart gegevens 57 Oost Valkenswaard



Lage enkeerdgronden	
E2g23	lemig fijn zand
Hoge zwarte enkeerdgronden	
E2z21	leemarm en zwak lemig fijn zand
E2z23	lemig fijn zand

..... w 15 à 40 cm moerig materiaal beginnend tussen 40 en 80 cm

GRONDWATERTRAPPEN

Grondwatertrap (Gt)	I	II	III	IV	V	VI	VII
Gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm beneden maaiveld (GHG)	(<20)	(<40)	<40	>40	<40	40-80	>80
Gemiddeld laagste grondwaterstand in cm beneden maaiveld (GLG)	<50	50-80	80-120	80-120	>120	>120	(>160)

Gt III\* V\* en VII\* : droger deel van Gt III, V en VII (zie: Algemene begrippen en indelingen § 3.5.2)

Op de aansluitende kaartbladen 52 West en 57 Oost zijn nog geen Gt's met een \* onderscheiden

3.1.5. Huidig gebruik/beoogd gebruik

De percelen zijn op dit moment in gebruik als bouw- en grasland wat ook de beste aanwending is met de huidige bestemming, het beoogd gebruik is mogelijk in de toekomst als natuurinclusieve landbouw .

3.1.6. Zakelijke rechten

Op de percelen zijn verschillende zakelijke rechten gevestigd als bedoeld in Art.5 lid 3, onder B, van de belemmeringenwet privaatrecht (zie eigendomsinformatie) voor de rioolleiding en de waterleiding die in het perceel liggen. Op perceel

5.1.2.e

5.1.2.e

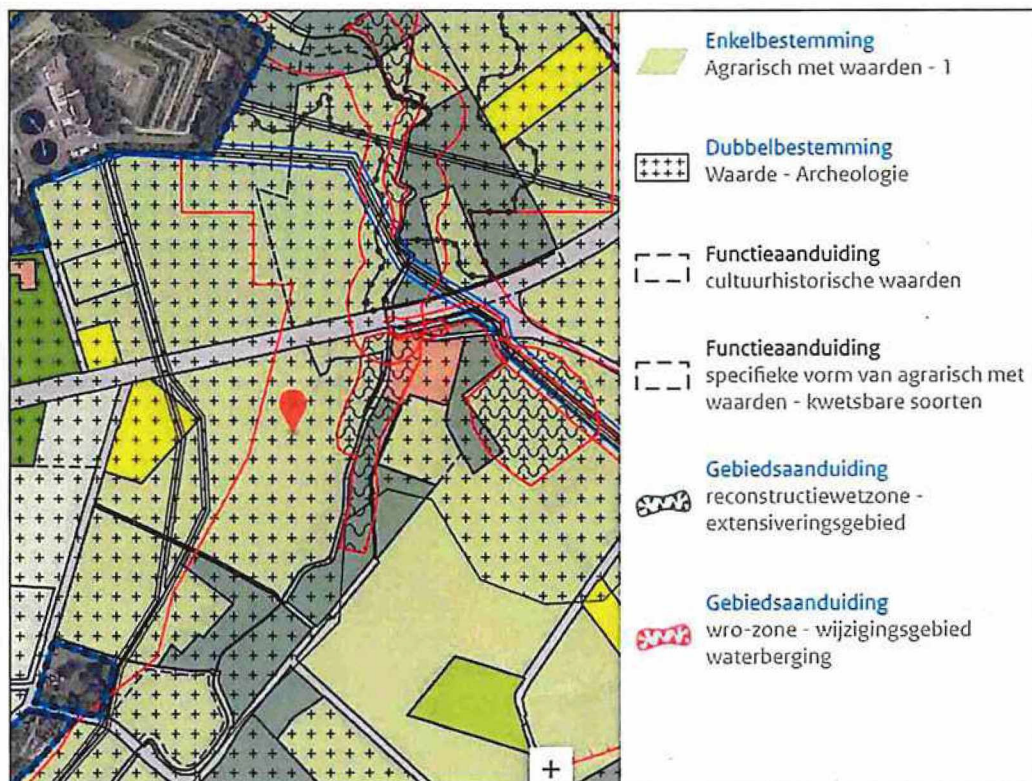
Par

**3.1.7. Publieksrechtelijke beperkingen**

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de percelen geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

**3.1.8. Bestemming van de onroerende zaak: vigerend bestemmingsplan**

Het perceel is gelegen in het onherroepelijke bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Cranendonck, vastgesteld 8 december 2009.



Enkelbestemming is: agrarisch met waarden – 1

Dubbelbestemming: waarde-archeologie

Gebiedsaanduiding: reconstructiewetzone – extensiveringsgebied, WRO-zone wijzigingsgebied waterberging.

Functieaanduiding: cultuurhistorische waarden, specifieke vorm van agrarisch met waarden- kwetsbare soorten.

Aan de noordzijde van het perceel ligt de bestemming verkeer voor een zandpad op het naast gelegen perceel (grijs) die in het veld niet is waargenomen.

In de bijlage is een globale beschrijving van de bestemming bijgevoegd.

De volledige bestemming met de gebruiksmogelijkheden zijn te vinden op

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

5.1.2.e

Para

## 4. SWOT-analyse

### 4.1. Inleiding

Onderstaand een SWOT-analyse van de zaken die de meeste kopers waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die van belang zijn bij de waardering.

De SWOT-analyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert. Op basis van de uitgevoerde analyse komt ondergetekende op onderstaand beeld.

### 4.2. SWOT-analyse

**Sterkte:** landbouwgrond is schaars, lage rente op de kapitaal markt. Perceel heeft een grote oppervlakte, goede vorm nagenoeg zonder schaduw schade en/of sloten, vergunde bieregeningsput op het perceel MHZ00 E 768.

**Zwakte:** hoogte verschil in het perceel, putten langs en in het perceel 768 waardoor bewerken moeilijker is. <sup>5.1.2.e</sup> De noordelijke gelegen waterzuivering waardoor de toevoer leidingen aanwezig zijn in het perceel.

<sup>5.1.2.e</sup>

**Bedreiging:** grondwaterstand verhoging in de Buulder Aa, aanpassen van subsidie voor inrichting van natuur, mogelijke gevolgen van de Covid-19 (Corona) virus.

5.1.2.e

## 5. Waardering

### 5.1. Inleiding

Zoals hiervoor in paragraaf 1.5 is weergegeven, omvat de opdracht het taxeren van de marktwaarde. De waarde is bepaald op basis van comparatieve methode voor de landbouwgrond, hiervoor zijn o.a. onderstaande percelen voor gebruikt.

#### Algemene opmerking ten aanzien van de marktprijzen.

*De Covid-19 pandemie of Coronacrisis heeft ertoe geleid dat diverse nationale overheden maatregelen hebben ingesteld om de verdere verspreiding van het virus te voorkomen. Door deze maatregelen is sprake van buitengewone marktomstandigheden waarvan de aard, omvang en duur vooralsnog onzeker zijn. De invloed hiervan op de in dit rapport gepresenteerde taxatiewaarde kan op dit moment niet worden ingeschat.*

#### Referenties

6.	Datum	Gelegen	Kad. Nr.	Straat	Opp./ha	Prijs/Ha
A	12-2018	Cranendonck	BDL02 K 828	Boschdijk	02.95.80	€ 76.500
B	2-2018	Cranendonck	BDL02 L 33	Peeldijk	01.77.00	€ 67.800
C	6-2018	Cranendonck	BDL02 L 962	Peeldijk	03.10.90	€ 71.500
D	6-2018	Someren	SMR02G 3840	Limburglaan	03.50.15	€ 75.000
E	7-2018	Maarheeze	MHZ00E 33	Horriken	02.32.00	€ 72.500
F	6-2018	Cranendonck	BDL02 K1129	Ruilverkavelingweg	01.31.65	€ 71.000
G	12-2019	Someren	SMR02 G 4507	Kraaiendijk	08.36.70	€ 65.000
H	12-2019	Leende	LDE01 H 642	Strijperdijk	01.97.85	€ 80.000
I	5-2019	Someren	SMR02 G 5434	Kerkendijk	01.17.30	€ 67.500
J	3-2019	Someren	SMR02 G 5453	Molenbrugweg	08.53.90	€ 72.200
K	4-2019	Someren	SMR02 R 449	Musschotseweg	02.60.40	€ 75.000
L	5-2019	Maarheeze	MHZ00 A 4317 ev	Klaterspeelweg	01.65.65	€ 64.000
M	4-2019	Cranendonck	MHZ00 G 320 ev	Eikenschoor	01.26.55	€ 63.300
N	4-2020	Budel	BDL02 K 1485	Nieuwedijk	03.43.60	€ 78.500
O	4-2020	Budel	BDL02 H 750 ev	Burgskensstraat	09.75.40	€ 77.500

Ad A: perceel rond woning gelegen, matige vorm.

Ad B: aangekocht door Stichting Ark, vergelijkbare kwaliteit grond.

Ad C: aangekocht door Stichting Ark, courant door rechthoekige vorm en oppervlakte.

Ad D: landbouwgrond van redelijke kwaliteit.

Ad E: goed ontsloten perceel goede landbouwgrond nabij kern, mast op rand perceel.

Ad F: ingesloten perceel, mindere vorm nabij bedrijf gelegen.

Ad G: courant groot perceel in omgeving van bedrijven gelegen, goede vorm en kwaliteit.

Ad H: perceel is aangekocht door naast gelegen eigenaar.

Ad I: perceel bouwland, rechthoekig, nabij woningen/bedrijf gelegen.

Ad J: goede landbouwgrond courant door grote oppervlakte.

Ad K: perceel nabij burgerwoningen gelegen.

Ad L: nabij snelweg gelegen, perceel met meerdere hoeken.

Ad M: klein perceel in omgeving van Soerendonck.

Ad N: courant perceel landbouwgrond van goede kwaliteit nabij kern van Budel gelegen.

Ad O: Enkeerdgrond van goede kwaliteit terug koop van een projectontwikkelaar nabij de kern van Budel. Mogelijk kan de waarde terug gaan naar €75.000/ha blijkt uit de akte (77876/139).

5.1.2.e

P

## 5.2. Finale waardering

Gezien het bovenstaande en mede gelet op alle andere aan de taxateur bekende factoren welke van invloed zijn op de waarde, wordt de waarde van voormelde onroerende zaken naar de toestand van waardepeildatum als volgt gewaardeerd.

### Algemene opmerking ten aanzien van de marktprijzen.

Op dit moment is er een prijshoudende tot oplopende grondmarkt in een grotere omgeving voor grote courante percelen. In deze omgeving zijn weinig recente transacties bekend bij het kadaster waardoor de schatting onzekerheid groter is.

Obj.	Kadastraal nr.	Opp. in ha	Waarde/ha	sub totaal	Totaal
3.1.2.	MHZ00 E 768	9,7190	€ 77.000	€ 748.363	
	braak *	0,2000	€ 50.000	€ 10.000	

5.1.2.e

\* Indicatieve oppervlakte opgemeten van uit planviewer en/of opgave opdrachtgever



## 5.3. Overweging

- Het zijn courante kavels door de grote oppervlakte. Perceel zijn van redelijk goede kwaliteit met veel hoogte verschil.
- In perceel MHZ00 E 768 zijn twee beperkt zakelijk rechten aanwezig die hinderlijk zijn bij het bewerken.
- Op het perceel MHZ00 E 768 is een vergunde beregeningsput aanwezig. Indien deze put geen eigendom is/wordt van de gemeente moet er een aftrek plaatsvinden van € 5.000,-.
- Op het perceel 5.1.2.e is geen vergunde beregeningsput aanwezig.

5.1.2.e

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Taxatiebureau Jos Denissen

## 6. Verantwoording en ondertekening

### 6.1. Verantwoording

Ondergetekende verklaart dat:

- hij geen rekening heeft gehouden met zakelijke of persoonlijk gerechtigden anders dan in dit rapport vermeld;
- dit rapport met de grootste zorg is samengesteld. Indien desondanks in dit rapport omissies, tel- en/of schrijffouten voorkomen, zulks ter beoordeling aan ondergetekende(n), kunnen hieraan geen aanspraken worden ontleend;
- er uitsluiting is voor de taxatie van: Niet zichtbare gebreken;
- hij de aangeleverde informatie door eigenaar, opdrachtgever en derden als juist heeft meegenomen in de waardering.
- bij de waardering van de landbouwgronden wordt ervan uitgegaan dat er geen bodemziekte en/of hardnekkige onkruiden (w.o. Knolcyperus/Japanse duizendknoop) aanwezig is.
- iedere aansprakelijkheid van ondergetekende(n), beperkt is tot het bedrag dat in het betreffende geval door zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar zal worden uitgekeerd.

### 6.2. Ondertekening

Taxateur verklaart gehandeld te hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen.

Taxateur vertrouwt erop met dit advies te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Aldus vastgesteld in enkelvoud op 25-2-2021 te Berkel-Enschot/Hulsel.

J.C.M. van Gestel, taxaties o.z. B.V.

5.1.2.e

Taxatiebureau Jos Denissen

5.1.2.e

Dhr.

### 7. Bijlagen

- I. Kadastraal uittreksel
- II. Akte/ beheerkaart
- II. Bestemmingsplan gegevens
- III. Gegevens omgevingsdienst
- IV. Gegevens (deel) Boer&Bunder
- V. Opdracht



Taxatiebureau Jos Denissen  
 A.J. Denissen, Kantten 15, 5096 BS, Hulsel  
 Tel.: 013-5091959 Mobiel: 5.1.2.e  
 Taxatie en advies van roerende goederen en onroerende zaken.  
 Bank: Rabobank de Kempen. IBAN: NL73RABO0126695970  
 NRVT nr. RT499032501, SCVM nr. 15 A 899, KvK nr. 70643946



5.1.2.e

Para

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Taxatiebureau Jos Denissen

Enkele foto's



Indruk perceel MHZ00 E 768



Ontsluiting perceel MHZ00 E 768 aan de Perkstraat.

5.1.2.e

Pa

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Taxatiebureau Jos Denissen



Beperkt (hinderlijk) zakelijkrecht op en in het perceel



Hinderlijk beperkt zakelijkrecht bij bewerken.

5.1.2.e



Indruk bodemprofiel



Hydranten aan de zuidzijde van het perceel langs de provincialeweg.

5.1.2.e

Pa

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Taxatiebureau Jos Denissen



Indruk van perceel <sup>5.1.2.e</sup>



Beperkt zakelijk recht op het perceel

5.1.2.e



Indruk bodemprofiel



Wandelroute langs en over het perceel.

5.1.2.e

Pa

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Taxatiebureau Jos Denissen



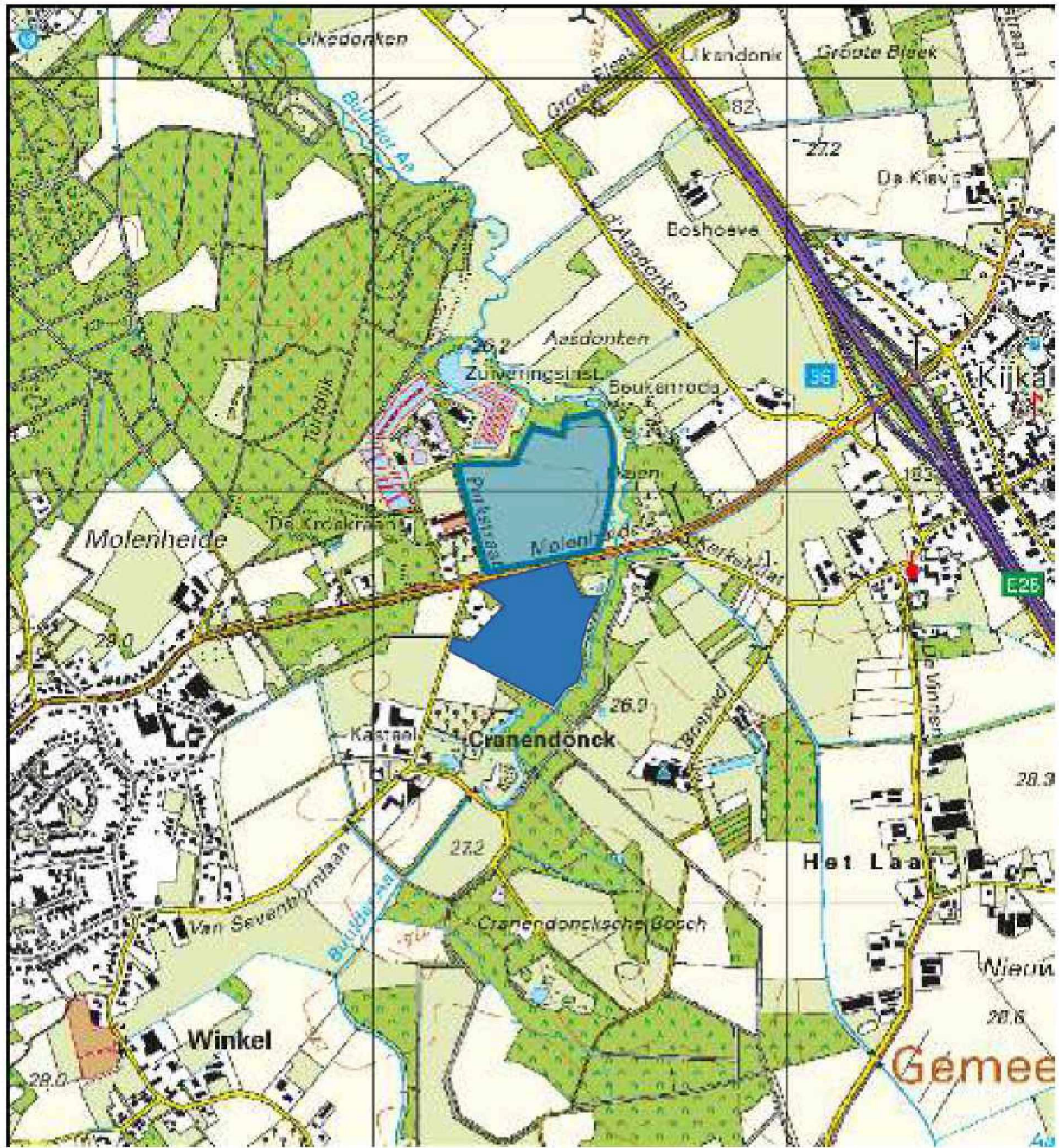
Hydranten op <sup>5.1.2.e</sup> [redacted]

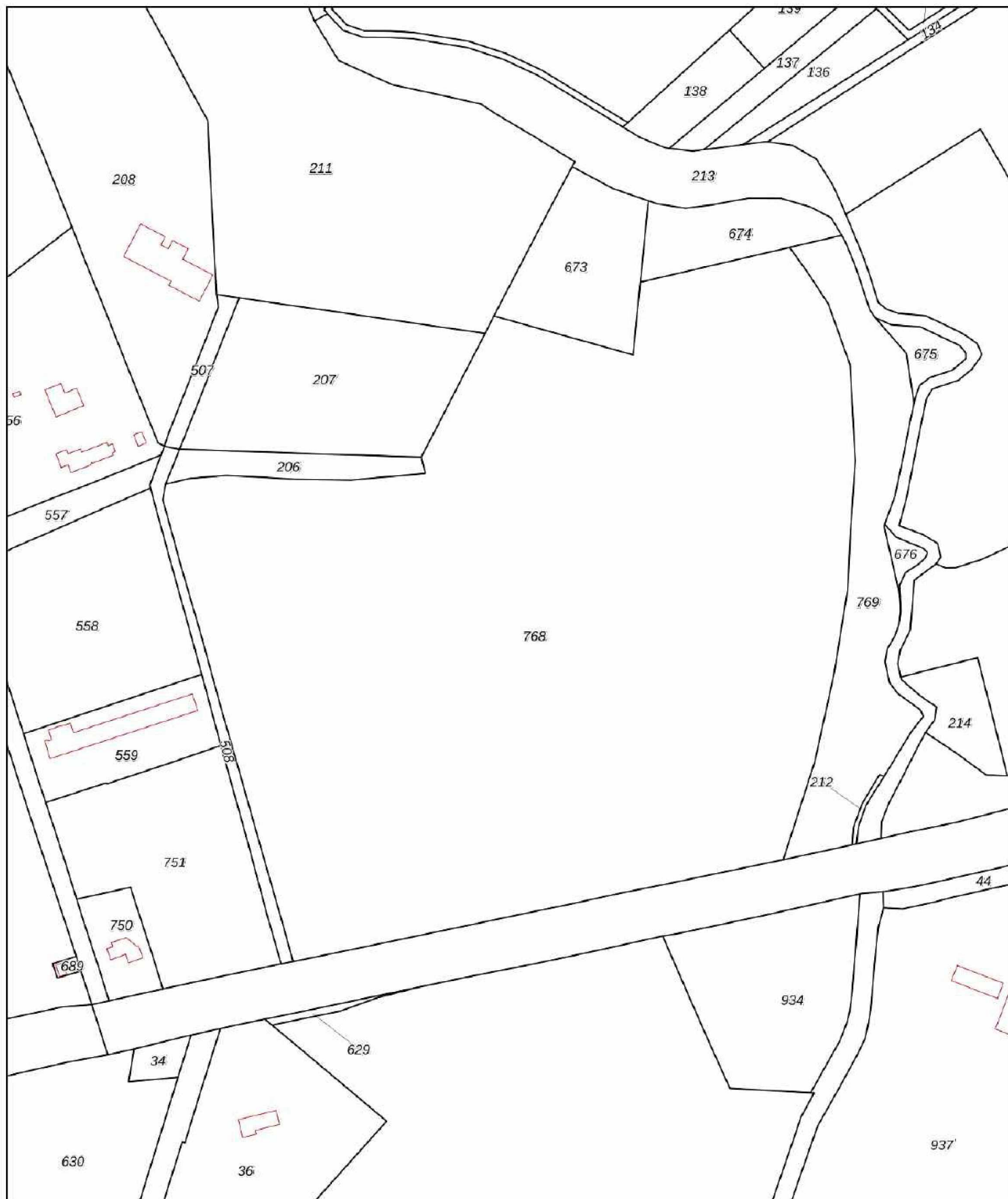
5.1.2.e



# Bijlage

# Kadastrale gegevens





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>26 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2800</p> <p>Kadastrale gemeente Maarheeze</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 768</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 februari 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Maarheeze E 768](#)

Kadastrale objectidentificatie : 043060076870000

**Kadastrale grootte** 99.190 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 169404 - 368979

**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)

**Ontstaan uit** [Maarheeze E 672](#)

### AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

### RECHTEN

- Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1) en Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.2, 1.3 en 1.4)**

**Soort recht** Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 63306/87](#)

**Ingeschreven op** 11-09-2013 om 12:37

[Hyp4 13438/43 Eindhoven](#)

**Ingeschreven op** 06-02-1998

[Hyp4 6171/1 Eindhoven](#)

**Ingeschreven op** 25-04-1980

84 MHZ00/3939 EHV

**Naam gerechtigde** [Gemeente Cranendonck](#)

**Adres** Capucijnerplein 1

6021 CA BUDEL

**Postadres** Postbus 2090

6020 AB BUDEL

**Statutaire zetel** BUDEL

**KvK-nummer** [17282376](#) (Bron: Handelsregister)

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

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

<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 6519/11 Eindhoven</a>
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Waterschap De Dommel</a>
<b>Adres</b>	Bossheweg 56 5283 WB BOXTEL
<b>Postadres</b>	Postbus 10001 5280 DA BOXTEL
<b>Statutaire zetel</b>	BOXTEL
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">17277734</a> (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 6171/1 Eindhoven</a>	<b>Ingeschreven op</b>	25-04-1980
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Brabant Water N.V.</a>		
<b>Adres</b>	Magistratenlaan 200 5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH		
<b>Postadres</b>	Postbus 1068 5200 BC 'S-HERTOGENBOSCH		
<b>Statutaire zetel</b>	'S-HERTOGENBOSCH		
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">16005077</a> (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

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

<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 6171/1 Eindhoven</a>	<b>Ingeschreven op</b>	25-04-1980
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Petrochemical Pipeline Services B.V.</a>		
<b>Adres</b>	Sanderboutlaan 21 6181 DN ELSLOO LB		
<b>Statutaire zetel</b>	BEEK (LIMBURG)		
<b>KvK-nummer</b>	<a href="#">14021389</a> (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
<b>Vermeld in stuk</b>	<a href="#">Hyp4 66017/00004</a>	<b>Ingeschreven op</b>	15-04-2015 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

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

<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 6171/1 Eindhoven</a>	<b>Ingeschreven op</b>	25-04-1980
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Waterschap De Dommel</a>		



BETREFT

Maarheeze E 768

UW REFERENTIE

2275201

GELEVERD OP

04-02-2021 - 09:58

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11089013711

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

03-02-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

03-02-2021 - 14:59

BLAD

3 van 3

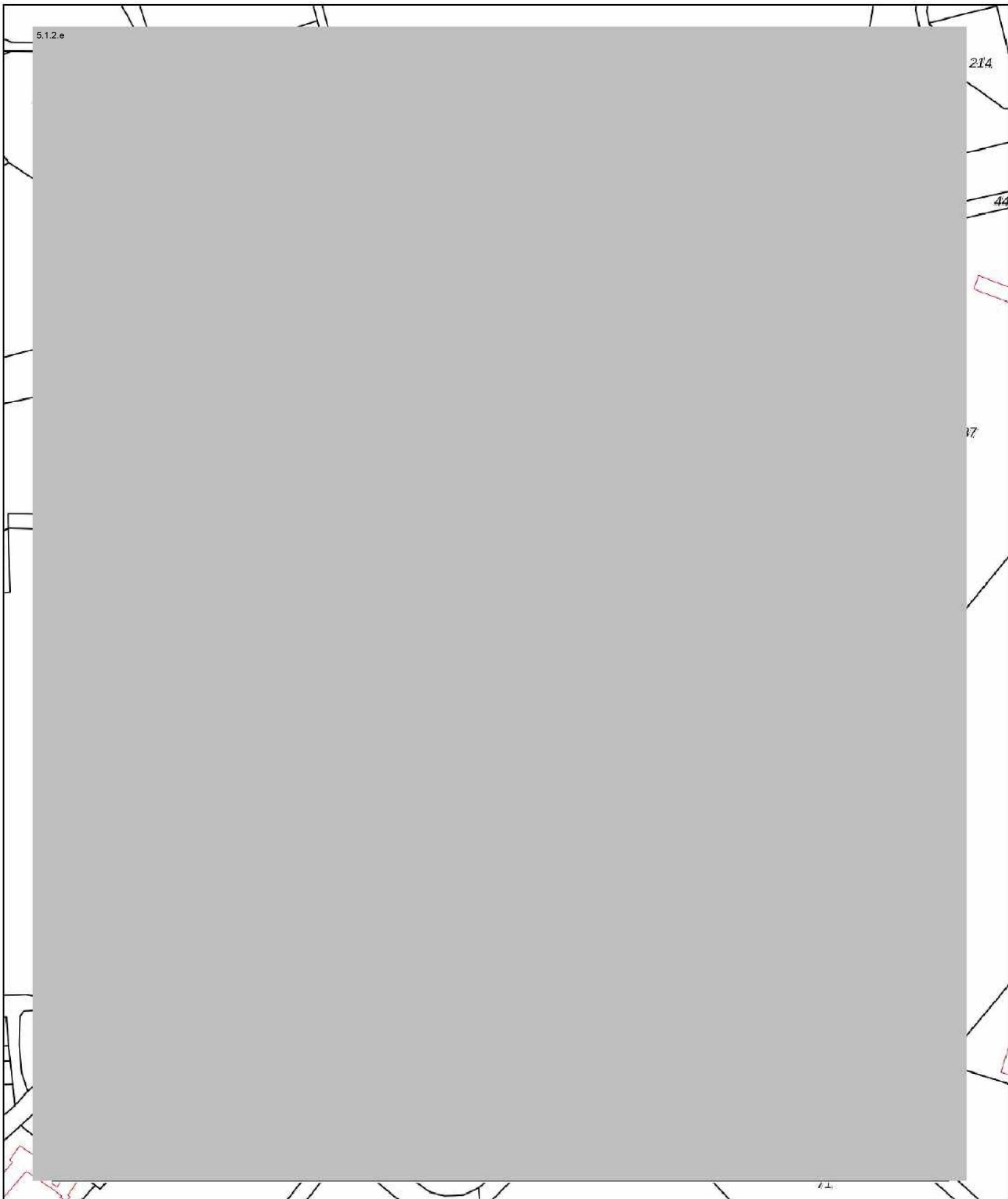
**Adres** Bosscheweg 56  
5283 WB BOXTEL

**Postadres** Postbus 10001  
5280 DA BOXTEL

**Statutaire zetel** BOXTEL

**KvK-nummer** [17277734](#) (Bron: Handelsregister)

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



5.1.2.e

214

44

37

0 50 100 150 200 250m

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

kadaster

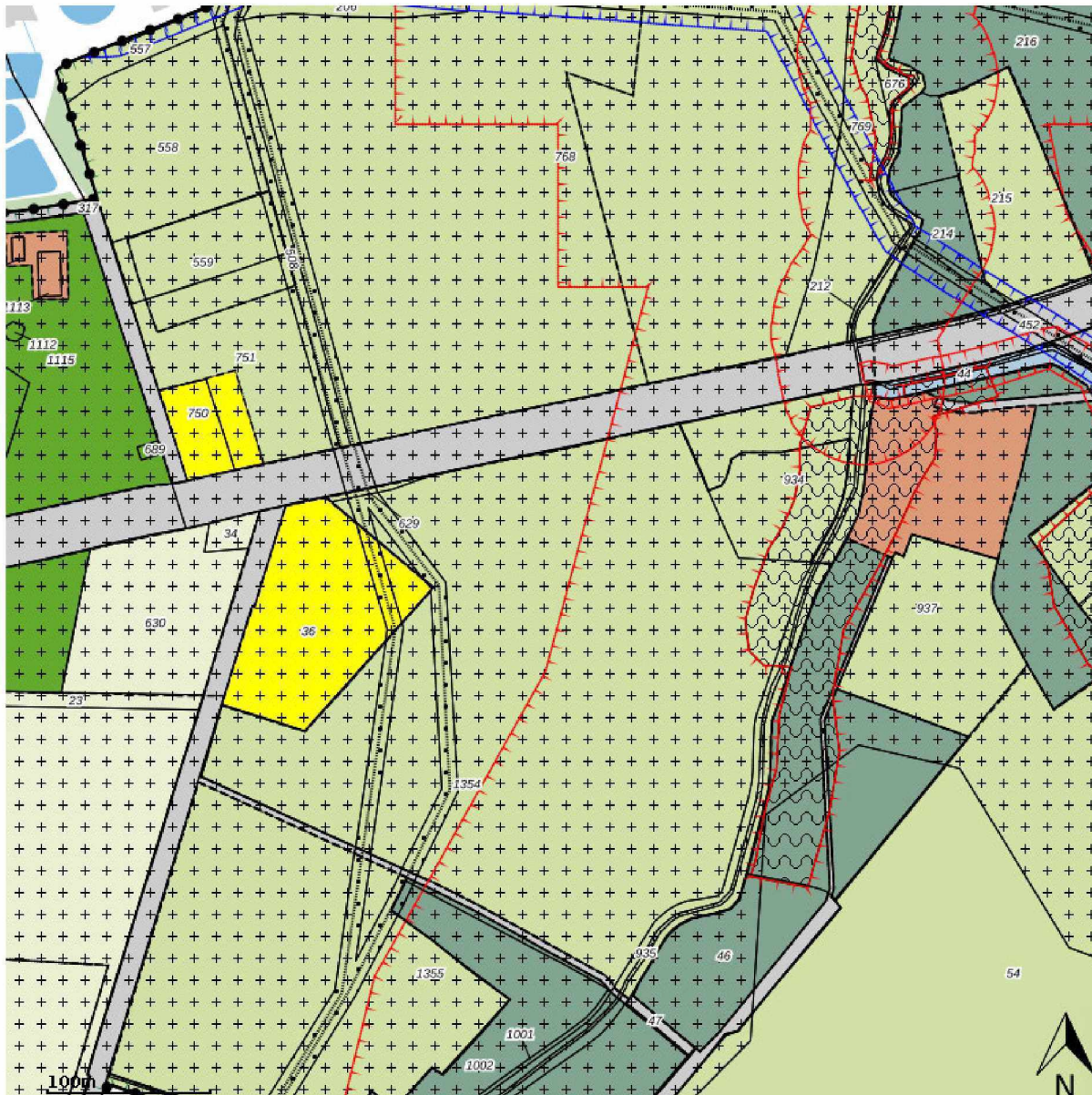







# Bestemmingsplan gegevens

Plannaam:	<b>Buitengebied</b>	Datum afdruk:	2021-02-04
Naam overheid:	Gemeente Cranendonck	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2009-12-08
Planidn:	NL.IMRO.1706.BPBG3003-VAST	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



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.




## Legenda

 plangebied


### Enkelbestemmingen

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

### Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

### Bouwvlakken

 bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

### Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

### Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


### Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

### Structuurvisies

 plangebied

### Gescande kaarten

 plangebied

### Overige besluiten

 plangebied

## Artikel 4 Agrarisch met waarden - 1

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [4.2 Nadere detaillering van de bestemming](#)
- [4.3 Bouwregels](#)
- [4.4 Ontheffing van de bouwregels](#)
- [4.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [4.6 Ontheffing van de gebruiksregels](#)
- [4.7 Aanlegvergunning](#)
- [4.8 Sloopvergunning](#)
- [4.9 Wijzigingsbevoegdheid](#)

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch met waarden - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. niet-agrarische nevenactiviteiten, als bedoeld in [4.2.4](#) en [4.2.5](#);
- c. kleinschalig kampeerterrein;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. doeleinden van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in [4.2](#). opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

### 4.2 Nadere detaillering van de bestemming

#### 4.2.1 Verhouding tussen de doeleinden

Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden - 1" is het beleid primair zowel gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw als op de bescherming van de aanwezige landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden.

#### 4.2.2 Bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan.

Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien blijkt de aanduiding "relatie" sprake is van een gekoppeld bouwvlak dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een "enkel" bouwvlak van overeenkomstige toepassing.

#### 4.2.3 Agrarische bedrijfsvormen

Op het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende agrarische bedrijfsvormen toegestaan:

Op het bouwvlak mag een grondgebonden agrarisch bedrijf (met inbegrip van een paardenhouderij) worden uitgeoefend. Voorts is -al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarisch bedrijf- uitsluitend het volgende type agrarisch bedrijf toegestaan:

- a. een glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw";
- b. een intensieve veehouderij en bedrijf met een intensieve veehouderijtak ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij".

#### 4.2.4 Ondergeschikte detailhandel

Ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als niet-agrarische nevenactiviteit. Daarbij mag het enkel gaan om detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten.

Het ruimtebeslag dat voor deze detailhandelsactiviteit zowel inpandig als uitpandig wordt aangewend mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 4.2.5 Niet-agrarische nevenactiviteiten

Afhankelijk van de voor een bouwvlak aangegeven aanduiding zijn op bouwvlakken voorts uitsluitend de volgende niet-agrarische nevenactiviteiten naast de agrarische bedrijfsvoering toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit maximaal de genoemde vloeroppervlakte is toegestaan:

Aanduiding
specifieke vorm van agrarisch met waarden – hondenkennel

#### 4.2.6 Natuurwaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Dit houdt in dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten" het beleid is gericht op behoud van de biotoop van amfibieën (door bescherming van poelen, verspreide bomen, struwelen), kleine zoogdieren (door bescherming van ruigten, struwelen, houtsingels, ruige slootkanten), planten (goede waterkwaliteit, geen verstoorde bodem), dagvlinders (door bescherming van kleinschalig landschap, kruiden- en bloemrijke perceelsranden en bermen, ruigten en soortenrijke overgangssituaties van grasland naar struweel of bos), (struweel)vogels (door bescherming van bosjes, houtwallen, hagen, kruidenrijke bermen en perceelsranden);
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - leefgebied struweelvogels" het beleid is gericht op behoud en bescherming van het leefgebied van struweelvogels (struwelen, houtopstanden);
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - regionale natuur- en landschapseenheid" de gronden beschermd dienen te worden vanwege hun ligging ten opzichte van en samenhang met belangrijke bos- en natuurgebieden en landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden.

#### 4.2.7 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dit houdt in dat:

- a. binnen de als "cultuurhistorische waarden" aangeduide gronden:
  - 1. het beleid is gericht op behoud van de historische verkavelingsstructuur en kleinschaligheid van het landschap;

2. voorzover het heidegebied betreft: het beleid is gericht op behoud van vennen en van het open karakter van de heide;
- b. het beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarde van een in bijlage 2 als beeldbepalend pand opgenomen pand.

#### **4.2.8 Aardkundige waarden**

Gestreefd wordt naar behoud en bescherming van aardkundige waarden. Dit houdt in dat ter plaatse van de aanduiding "overig – aardkundig waardevol gebied" de aan het gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het aanwezig zijn van bijzondere aardkundige verschijnselen zoals dalglooiingen, steilranden en bodemovergangen, dienen te worden beschermd.

#### **4.2.9 Waterhuishoudkundige doeleinden**

Onder waterhuishoudkundige doeleinden wordt in ieder geval verstaan dat de gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden van de bestemmingen "Waterstaat – Beek" en " Waterstaat – Waterlopen" mede bestemd zijn voor waterhuishoudkundige doeleinden.

#### **4.2.10 Extensief recreatief medegebruik**

Het gehele gebied mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

#### **4.2.11 Aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid**

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% voor aan huis verbonden beroepen en 50% voor lichte bedrijvigheid van de vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep of de lichte bedrijvigheid.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1).
- e. De woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven.
- f. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### **4.2.12 Tijdelijke huisvesting werknemers**

Tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers door logies in de eigen bedrijfswoning is toegestaan, uitsluitend voorzover het werknemers betreft, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten, en mits de oppervlakte voor de huisvesting, exclusief gezamenlijke ruimten, minimaal 12 m<sup>2</sup> per werknemer bedraagt.

#### **4.2.13 Kleinschalig kampeerterrein**

Het gebruik van gronden binnen deze bestemming ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan, met dien verstande dat het aantal geplaatste kampeermiddelen niet meer dan 5 mag bedragen.

#### 4.2.14 Paardenbakken

Voor paardenbakken geldt dat deze zijn toegestaan binnen het bouwvlak, alsmede, voorzover bestaand, buiten het bouwvlak.

### 4.3 Bouwregels

#### 4.3.1 Toegestane bebouwing

Op de tot "Agrarisch met waarden - 1" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in [4.1](#). en nader gedetailleerd in [4.2](#).

#### 4.3.2 Bebouwing binnen agrarisch bouwvlak

Binnen het bouwvlak mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", voorzover gelegen binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied" de bestaande bebouwde oppervlakte van agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij binnen het bouwvlak met maximaal 15% mag worden vergroot;
- b. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn uitsluitend toegestaan op bouwvlakken met de aanduiding "glastuinbouw",
- c. indien en voor zover een nevenactiviteit als bedoeld in [4.2.5](#). is toegestaan, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze nevenactiviteit, met dien verstande dat de in [4.2.5](#). genoemde vloeroppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de nevenactiviteit als de maximaal toegestane vloeroppervlakte geldt;
- d. één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen per bouwvlak, met dien verstande dat:
  1. voorzover de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is opgenomen, op het betreffende bouwvlak geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. voorzover ver de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is opgenomen, op het betreffende bouwvlak maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- e. de bebouwde oppervlakte van rijhallen ten dienste van paardenhouderijen mag maximaal 1000 m<sup>2</sup> bedragen. Indien de bestaande bebouwde oppervlakte meer bedraagt, geldt de bestaande bebouwde oppervlakte als maximum;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf, zoals sleufsilos;
- g. voorzover binnen het bouwvlak via wijziging als bedoeld in [4.9.2](#) de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - permanente tov' wordt opgenomen, mogen op dit gedeelte enkel bouwwerken worden opgericht ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen.

#### 4.3.3 (Maatvoering) bebouwing binnen agrarisch bouwvlak

De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het bouwvlak is als volgt.

Hierbij geldt dat, indien de bestaande (legale) afstand of goot- of bouwhoogte, voorzover opgericht in overeenstemming met de Woningwet, afwijkt van onderstaande maten, de bestaande afstand respectievelijk goot- of bouwhoogte als minimum/ maximum geldt.

<b>BOUWWERKEN ALGEMEEN</b>	
AFSTAND TOT DE ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS	
<b>BEDRIJFSGEBOUWEN PER BOUWVLAK</b>	<b>MIN.</b>

GOOTHOOGTE	n.v.t.
BOUWHOOGTE	n.v.t.
AFSTAND KASSEN TOT WONINGEN VAN DERDEN	25 m
DAKHELLING	12°
<b>HOOFDGEBOUW VAN BEDRIJFSWONING</b>	<b>MIN.</b>
GOOTHOOGTE	n.v.t.
BOUWHOOGTE	n.v.t.
INHOUD	Maximaal 750 m <sup>3</sup> ; voor zover de bestaande inhoud als maximum
<b>BIJGEBOUWEN EN AANBOUWEN BIJ BEDRIJFSWONING</b>	<b>MIN.</b>
GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE PER WONING	n.v.t.
GOOTHOOGTE	n.v.t.
BOUWHOOGTE	n.v.t.
AFSTAND VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN TOT ACHTERGEVEL BEDRIJFSWONING OF VERLENGDE DAARVAN	n.v.t.
<b>BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE</b>	<b>MAX.</b>
BOUWHOOGTE MESTSILO	8,5 m
BOUWHOOGTE OVERIGE SILO'S	12 m
BOUWHOOGTE ERFAFSCHIEDINGEN	Voor voorgevelrooilijn: 1,5 m; Overige: 2 m
BOUWHOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	2,5 m
GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE PER WONING	30 m <sup>2</sup> *)

\*) de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde tezamen, mag hierbij maximaal 90 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 4.3.4 Maatvoering bebouwing buiten agrarisch bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten het bouwvlak geldt het volgende:

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
  - de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1,5 m mag bedragen;
  - het oprichten van sleufsilos niet is toegestaan;
  - het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen niet is toegestaan;
  - paardenbakken buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan, met uitzondering van bestaande paardenbakken.
- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.

#### 4.4 Ontheffing van de bouwregels

#### **4.4.1 Vergroting bebouwde oppervlakte intensieve veehouderij**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [4.3.2](#) onder a. teneinde ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", voorzover gelegen binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied", een grotere bebouwde oppervlakte van agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. vergroting kan uitsluitend worden toegestaan indien dit noodzakelijk is vanwege eisen voor dierenwelzijn;
- b. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#). en [4.2](#) omschreven waarden.

#### **4.4.2 Tweede agrarische bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [4.3.2](#) onder d. teneinde een tweede agrarische bedrijfswoning op een bouwvlak toe te staan.

Een tweede agrarische bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woning moet noodzakelijk zijn voor een blijvend toezicht door twee personen op het bedrijf; dit heeft zowel betrekking op de aard als op de omvang van het bedrijf;
- b. vooraf dient omtrent het bepaalde onder a, advies te zijn ingewonnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen ;
- c. er is nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf gebouwd;
- d. de tweede agrarische bedrijfswoning dient te voldoen aan de maatvoeringseisen genoemd in [4.3.3](#);
- e. de tweede woning mag uitsluitend binnen het bestaande agrarische bouwvlak worden gebouwd;
- f. de twee bedrijfswoningen moeten over dezelfde toegangsweg ontsloten worden;
- g. de tweede woning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder.

#### **4.4.3 Verhoging goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [4.3.3](#) teneinde verhoging van de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere hoogte is nodig in het kader van dierenwelzijn;
- b. de goothoogte mag maximaal 7 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 13 m bedragen;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#). en [4.2](#). omschreven waarden.

#### **4.4.4 Ontheffing bouwhoogte i.v.m. technische maatregelen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [4.3.3](#) teneinde een grotere bouwhoogte van bedrijfsgebouwen toe te staan voor het treffen van milieutechnische voorzieningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m boven de (feitelijke) hoogte van het betreffende gebouw;
- b. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

#### **4.4.5 Teeltondersteunende voorzieningen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [4.3.4](#), teneinde bouwwerken in de vorm van (lage en hoge) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen op te kunnen richten, zoals tunnelkassen, wandelkappen, schaduwhallen en hagelschermen, met een maximale bouwhoogte van 3 m en tot een maximum van 1 ha; alsmede boomteelthekken;

een en ander mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- b. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#) en [4.2](#) omschreven waarden.

#### **4.4.6 Schuilhutten**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [4.3.4](#), onder a, teneinde buiten het bouwvlak bouwwerken toe te staan in de vorm van schuilhutten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze ontheffing wordt niet verleend indien de schuilhut wordt opgericht ten dienste van een agrarisch bedrijf;
- b. een schuilhut is niet toegestaan binnen de dubbelbestemming "[Waarde - Natura 2000](#)";
- c. per agrarisch perceel mag maximaal één schuilhut worden opgericht, met dien verstande dat het perceel een minimale oppervlakte heeft van 5.000 m<sup>2</sup>;
- d. het bouwwerk dient hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden te zijn;
- e. de schuilhut moet minimaal aan één zijde open zijn;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- g. de oppervlakte mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen.

#### **4.4.7 Grotere hoogte erf- en perceelsafscheidings**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [4.3.4](#), onder a, teneinde voor erf- en perceelsafscheidings buiten het bouwvlak een grotere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de grotere bouwhoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. de erf- en perceelsafscheidings zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van afrasteringen;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#) en [4.2](#) omschreven waarden.

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

### 4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt op het bouwvlak;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel, behoudens het bepaalde in [4.2.4](#);
- d. gronden en/of opstallen voor bewoning, behoudens bewoning van de toegestane bedrijfswoningen;
- e. (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. gronden voor het afgraven, verlagen, egaliseren of ophogen van de bodem binnen ter plaatse van de aanduiding "overig - aardkundig waardevol gebied";
- g. gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

## 4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

### 4.6.1 Zorgverlenende nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [4.2.5](#), teneinde nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied";
- b. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken", de regeling "Ruimte-voor-ruimte" of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck";
- c. uitsluitend gebouwen op het bestaande bouwvlak mogen voor de nevenactiviteit worden gebruikt, die voldoen aan de maatvoeringseisen voor bedrijfsgebouwen als bedoeld in [4.3.3](#);
- d. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;
- e. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, behoudens de oppervlakte die wordt gebruikt voor het plaatsen van kampeermiddelen op een kleinschalig kampeerterrein en de oppervlakte die wordt gebruikt voor in pandige statische opslag, mag maximaal 750 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

- h. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm, uitsluitend in ter plaatse vervaardigde producten;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- k. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1.](#) en [4.2](#) omschreven waarden.

#### **4.6.2 Kleinschalig kampeerterrein**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [4.2.13](#). teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf een kleinschalig kampeerterrein en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied";
- b. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op gronden gelegen op of tot maximaal 150 m uit het bouwvlak, gerekend vanaf de achtergrens van het bouwvlak;
- c. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans e.d.); chalets, trekkershutten en stacaravans zijn niet toegestaan;
- d. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan, met een maximaal oppervlak van 750 m<sup>2</sup>;
- e. gebouwde voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein, zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan op het bouwvlak;
- f. de voorzieningen worden, voorzover dat redelijkerwijs mogelijk is, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, of anders aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- g. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen, behalve indien gebruik wordt gemaakt van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- h. gebruik voor een kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; dit dient te worden aangetoond middels een beplantingsplan;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. de belangen van omwonenden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- l. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- n. er mogen geen risico's bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid, en er mag geen sprake zijn van situering binnen zakelijke rechtstroken;
- o. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1.](#) en [4.2](#) omschreven waarden.

#### **4.6.3 Recreatieve nevenactiviteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [4.2.5](#), teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied";
- b. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken", de regeling "Ruimte-voor-ruimte" of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck";
- c. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- d. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, kamerverhuur, bed & breakfast en trekkershutten; kampeermiddelen, chalets en stacaravans zijn niet toegestaan; groepsaccommodatie is uitsluitend toegestaan in bestaande bedrijfsgebouwen, die zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie;
- e. maneges zijn niet toegestaan;
- f. uitsluitend gebouwen op het bestaande bouwvlak mogen voor de nevenactiviteit worden gebruikt, die voldoen aan de maatvoeringseisen voor bedrijfsgebouwen als bedoeld in [4.3.3](#);
- g. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor recreatieve nevenactiviteiten, mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>;
- h. de totale vloeroppervlakte van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, behoudens de oppervlakte die wordt gebruikt voor het plaatsen van kampeermiddelen op een kleinschalig kampeerterrein en de oppervlakte die wordt gebruikt voor in pandige statische opslag, mag maximaal 750 m<sup>2</sup> bedragen;
- i. voor verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten in de vorm van kamerverhuur, geldt het volgende:
  - dat deze activiteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande gebouwen, dan wel, indien dit niet mogelijk is, herbouw op dezelfde plaats;
  - de oppervlakte mag per kamer maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de totale oppervlakte ten behoeve van kamerverhuur mag maximaal 300 m<sup>2</sup> bedragen;
- j. voor verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten in de vorm van trekkershutten, geldt het volgende:
  - per agrarisch bedrijf kunnen maximaal 3 trekkershutten worden toegestaan;
  - de oppervlakte mag maximaal 30 m<sup>2</sup> per trekkershut bedragen;
  - de goothoogte van een trekkershut mag maximaal 2,20 m bedragen;
  - de bouwhoogte van een trekkershut mag maximaal 3,5 m bedragen;
- k. voor verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten in de vorm van vakantieappartementen, geldt het volgende:
  - per agrarisch bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan;
  - de totale oppervlakte ten behoeve van vakantieappartementen mag maximaal 300 m<sup>2</sup> bedragen;
- l. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

- n. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- o. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- p. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d., met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- q. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de adviescommissie toerisme en recreatie;
- r. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1.](#) en [4.2.](#) omschreven waarden.

#### **4.6.4 Inpandige statische opslag**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [4.2.5.](#) teneinde nevenactiviteiten in de vorm van inpandige statische opslag toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied"
- b. de nevenactiviteit is niet toegestaan binnen de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soorten" en "specifieke vorm van agrarisch met waarden – leefgebied struweelvogels";
- c. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- d. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- e. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m<sup>2</sup>;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de milieubelasting mag niet toenemen;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1.](#) en [4.2.](#) omschreven waarden.

#### **4.6.5 Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in deze regels ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt plaats in:
  - of één of meer woonunits;
  - of één of meer stacaravans;
  - of een bestaand bedrijfsgebouw;
- b. een dergelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;

- c. de huisvesting betreft uitsluitend werknemers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- e. de gezamenlijke vloeroppervlakte voor de tijdelijke huisvesting, exclusief gezamenlijke ruimten zoals keuken(s) en sanitaire voorzieningen, bedraagt niet meer dan 300 m<sup>2</sup>;
- f. de vloeroppervlakte van de huisvesting in woonunits en stacaravans bedraagt exclusief gezamenlijke ruimten minimaal 6 m<sup>2</sup> per werknemer;
- g. de vloeroppervlakte van de huisvesting in een bedrijfsgebouw bedraagt exclusief gezamenlijke ruimten minimaal 12 m<sup>2</sup> per werknemer;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. voor tijdelijke huisvesting in woonunits of stacaravans geldt als voorwaarde dat voldoende structurele voorzieningen ten behoeve van tijdelijke huisvesting elders ontbreken;
- j. de bouwhoogte van een woonunit of stacaravan bedraagt niet meer dan 3 m;
- k. de woonunit of stacaravan wordt geplaatst binnen het bouwvlak, maar niet in een bedrijfsgebouw;
- l. voor tijdelijke huisvesting in woonunits of stacaravans geldt dat voorzien moet zijn in een goede landschappelijke inpassing;
- m. de woonunits en stacaravans worden telkens na het tijdelijk gebruik verwijderd;
- n. voor tijdelijke huisvesting in een bestaand bedrijfsgebouw geldt dat er geen sprake mag zijn van zelfstandige wooneenheden;

Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

#### **4.6.6 Afhankelijke woonruimte**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [4.5.1](#) onder e., en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 90 m<sup>2</sup>;
- e. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 30 m van het hoofdgebouw;
- f. burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

#### **4.6.7 Paardenbak buiten bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [4.2.14](#) en [4.3.4](#), teneinde paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. Een paardenbak mag uitsluitend worden gerealiseerd op een perceel met een minimale oppervlakte van 2500 m<sup>2</sup>.
- b. De paardenbak dient landschappelijk ingepast te worden.
- c. Het watersysteem ter plaatse mag niet onevenredig worden aangetast; hieromtrent dient aan de waterbeheerder advies te worden gevraagd.

## 4.7 Aanlegvergunning

### 4.7.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder [4.7.4](#). opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

### 4.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder [4.7.1](#). vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben op een bouwvlak;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

### 4.7.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in [4.7.1](#). bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in [4.1.](#), nader gedetailleerd in [4.2](#). Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder [4.7.4](#). de toetsingscriteria weergegeven.

### 4.7.4 Schema aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	criteria voor verleening
het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	1. het aanbrengen van ondergrondse leidingen op de grond, met uitzondering van recreatieve terreinen, niet blijvend worden aangelegd; 2. binnen de grondgebied van de bestemming, met uitzondering van recreatieve terreinen, niet blijvend worden aangelegd; 3. er mag geen overlast ontstaan voor de omgeving; "specifieke vorm van overlast" 4. er mag geen overlast ontstaan voor de omgeving; "specifieke vorm van overlast"
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m <sup>2</sup>	1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen op de grond, met uitzondering van recreatieve terreinen, niet blijvend worden aangelegd; 2. binnen de grondgebied van de bestemming, met uitzondering van recreatieve terreinen, niet blijvend worden aangelegd; 3. er mag geen overlast ontstaan voor de omgeving; "specifieke vorm van overlast" 4. er mag geen overlast ontstaan voor de omgeving; "specifieke vorm van overlast"

het vellen of rooien van houtgewas	1. er mag geen onaanwezige landschap
en uitsluitend voor zover het betreft de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten": - het dempen van poelen, sloten en greppels; - het diepwoelen en diepploegen van de grond;	1. de activiteiten zijn 2. er mag geen onaanwezige landschap "specifieke vorm van
en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - leefgebied struweelvogels": - het afgraven, ophogen, of egaliseren van de grond;	1. de activiteiten zijn 2. er mag geen onaanwezige landschap "specifieke vorm van
en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" : - het beplanten van gronden met houtgewas, voorzover het houtgewas betreft dat hoger opgaat dan 1 meter; - het wijzigen van het verkavelingspatroon door middel van het graven en dempen van sloten; - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;	er mag geen onaanwezige landschap
het aanbrengen van lage en hoge (voor zover het geen bouwwerken betreft) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden;	1. de activiteiten zijn agrarisch bedrijf; 2. er mag geen onaanwezige landschap van de aanduiding 3. rekening moet v

## 4.8 Sloopvergunning

### 4.8.1 Sloopverbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) een in bijlage 2 opgenomen beeldbepalend pand, of delen van het beeldbepalend pand, te slopen.

### 4.8.2 Uitzonderingen

Het onder [4.8.1](#). vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan sloopvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen sloopvergunning vereist was;
- c. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik.

### 4.8.3 Verlening

De in [4.8.1](#). genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden. Dienaangaande wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

## 4.9 Wijzigingsbevoegdheid

### 4.9.1 Wijziging t.b.v. omschakeling naar intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde omschakeling toe te staan naar een intensieve veehouderij of een bedrijf met een intensieve veehouderijtak, mede door middel van

het aanduiden van het desbetreffende agrarische bouwvlak met de aanduiding "intensieve veehouderij", mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. omschakeling is uitsluitend mogelijk binnen het aangeduide "reconstructiewetzone - verweingsgebied" en "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";
- b. aangetoond kan worden dat het een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij betreft conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij;
- c. het bouwvlak mag maximaal 2,5 hectare bedragen;
- d. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1.](#) en [4.2.](#) omschreven waarden.

#### **4.9.2 Wijziging t.b.v. vergroting agrarisch bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of –ontwikkeling, waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen op het agrarisch bouwvlak; omtrent het noodzakelijkheids criterium wordt advies aangevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- b. de vergroting/ vormverandering van het bouwvlak mag als volgt plaatsvinden:
  - grondgebonden agrarische bedrijven mogen hun bouwvlak uitbreiden met maximaal 15%, of tot een omvang van maximaal 1,5 hectare indien het bouwvlak na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn; hetzelfde geldt voor vergroting ten behoeve van de grondgebonden bedrijfstak van bedrijven met een grondgebonden bedrijfstak;
  - glastuinbouwbedrijven en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderijen, mogen hun bouwvlak niet uitbreiden;
  - intensieve veehouderijen mogen, voorzover ze zijn gelegen in het aangeduide "reconstructiewetzone - extensiveringsgebied" of "reconstructiewetzone - verweingsgebied", hun bouwvlak uitbreiden en van vorm veranderen, uitsluitend als en voorzover dit noodzakelijk is vanwege de eisen voor dierenwelzijn; hetzelfde geldt voor vergroting/ vormverandering ten behoeve van de intensieve veehouderijtak van bedrijven met een intensieve veehouderijtak;
  - voorzover gelegen in zowel het aangeduide "reconstructiewetzone - verweingsgebied", als binnen de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - leefgebied struweelvogels" dan wel "specifieke vorm van agrarisch met waarden - regionale natuur- en landschapseenheid", mogen intensieve veehouderijen voorts hun bouwvlak vergroten tot maximaal 2,5 hectare, uitsluitend indien de locatie een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij betreft conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij; hetzelfde geldt voor vergroting ten behoeve van de intensieve veehouderijtak van bedrijven met een intensieve veehouderijtak;

- c. bij het wijzigingsplan wordt het nieuwe bouwvlak aangegeven; voorzover daarbij sprake is van een vormverandering, komt het bestaande bouwvlak te vervallen;
- d. indien het bouwvlak wordt vergroot ten behoeve van het plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen, krijgt het vergrote gedeelte van het bouwvlak de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - permanente tov', wat betekent dat op dit gedeelte enkel bouwwerken mogen worden opgericht ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1.](#) en [4.2.](#) omschreven waarden; dit houdt onder meer in dat:
  - door middel van onderzoek dient te worden aangetoond dat er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
  - door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen.

#### **4.9.3 Wijziging t.b.v. wonen/ woningsplitsing**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden die zijn aangeduid als "bouwvlak" wijzigen in de bestemming "Wonen" waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";
- b. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is;
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij een in bijlage 2 opgenomen gemeentelijk monument, rijksmonument of beeldbepalend pand, alsmede bij woonboerderijen;
- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- h. de splitsing dient te passen binnen de toegestane woningbouwaantallen per stedelijke of landelijke regio;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. de oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m<sup>2</sup> per woning; indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een grotere oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan met inachtneming van het volgende:
  - maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd/ blijven bestaan, tot een totaal maximum aan bijgebouwen, zowel aangebouwd als vrijstaand, van 200 m<sup>2</sup>;

- sloop van de in bijlage 2 opgenomen beeldbepalende en monumentale panden is niet toegestaan;
  - een grotere oppervlakte kan niet worden toegestaan, indien op deze locatie sloop van bebouwing al heeft plaatsgevonden, sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling, sloopsubsidie is gekregen op basis van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck", of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
  - de gesloopte oppervlakte mag slechts eenmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- l. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- m. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1.](#) en [4.2.](#) omschreven waarden;

de regels van "Wonen" worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### **4.9.4 Wijziging t.b.v. agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden die zijn aangeduid als "bouwvlak" wijzigen in de bestemming "[Bedrijf - Semi-agrarisch](#)" teneinde een agrarisch verwant bedrijf dan wel een agrarisch technisch hulpbedrijf toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is;
- b. de wijziging is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken", de regeling "Ruimte-voor-ruimte" of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck";
- c. de wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten" en "specifieke vorm van agrarisch met waarden - leefgebied struweelvogels";
- d. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- e. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- f. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- g. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. detailhandel is niet toegestaan;

- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1.](#) en [4.2.](#) omschreven waarden;

de regels van "[Bedrijf - Semi-agrarisch](#)" worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### **4.9.5 Wijziging t.b.v. inpandige statische opslag**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden die zijn aangeduid als "bouwwlak" wijzigen in de bestemming "Wonen" met de aanduiding "opslag", teneinde – naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor inpandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is;
- b. de wijziging is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken", de regeling "Ruimte-voor-ruimte" of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck";
- c. de wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soorten" en "specifieke vorm van agrarisch met waarden – leefgebied struweelvogels";
- d. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in [4.9.3.](#);
- e. het hergebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving;
- f. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- g. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m<sup>2</sup> toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen;
- h. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- m. detailhandel is niet toegestaan;
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1.](#) en [4.2.](#) omschreven waarden;
- o. de regels van "Wonen" worden van overeenkomstige toepassing verklaard, zij het dat de aanduiding "opslag" wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden.

#### **4.9.6 Wijziging t.b.v. recreatieve activiteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden die zijn aangeduid als "bouwwlak" wijzigen in de bestemming "Recreatie", teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is;

- b. de wijziging is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken", de regeling "Ruimte-voor-ruimte" of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck";
- c. hergebruik voor dagrecreatieve doeleinden kan binnen de gehele bestemming worden toegestaan in of bij vrijkomende agrarische bebouwing;
- d. hergebruik ten behoeve van een manege is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding "overig - bebouwingsconcentratie";
- e. hergebruik voor verblijfsrecreatieve doeleinden kan worden toegestaan in de vorm van vakantieappartementen en groepsaccommodatie, zoals een kampeerboerderij/ kamphuis; kampeermiddelen, stacaravans, trekkershutten en losstaande recreatiewoningen zijn niet op basis van deze wijzigingsbevoegdheid toegestaan;
- f. indien het bouwvlak is gelegen binnen de aanduiding "overig - bebouwingsconcentratie", kan hergebruik voor verblijfsrecreatieve doeleinden worden toegestaan in de vorm van een kleinschalig hotel/ pension;
- g. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- h. ten behoeve van de recreatieve activiteiten is ondersteunende horeca toegestaan met een maximum vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
- i. per bedrijf zijn maximaal 5 vakantieappartementen toegestaan; per appartement is een vloeroppervlak van maximaal 60 m<sup>2</sup> toegestaan;
- j. ten behoeve van groepsaccommodatie mag per bedrijf een inhoud van maximaal 1000 m<sup>3</sup> worden gebruikt;
- k. in opzet en ontwikkelingsperspectief moet het gaan om een kleinschalige activiteit, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- l. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume, met een maximum van 500 m<sup>2</sup>; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- m. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- n. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- o. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; dit dient te worden aangetoond middels een beplantingsplan;
- p. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- q. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- r. vooraf dient advies te worden gevraagd aan de adviescommissie toerisme en recreatie;
- s. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [4.1](#) en [4.2](#) omschreven waarden;
- t. ter plaatse van de aanduiding "[Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied](#)" als bedoeld in [35.7](#) is uit een watertoets gebleken dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater verwaarloosbaar zijn;
- u. de regels van "Recreatie", worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### **4.9.7 Wijziging t.b.v. bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" wijzigen en deze aanduiding verwijderen teneinde een bedrijfswoning toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- b. het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. ter beoordeling van het bovenstaande wordt advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

Akte

AKTE NOTARIS DE WIT, 2013  
 Voorbereid door: <sup>5.1.2.e</sup>  
 Dossier: 2013.0767/01/dW

AKTE HOUDENDE DE AFSTAND  
VAN EEN RECHT VAN ERFPACHT  
 (betreffende Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek)

Aantal bijlagen  
 gehecht aan de  
 originele akte: 8

Vandaag, elf september tweeduizend dertien,  
 verschijnen voor mij, <sup>5.1.2.e</sup>  
 vermelde personen:

|, de hierna sub 1

**1. <sup>5.1.2.e</sup> Verschijnende personen (comparanten):**

1.1.

<sup>5.1.2.e</sup> werkzaam ten kantore van mij, notaris.

1.2.

<sup>5.1.2.e</sup>

te dezer zake wonende <sup>5.1.2.e</sup>

<sup>5.1.2.e</sup> werkzaam ten kantore van mij, notaris.

**2. De hoedanigheid van verschijnende personen/de partijen bij de akte**

De comparanten verklaren in de volgende hoedanigheid op te treden:

2.1. De comparante sub 1.1 in haar hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon de GEMEENTE CRANENDONCK, onder andere kantoorhoudend Capucijnerplein 1 te 6021 CA Budel, ter uitvoering van een besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente van twee juli tweeduizend dertien, nummer 2551735. Het besluit is aan deze akte gehecht (biilaae 1).

De volmacht is verstrekt door <sup>5.1.2.e</sup>

<sup>5.1.2.e</sup>

<sup>5.1.2.e</sup> | ie deze volmacht verleende in haar hoedanigheid van burgemeester van de gemeente Cranendonck.

De Gemeente Cranendonck wordt hierna genoemd: de grondeigenaar.

2.2. De comparante 1.2 in haar hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van:

2.2.1. <sup>5.1.2.e</sup>

<sup>5.1.2.e</sup>

die deze volmacht verleenden in hun hoedanigheid van bestuurders van en, gezamenlijk handelend, daarmee bevoegd te vertegenwoordigen de stichting STICHTING DIENST LANDBOUWKUNDIG ONDERZOEK, gezeteld te Wageningen, kantoorhoudende Droevendaalsesteeg 4 te 6708 PB Wageningen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal-Gelderland onder nummer 09098104 . Het door het bestuur van de stichting genomen besluit tot het verrichten van de in deze akte vast te leggen rechtshandelingen blijkt uit een aan deze akte gehecht bestuursbesluit de dato zesentwintig augustus tweeduizend dertien (biilaae 2).

Blijkens artikel 5 lid 3 tweede zin van de statuten van de stichting behoeft het bestuur van de stichting voor de in deze akte vastgelegde rechtshandelingen goedkeuring van de Raad van Toezicht van de stichting. Deze goedkeuring blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk (Biilaae 3). Blijkens artikel 7A van de statuten van de stichting verleent de Raad van Toezicht deze goedkeuring niet dan na vooraf verkregen goedkeuring van de Minister van Landbouw,

Natuurbeheer en Visserij. Deze voorafgaande goedkeuring blijkt uit een aan deze akte gehecht stuk (Bijlage 4).

Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek wordt hierna genoemd: erfpachter.

#### Volmachtverklaring notaris

2.3. Van de volmachten aan de comparanten sub 1.1 en 1.2 is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit drie aan deze akte gehechte stukken (bijlagen 5 tot en met 7).

### **3. Algemeen**

De comparanten verklaren vooraf, handelend als gemeld, als volgt:

#### Overweging vooraf/bedoeling akte

3.1. De grondeigenaar en de erfpachter hebben heden een beëindigingsovereenkomst gesloten inzake de beëindiging van een (1) recht van erfpacht met betrekking tot de hierna te melden registergoederen.

Een kopie van deze beëindigingsovereenkomst is aan deze akte gehecht (bijlage 8).

Hetgeen in de beëindigingsovereenkomst tussen partijen is bepaald, blijft van toepassing, voor zover daarvan hierna niet is afgeweken.

3.2. Partijen wensen in het kader van de uitvoering van de sub 3.1 gemelde beëindigingsovereenkomst (Bijlage 8) met wederzijds goedvinden gemeld recht van erfpacht te beëindigen, waartoe de erfpachter afstand zal doen van gemeld recht van erfpacht ten behoeve van de Gemeente Cranendonck, zijnde de bloot eigenaar van de hierna te melden registergoederen.

#### Inhoudsopgave

3.3. Deze akte is ingedeeld als volgt:

1. verschijnende personen;
2. hoedanigheid verschijnende personen/de partijen bij de akte;
3. algemeen;
4. omschrijving object;
5. wijze van voorafgaande rechtsverkrijging;
6. te verrichten rechtshandeling/levering;
7. bepalingen;
8. overige onderwerpen;
9. slot akte.

### **4. Omschrijving object**

De afstand betreft het volgende registergoed:

het recht van erfpacht tot en met éénendertig december tweeduizend veertien, betreffende de aan de Gemeente Cranendonck in eigendom behorende stukken grond met de zich daarop bevindende opstallen, gelegen aan Bospad, Molenheide, Van Schoonvorstlaan, Van Homelaan en Cranendonck 10, 10a en 11 te Soerendonck, kadastraal bekend gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 54, kadastraal groot tien hectare, zes are en vijftig centiare (10 ha, 6 a en 50 ca), gemeente Maarheeze sectie G nummer 71, kadastraal groot twee hectare en zeventwintig are (2 ha en 27 a), gemeente Maarheeze sectie G nummer 154, kadastraal groot drie hectare en één are (3 ha en 1 a), gemeente Maarheeze sectie G nummer 628, kadastraal groot tien hectare, negenenveertig are en dertig centiare (10 ha, 49 a en 30 ca), gemeente Maarheeze sectie G nummer 630, kadastraal groot zeventachtig are en negentig centiare (87 a en 90 ca), gemeente Maarheeze sectie G nummer 1028, kadastraal groot twee hectare, negenendertig are en vierentwintig centiare (2 ha, 39 a en 24 ca), gemeente Maarheeze sectie G nummer 1045, kadastraal groot achttien hectare, zeventwintig are en zeventig centiare (18 ha, 27 a en 70 ca) en gemeente Maarheeze sectie E nummer 672, kadastraal groot tien hectare, tweeënegentig are en tien centiare (10 ha, 92 a en 10 ca).

### **5. Wijze van voorafgaande rechtsverkrijging**

Het sub 4 gemelde recht van erfpacht werd door de Stichting Onderzoekcentrum voor de Rundveehouderij in de provincies Limburg, Noord-Brabant en Zeeland, destijds gezeteld te Tilburg, in eigendom verkregen door toedeling bij de ruilverkaveling, vastgelegd in een akte op vierentwintig april negentienhonderd tachtig verleden voor J.A.M. Smits, destijds notaris te Budel, bij afschrift overgeschreven in de registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (voormalige bewaring Eindhoven) in register 4 op vijftwintig april negentienhonderd tachtig in deel 6171 nummer 1.

Deze stichting is bij een akte, verleden op zes april negentienhonderd vijfennegentig voor een plaatsvervanger van Mr V.M.J. Hak, notaris te Lelystad, gefuseerd in de zin van artikel 2:308 en volgende Burgerlijk Wetboek, waarbij als verkrijgende stichting fungeerde de stichting Stichting Beheer Proefbedrijven Veehouderijpraktijkonderzoek, gezeteld te Lelystad.

Stichting Beheer Proefbedrijven Veehouderijpraktijkonderzoek is bij een akte, verleden op veertien mei tweeduizend één voor Mr C.A. de Zeeuw, notaris te 's-Gravenhage, gefuseerd in de zin van

artikel 2:308 en volgende Burgerlijk Wetboek, waarbij als verkrijgende stichting fungeerde de stichting Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek voornoemd (de erfpachter). Betreffende deze fusie werd op één juni tweeduizend één een verklaring van genoemde notaris De Zeeuw ingeschreven in de openbare registers in deel 15663 nummer 18.

Bij gemelde ruilverkaveling werd de bloot eigendom van deze registergoederen toegedeeld aan de gemeente Maarheeze. Als gevolg van een gemeentelijke herindeling is per een januari negentienhonderd zevenennegentig de bloot eigendom van gemelde registergoederen overgegaan naar de gemeente Budel, welke gemeente thans genaamd is: Cranendonck.

#### **6. Te verrichten rechtshandeling/afstand**

Vervolgens verklaart erfpachter, bij monde van de comparante sub 1.2, door middel van deze akte, ter uitvoering van de vermelde beëindigingsovereenkomst (Biilage 8), afstand te doen van gemeld recht van erfpacht ten behoeve van de grondeigenaar, die bij monde van de comparante sub 1.1. verklaart de afstand van het recht van erfpacht te aanvaarden.

Als gevolg van de afstand gaat het recht van erfpacht **door vermenging teniet**.

#### **7. Bepalingen**

Ten aanzien van de afstand (levering) geldt tussen partijen het volgende:

##### Vergoeding, verrekening diverse lasten

7.1. De grondeigenaar is een éénmalige vergoeding verschuldigd aan de erfpachter, groot ÉÉN MILJOEN ÉENHONDERD TWEEËNTWINTIG DUIZEND ZEVENHONDERD TWEEËNNEGENTIG EURO (€ 1.122.792,00). Betaling van dit bedrag heeft plaatsgevonden via het kantoor van mij, notaris.

Partijen verklaren over en weer niets meer van elkaar te vorderen te hebben uit hoofde van het erfpachtrecht en de beëindiging daarvan en partijen verlenen elkaar over en weer finale kwijting, met uitzondering van hetgeen is bepaald in artikel 3.2., 3.3. en 3.4 van de vermelde beëindigingsovereenkomst (Biilage 8), met betrekking tot mogelijke bodemverontreiniging, verjaring en wettelijke (handels)rente.

Er zijn geen baten of lasten die nog tussen partijen dienen te worden verrekend.

De zakelijke lasten zijn voor rekening van de grondeigenaar vanaf een januari tweeduizend veertien.

Voormelde beëindigingsovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de hierna volgende bedingen:

##### Kosten en belastingen

7.2. Ten aanzien van kosten en belastingen geldt het navolgende:

###### *Kosten en belastingen*

7.2.1. Alle kosten van de afstand en het kadastrale tarief, zijn voor rekening van de erfpachter en de grondeigenaar, ieder de helft.

De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is echter voor rekening van grondeigenaar.

###### *Overdrachtsbelasting*

7.2.2. Wegens de levering van het recht van erfpacht is in principe overdrachtsbelasting verschuldigd, doch voor de grondeigenaar geldt een vrijstelling.

###### *Omzetbelasting*

7.2.3. Wegens de levering van het recht van erfpacht is geen omzetbelasting verschuldigd.

##### Afstand, juridische en feitelijke staat

7.3. Partijen verklaren:

7.3.1. Erfpachter doet jegens de grondeigenaar afstand van een recht van erfpacht dat:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.

7.3.2. Indien de hiervoor vermelde grootte van de registergoederen waarop het recht van erfpacht is gevestigd en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

7.3.3. Erfpachter heeft de registergoederen waarop het recht van erfpacht betrekking heeft naar tevredenheid van de gemeente aan de gemeente opgeleverd en ter beschikking gesteld.

7.3.4. De grondeigenaar is er mee bekend dat het perceel gemeente Maarheeze sectie G nummer 1045 een gemeentelijk monument is.

7.3.5. De grondeigenaar is er mee bekend dat een deel van de gemelde registergoederen belast is:

- met een recht van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Endinet B.V.; en
- met rechten zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Eindhoven, van het Waterschap De Dommel, van de naamloze vennootschap Brabant Water N.V. en van de naamloze vennootschap D.S.M. Transport Maatschappij N.V..

#### Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

7.4. De feitelijke levering (aflevering) van de registergoederen waarop gemeld recht van erfpacht betrekking heeft reeds plaatsgevonden.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de grondeigenaar ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van deze registergoederen.

#### Eigendomsbewijzen en bescheiden, aanspraken

7.5. De op het recht van erfpacht betrekking hebbende eigendomsbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 BW zijn, voor zover erfpachter deze in zijn bezit had, aan de grondeigenaar afgegeven.

Alle aanspraken die erfpachter ten aanzien van het recht van erfpacht kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architecten en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de registergoederen waarop het recht van erfpacht betrekking heeft toegebrachte schade, zonder dat erfpachter tot vrijwaring verplicht is, gaan over op grondeigenaar.

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW is erfpachter verplicht op eerste verzoek van de grondeigenaar aan een overdracht mee te werken. Erfpachter is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot de registergoederen waarop het recht van erfpacht betrekking heeft mochten bestaan aan de grondeigenaar te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van grondeigenaar te doen stellen.

#### Garanties van erfpachter

7.6. Erfpachter garandeert het navolgende:

##### *Bevoegdheidsverklaring*

7.6.1. Erfpachter is bevoegd tot het doen van afstand van het recht van erfpacht.

##### *Gebruik*

7.6.2. De registergoederen waarop het recht van erfpacht betrekking heeft zijn vrij van huur overgedragen.

##### *Ruilverkaveling en dergelijke*

7.6.3. Het recht van erfpacht is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van enige vordering van het recht van erfpacht van overheidswege.

##### *Verplichtingen jegens derden*

7.6.4. Voor erfpachter bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing.

##### *Zakelijke lasten*

7.6.5. Op het recht van erfpacht rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

#### Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

7.7. Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de beëindigingsovereenkomst (Bijlage 8) of in nadere overeenkomsten die op de afstand betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt of daarvan is afstand gedaan, welke afstand door erfpachter is aanvaard.

Geen van partijen kan zich terzake van deze afstand op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

7.8. Met betrekking tot erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, zoals kettingsbedingen, wordt vermeld dat in de voorafgaande ruilverkavelingsakte beperkte rechten die betrekking hebben op de registergoederen waarop gemeld recht van erfpacht was verleend, zijn gevestigd. Grondeigenaar verklaart hiermee bekend te zijn.

### **8. Overige onderwerpen**

#### Volmacht doorhaling hypotheek en verbeteringen

8.1. Partijen geven, voor zoveel nodig, de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, zowel tezamen als ieder van hen afzonderlijk, volmacht om namens hen de afstand van hypotheekrechten of de doorhaling van beslagen te doen/aan te nemen.

Voorts verlenen partijen volmacht aan voornoemde gevolmachtigden om mede voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in de artikelen 18 lid 3, 23 en 43 van de Kadasterwet terzake deze akte te constateren.

#### Woonplaatskeuze

8.2. Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, en ter zake van de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare en kadastrale registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### **9. Slot akte**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De identiteit van de comparanten is, voor zover nog nodig, door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor (eventueel) vermelde documenten vastgesteld.

Deze akte is opgemaakt te Nijmegen op de datum als aan het begin van deze akte vermeld. De comparanten hebben verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten ondertekend.

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

(Getekend: de comparanten en de notaris)

VOOR AFSCHRIFT

5.1.2.e

### **Voetverklaring**

#### **Vrijgestelde verkrijging:**

Ondergetekende, <sup>5.1.2.e</sup> [redacted] notaris te Nijmegen, verklaart namens de in de akte genoemde verkrijger met betrekking tot de heffing van de overdrachtsbelasting op bovenstaande akte als volgt:

De verkrijging die voor de in de bovenstaande akte genoemde verkrijger uit die akte voortvloeit is vrijgesteld van heffing van overdrachtsbelasting en wel op grond van artikel 15 lid 1 letter c Wet op belastingen van rechtsverkeer aangezien in casu sprake is van een verkrijging door een gemeente.

#### **Roerende zaken**

Voornoemde notaris verklaart namens de in de akte genoemde verkrijger voorts dat in verband met de verkrijging van het recht van erfpacht niet tevens één of meer roerende zaken zijn verkregen.

[redacted]  
5.1.2.e

Ondergetekende, <sup>5.1.2.e</sup> [redacted] notaris met als plaats van vestiging Nijmegen, verklaart dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

[redacted]  
5.1.2.e

Ondergetekende, <sup>5.1.2.e</sup> [redacted] notaris met als plaats van vestiging Nijmegen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

## Verklaring:

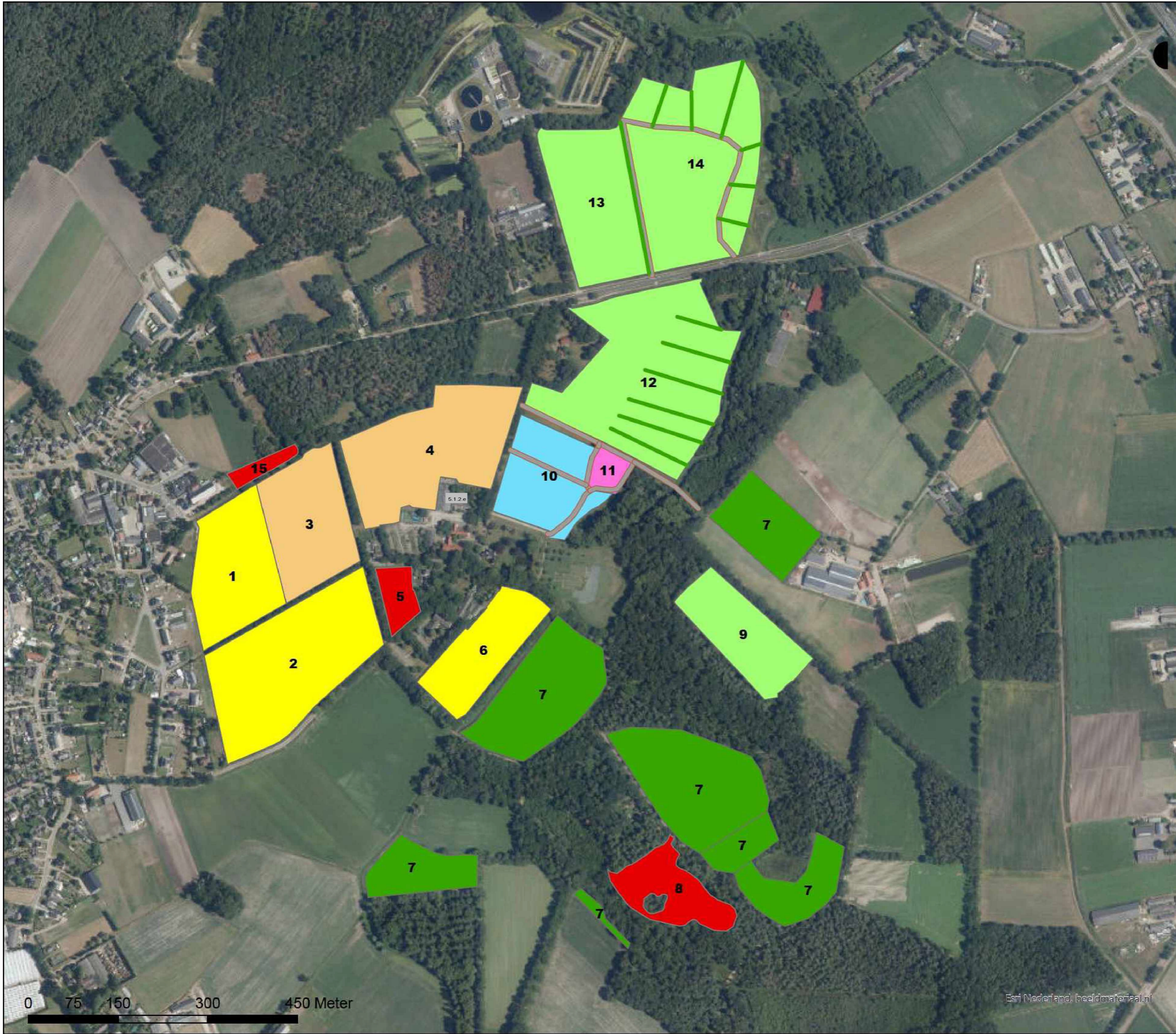
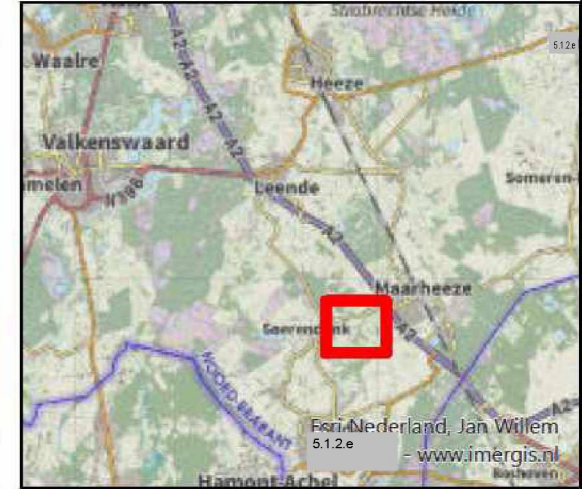
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 11-09-2013 om 12:37 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63306 nummer 87.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 5433EE2129BEC0E35EE8ACBF5EE9FF6 toebehoort aan 5.1.2.e

Naam bewaarder: 5.1.2.e

**Gemeente Cranendonck  
Baronie Cranendonck**  
Perceelsindeling

Schaal: 1:6.000  
 formaat: A3  
 datum: 08-07-2020  
 Vervaardigd door: Staro Natuur en Buitengebied



**Legenda**

- Bomenrij
- Wandelpad
- Agrarisch natuurbeheer fam. van Lievenooogen
- Boomgaard ANV
- Equistart
- 5.1.2.e Heide
- IVN
- Natuurbeheer door ANV / gemeente
- Nader te bepalen

0 75 150 300 450 Meter

Esri Nederland, beeldmateriaal.nl

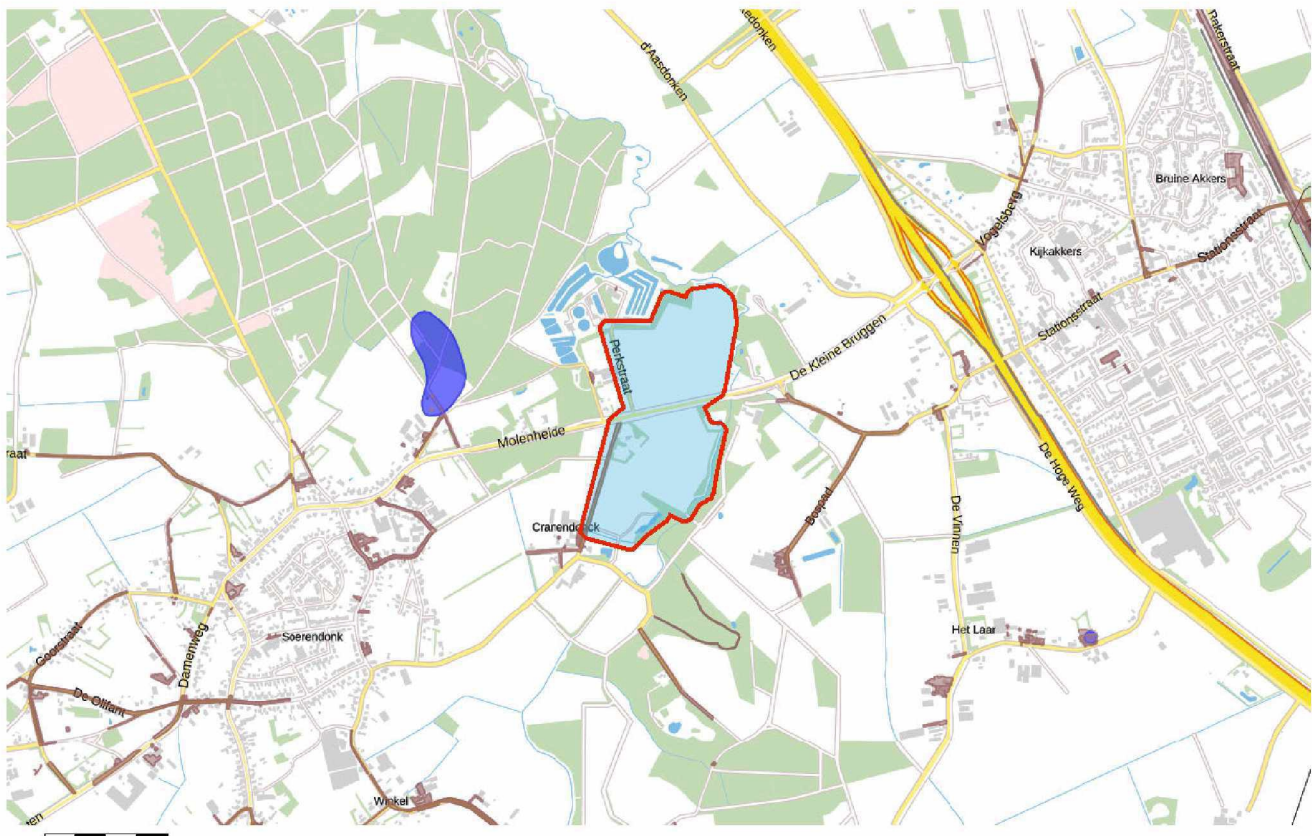
Staro Natuur en Buitengebied  
 Lodderdjk 38a  
 5421 XB Gemert  
 tel: 0492 450161  
 www.starobv.nl



# **Bodemloket gegevens**

# 2275201

## Omgevingsrapportage



### Bodem

- Locaties

### Ondergrond

- ▬ Kadastraal perceel
- ▬ topografie
- ▭ Selectie

# Inhoudsopgave

- Voorblad**
- Inhoudsopgave**
- Inleiding**
- Glasvezel Cranendonck**
- Perkstraat 1**
- Cranendonck 10, 10a, 11 en 12**
- Molenheide**
- Buulder Aa w! Cranendonck**
- Hof van Cranendonck 2**
- Baronie van Cranendonck**
- Perkstraat 1 (RWZI)**
- Kaarten**
- Disclaimer**
- Toelichting**

# Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.

Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.

## Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?

Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

## Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

## Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.

Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

## Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens

- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: "Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie".

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

## **Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie**

### *Overzicht locatiegegevens*

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangegeven.

### *Overzicht onderzoeken*

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergegeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

### *Overzicht historische bodembedreigende activiteiten*

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

### *Overzicht aanwezige ondergrondse tanks*

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

### *Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie*

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

## Locatie: Glasvezel Cranendonck

### Locatie

#### Adres

Locatiecode	AA170630490
Locatiennaam	Glasvezel Cranendonck
Plaats	Cranendonck
Locatiecode bevoegd gezag WBB	NB170610010

### Status

Vervolg WBB		Beoordeling	
Status rapporten	Saneringsplan	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

### Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Referentie	Archief	Conclusie overheid
02-08-2019	Verkennd onderzoek NEN 5740	Historisch en verkennend onderzoek Buitengebied Cranendonck	Stantec		ODZOB Z.157282/D.575523	
18-12-2019	Saneringsplan	Uitvoeringsplan Incl. Arbotechnisch logboek	Aannemingsmaatschappij Van Gelder B.V.			

### Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

### Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

### Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschr.	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	Van	Tot	Opmerking
Grond	I					Zware metalen >I

### Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

## Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
09-01-2020	Instemmen PvA saneringen	Z.157282/D.546348	Definitief

## Sanering

Geen gegevens beschikbaar

## Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

## Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

## Locatie: Perkstraat 1

### Locatie

<b>Adres</b>	Perkstraat 1 6027RC SOERENDONK
<b>Locatiecode</b>	AA170630530
<b>Locatiennaam</b>	Perkstraat 1
<b>Plaats</b>	Cranendonck
<b>Locatiecode bevoegd gezag WBB</b>	NB170601479

### Status

<b>Vervolg WBB</b>	voldoende onderzocht	<b>Beoordeling</b>	Niet ernstig
<b>Status rapporten</b>	Verkennd onderzoek NEN 5740	<b>Beschikking</b>	
<b>Status besluiten</b>		<b>Status asbest</b>	
<b>Is van voor 1987</b>	Nee		

### Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Referentie	Archief	Conclusie overheid
24-12-2001	Verkennd onderzoek NEN 5740	Kruisstraat 25	M&A			BG: Cd en PAK >S OG:- GW: Cd, Cr, Zn en xylenen >S geen vervolg noodzakelijk
15-09-2008	Verkennd onderzoek NEN 5740	VO - Perkstraat 1 (RWZI)	DHV			ernstige bodemverontreiniging met Cadmium milieuhygiënische kwaliteit van de bodem tpv toekomstige RWZI geen belemmering, mits bij dimensionering van waterharmonica rekening wordt gehouden met de gemeten verontreiniging
24-12-2012	Verkennd onderzoek NEN 5740	VO/NUL - Perkstraat 1	SEARCH MILIEU			
25-02-2015	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd onderzoek NEN 5740 25-02-2015	Search			ZW: zwak puin, bakstenen BG: Zn, Cd>I Cu, Pb>T Hg, min olie>AW OG: Cu, Zn, Cd, Pb>I Ni>T Co, Mo, Hg>AW GW: Ba, Hg, naftaleen>S Ernstig geval, nader onderzoek nodig.

### Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

## Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
afgewerkte olietank (ondergronds)	1979	8888	Nee	Nee	Nee	Nee	Onbekend
autowasserij	9999	8888	Nee	Per definitie	Onbekend	Nee	Onbekend
brandstoftank (ondergronds)	1979	8888	Nee	Nee	Nee	Nee	Onbekend
dieseltank (ondergronds)	9999	8888	Nee	Ja	>S	Nee	Onbekend
goederenopslagplaats	9999	8888	Nee	Per definitie	Onbekend	Nee	Onbekend
onbekend	9999	8888	Nee	Nee	Nee	Nee	Onbekend
rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi)	1979	8888	Nee	Ja	>S	Nee	Onbekend

## Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschr.	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	Van	Tot	Opmerking
Grond	I					

## Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

## Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

## Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Volledig (locatie)				

## Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

## Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

## Locatie: Cranendonck 10, 10a, 11 en 12

### Locatie

<b>Adres</b>	Cranendonck 10 6027RK Soerendonk
<b>Locatiecode</b>	AA170630543
<b>Locatiennaam</b>	Cranendonck 10, 10a, 11 en 12
<b>Plaats</b>	Cranendonck
<b>Locatiecode bevoegd gezag WBB</b>	NB170630543

### Status

<b>Vervolg WBB</b>	opstellen SP	<b>Beoordeling</b>	Potentieel Ernstig
<b>Status rapporten</b>	Nader onderzoek	<b>Beschikking</b>	
<b>Status besluiten</b>		<b>Status asbest</b>	Onderzocht conform NEN 5707 en 0 - 100 mg/kg;
<b>Is van voor 1987</b>	Nee		

### Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Referentie	Archief	Conclusie overheid
01-01-1900	BOOT	ST.REG.ONDERZO				Naam: ST.REG.ONDERZO Omschrijving: 7tank (ondergronds) Straat/Huisnummer: Cranendonck 11 Postcode/Plaats: 6027RK SOERENDONK Gemeente: Cranendonck Soort: Ondergronds Product: brandstoftank KIWA-certificaat?: Onbekend Code Nazca: NZ170600554 Eigen code: bron_nr: 1706000092 Eigen code2: SBI_1: 631240 X/Y coördinaten: 169080.000 / 368390.000 Opmerking2: EIND: VINDPLAATS: DOSSIER_NR: ACTIE: VOLGNER_BEDRIJF: 140886 ACNR: 74137 INDBELANG: E
01-09-1994	Verkennd onderzoek	Onderzoek naar bodemverontreiniging	onbekend			

	NVN 5740	terr						
01-02-1996	Sanerings evaluatie	SE Cranendonck Maarheeze		Milieudienst E'hoven				
26-05-2004	Verkennend onderzoek NEN 5740	NEN 5740 Goorstraat 5		Inpijn&Blokpoel				
28-11-2011	Verkennend onderzoek NEN 5740	Verkennend onderzoek NEN 5740 28-11-2011		HMB groep				
27-06-2013	Nader onderzoek	VO_AANV_NO - Cranendonck 10, 10a, 11 en 12		HMB groep				

Zint:  
oliegeur/oliewaterreactie  
Anal: na afloop zijn in  
putbodem lichte verontr  
aan olie en in putwanden  
sterk verontr aan olie. In  
totaal 30 ton aan verontr.  
grond verwijderd.  
Aanbev: in toekomst  
restver.verwijderen na  
sloop gebouw.

De bovengrond is licht  
verontreinigd met  
cadmium, zink en PAK. Bij  
de grondafvoer moet  
getoetst worden aan het  
Bouwstoffenbesluit. De  
resultaten leveren geen  
bedreigingen op voor de  
volksgezondheid.

ZW: zwak asbest,  
baksteen, beton, hout,  
puin, slakken/zinkassen  
olieproducten GR: Cu, Pb,  
Zn >I / Cd, Hg, PAK, DDD,  
Co, minerale olie >AW  
GW: Ba, Co, Mo, Zn >S  
ASB: <detectielimiet  
Uitvoeren nader  
onderzoek

## Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

## Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende	onderzocht
brandstoftank (ondergronds)	9999	1993	Nee	Ja	Onbekend	Nee	Onbekend	

## Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschr.	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	Van	Tot	Opmerking
Grond	BGW	50	50			
Grond	BGW	900	1100			

Grond		10	7	geschatte volume 5 $\hat{=}$ 0 m <sup>3</sup>
Grond		360	290	

## Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

## Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

## Sanering

Geen gegevens beschikbaar

## Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

## Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

## Locatie: Molenheide

### Locatie

<b>Adres</b>	Molenheide Soerendonk
<b>Locatiecode</b>	AA170631209
<b>Locatiennaam</b>	Molenheide
<b>Plaats</b>	Cranendonck
<b>Locatiecode bevoegd gezag WBB</b>	NB170631209

### Status

<b>Vervolg WBB</b>	voldoende onderzocht	<b>Beoordeling</b>
<b>Status rapporten</b>	Verkenkend onderzoek NEN 5740	<b>Beschikking</b>
<b>Status besluiten</b>		<b>Status asbest</b>
<b>Is van voor 1987</b>		

### Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Referentie	Archief	Conclusie overheid
09-11-2001	Verkenkend onderzoek NEN 5740	Molenheide	HMB groep			BG: Cd, Zn >S OG: Cd >S GW: Cd >S geen vervolg noodzakelijk

### Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

### Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

### Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

### Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

### Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

### Sanering

Geen gegevens beschikbaar

## Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

## Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

## Locatie: Buulder Aa w! Cranendonck

### Locatie

<b>Adres</b>	Soerendonck
<b>Locatiecode</b>	AA170631306
<b>Locatiennaam</b>	Buulder Aa w! Cranendonck
<b>Plaats</b>	Cranendonck
<b>Locatiecode bevoegd gezag WBB</b>	NB170631306

### Status

<b>Vervolg WBB</b>	uitvoeren NO	<b>Beoordeling</b>	Potentieel Ernstig
<b>Status rapporten</b>	Verkennd onderzoek voor waterbodems (NVN 5720)	<b>Beschikking</b>	
<b>Status besluiten</b>		<b>Status asbest</b>	Niet onderzocht
<b>Is van voor 1987</b>	Ja		

### Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Referentie Archief	Conclusie overheid
19-11-2010	Verkennd onderzoek voor waterbodems (NVN 5720)	Verkennd onderzoek 19-11-2010	Royal Haskoning		ZW: resten baksteen BG: Cd, Zn, Pb, min olie>AW OG: - WB: Zn, Cd, Ni>I Pb>B PCB, Hg>A GW: Cd, Zn>I naftaleen>S Sterk verontreinigd slib niet overal aangetroffen. Grond is vrij toepasbaar. Nader onderzoek nodig.
31-07-2015	Verkennd onderzoek voor waterbodems (NVN 5720)	Verkennd onderzoek 31-07-2015	Royal Haskoning		ZW: sporen puin, baksteen. lichte olie-waterreactie GR: Deellocatie 2.1, 2.2, 2.3, 6.2, 6.4: Cd>AW Deellocatie 2.4, 3, 5.1, 5.2 Cd, Zn>AW Deellocatie 4: Cd, Zn, Pb>AW Deellocatie 6.0: Zn>I Cd, Hg, Pb, Cr, Co>AW Deellocatie 6.1: Cd, Cr>AW GW: Ba>S WB: deellocatie 1 (0.2-1.7 m-mv) nooit toepasbaar (1.3-2.3m-mv) altijd toepasbaar. deellocatie 6.3 (0-1 m-mv) nooit toepasbaar, (0.9-1.5 m-mv) altijd toepasbaar.

### Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

## Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

## Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

## Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

## Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

## Sanering

Geen gegevens beschikbaar

## Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

## Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

## Locatie: Hof van Cranendonck 2

### Locatie

#### Adres

Locatiecode	AA170631405
Locatiennaam	Hof van Cranendonck 2
Plaats	Cranendonck
Locatiecode bevoegd gezag WBB	NB170631405

### Status

Vervolg WBB	uitvoeren OO	Beoordeling	Potentieel Ernstig
Status rapporten	Historisch onderzoek	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	Niet onderzocht
Is van voor 1987	Ja		

### Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Referentie	Archief	Conclusie overheid
07-12-2012	Historisch onderzoek	Historisch onderzoek 07-12-2012	Econsultancy			Er heeft in het verleden een bestrijdingsmiddelentank en een HBO-tank op de onderzoekslocatie gezeten. In verband met het aantreffen van asbesthoudend plaatmateriaal in de bodem, dient formeel gezien nader onderzoek naar asbest gedaan te worden. De onderzoekslocatie wordt aangemerkt als verdacht voor bodemverontreiniging.

### Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

### Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

### Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

### Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

## Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

## Sanering

Geen gegevens beschikbaar

## Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

## Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

## Locatie: Baronie van Cranendonck

### Locatie

<b>Adres</b>	Molenheide 6027PZ Soerendonk
<b>Locatiecode</b>	AA170631547
<b>Locatiennaam</b>	Baronie van Cranendonck
<b>Plaats</b>	Cranendonck
<b>Locatiecode bevoegd gezag WBB</b>	NB170631547

### Status

<b>Vervolg WBB</b>	starten sanering	<b>Beoordeling</b>	ernstig, geen spoed
<b>Status rapporten</b>	Historisch onderzoek	<b>Beschikking</b>	
<b>Status besluiten</b>		<b>Status asbest</b>	Niet onderzocht
<b>Is van voor 1987</b>	Ja		

### Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Referentie	Archief	Conclusie overheid
25-02-2014		Verkennd onderzoek voor waterbodems (NEN 5720) 25-02-2014	Kragten			ZW: geen bijzonderheden WB: Industrie (Cd, Zn) Slib voldoet aan klasse A en is verspreidbaar op aangrenzend perceel.
18-03-2014	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd onderzoek NEN 5740 18-03-2014	Kragten			ZW: zwak grindhoudend BG: Cd, Zn >AW OG: Cd, Zn >AW GW: Ba >S Lichte verontreinigingen, voldoende onderzocht. Geen belemmering.  Aanvullend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Wel dient rekening gehouden te worden met het regionaal verhoogde metalengehalte. Aanbevolen wordt om puinverhardingen te laten onderzoeken op asbest alsmede bodemonderzoeken uit te voeren bij sloop van boerderijen. Tevens wordt aanbevolen om ter plaatse van Cranendonck 4 de ligging van de (voormalige) ondergrondse tank na te gaan.
21-03-2014	Historisch onderzoek	Historisch onderzoek 21-03-2014	Kragten			
04-04-2014	Saneringsplan	Saneringsplan 04-04-2014	Kragten			Sanering door middel van ontgraving. Over een oppervlakte van 360m <sup>2</sup> is wordt en diepte van 1 m-mv circa

10-04-2014	Indicatief onderzoek	Indicatief onderzoek 01-04-2014	Kragten	<p>290m<sup>3</sup> met metalen verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd. De ontgraving wordt aangevuld met grond kwaliteit achtergrondwaarde.</p> <p>ZW: geen bijzonderheden BG: Zn &gt;AW OG: Zn &gt;AW GW: niet onderzocht Met het indicatief onderzoek met behulp van de XRF-metingen zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van sterke of ernstige verontreinigingen met zware metalen in de grond als gevolg van de voormalige veldwegen ter plaatse van de landbouwgronden westelijk van de kern Cranendonck. Voldoende onderzocht.</p> <p>ZW: asbest verdacht plaatmateriaal Er heeft tot 1993 een ondergrondse HBO-tank op de locatie gezeten. De onderzoekslocatie wordt aangemerkt als verdacht voor bodemverontreiniging.</p>
18-08-2016	Historisch onderzoek	Historisch onderzoek 18-08-2016	HMB	

### Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

### Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

### Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschr.	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	Van	Tot	Opmerking
Grond	I	360	290			

### Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

### Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

### Sanering

Geen gegevens beschikbaar

### Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

## Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

## Locatie: Perkstraat 1 (RWZI)

### Locatie

<b>Adres</b>	Perkstraat 1 6027RC SOERENDONK
<b>Locatiecode</b>	AA170600814
<b>Locatiennaam</b>	Perkstraat 1 (RWZI)
<b>Plaats</b>	Cranendonck
<b>Locatiecode bevoegd gezag WBB</b>	NB170607063

### Status

<b>Vervolg WBB</b>	uitvoeren NO	<b>Beoordeling</b>
<b>Status rapporten</b>	Verkennend onderzoek NEN 5740	<b>Beschikking</b>
<b>Status besluiten</b>		<b>Status asbest</b>
<b>Is van voor 1987</b>	Ja	

### Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Referentie	Archief	Conclusie overheid
25-02-2015	Verkennend onderzoek NEN 5740	VBO Perkstraat 1 te Soerendonk	Search			

### Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

### Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

### Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschr.	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	Van	Tot	Opmerking
Grond	I					niet ingekaderd

### Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

### Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

## Sanering

Geen gegevens beschikbaar

## Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

## Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord – Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

# Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

## Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analysesresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigings situatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico"e;s vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m<sup>3</sup> grond en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater. Er zijn geen gezondheids-, Ecologische en/ of verspreidingsrisico"e;s.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m<sup>3</sup> grond en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater waarvan de urgentie (risico"e;s) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m<sup>3</sup> grond en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):

- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico"e;s van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.

- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN = verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

## Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan "verontreinigende" stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico's voor de volksgezondheid, ecologische risico's en verspreidingsrisico's bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

### **Wat u moet weten over tankgegevens**

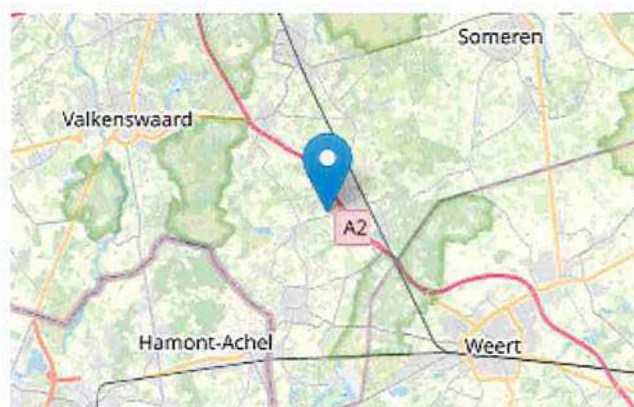
In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Gegevens Boer&Bunder



## PERCEEL GR-BRP20-114318152

Gewas	Aardappelen, consumptie
Gewasgroep	Aardappel
GPS coördinaten	51.31025, 5.59512
XY coördinaten	169497, 369020
Oppervlakte	4.8245 ha
Provincie	Noord-Brabant
Gemeente	Cranendonck
Waterschap	De Dommel
Watertrap	III = H <40 L 80-120
Irrigatie beperking	Beregeningsverbod oppervlaktewater aardappels/tomaten ivm bruinrot



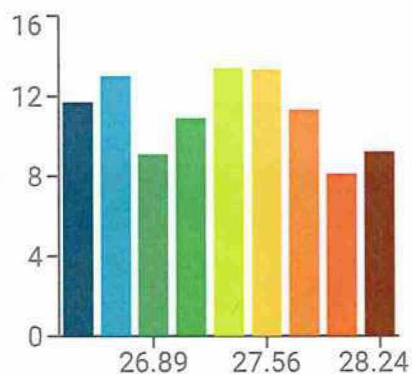
2011 Groenten	2012 Aardappelen	2013 Maïs	2014 Maïs	2015 Maïs
2016 Aardappelen	2017 Maïs	2018 Bieten	2019 Maïs	2020 Aardappelen

## GRONDSOORT

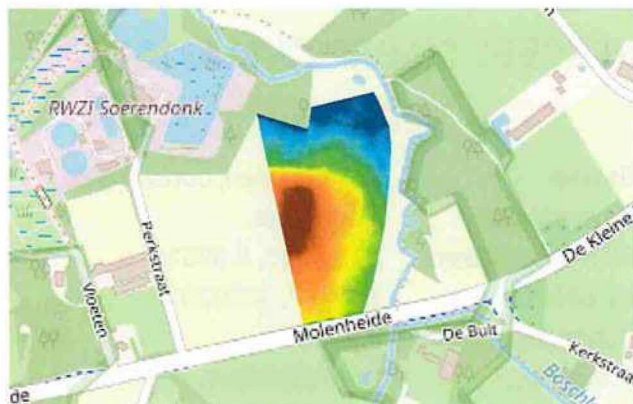
Grondsoort:	Zand: 100%
Gronds. mestwet:	Zand: 100%



## HOOGTE



laagst: 26.32 m  
 gemiddeld: 27.30 m  
 hoogst: 28.35 m  
 verschil: 2.03 m



## KADASTER

Kadastraal perceel	Opp	Overlap
MHZ00 E 769	1.02 ha	0.11 ha
MHZ00 E 768	9.92 ha	4.72 ha



## SLOTEN

nr	type	lengte
1	waterloop	32 m
2	waterloop	56 m
3	waterloop	115 m
<b>totaal:</b>		<b>203 m</b>













## PERCEEL GR-BRP20-114288514

Gewas	Bieten, suiker-
Gewasgroep	Biet
GPS coördinaten	51.30585, 5.59177
XY coördinaten	169265, 368529
Oppervlakte	2.5814 ha
Provincie	Noord-Brabant
Gemeente	Cranendonck
Waterschap	De Dommel
Watertrap	III = H <40 L 80-120
Irrigatie beperking	Beregeningsverbod oppervlaktewater aardappels/tomaten ivm bruinrot



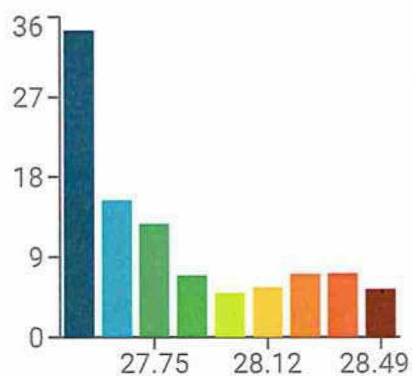
				
2011 Maïs	2012 Maïs	2013 Maïs	2014 Maïs	2015 Grasland
				
2016 Grasland	2017 Grasland	2018 Aardappelen	2019 Gerst	2020 Bieten

## GRONDSOORT

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



## HOOGTE



laagst: 27.45 m  
 gemiddeld: 27.81 m  
 hoogst: 28.55 m  
 verschil: 1.10 m



## KADASTER

Kadastraal perceel

MHZ00 G 1354

Opp

10.49 ha

Overlap

2.58 ha



## SLOTEN

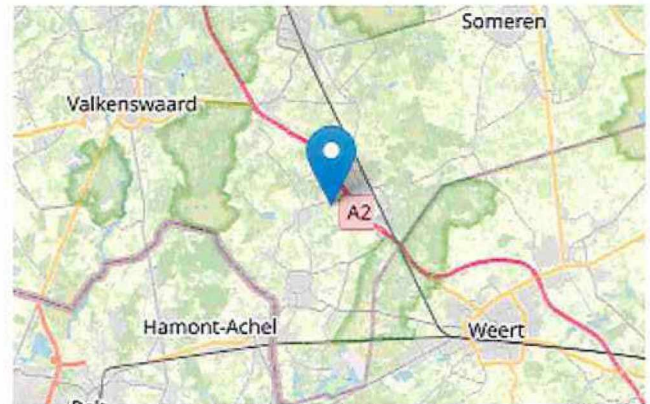
nr	type	lengte
1	 waterloop	62 m
2	 waterloop	11 m
<b>totaal:</b>		<b>73 m</b>

















## PERCEEL GR-BRP20-114296179

Gewas	Grasland, tijdelijk
Gewasgroep	Grasland
GPS coördinaten	51.30685, 5.59447
XY coördinaten	169453, 368642
Oppervlakte	3.7998 ha
Provincie	Noord-Brabant
Gemeente	Cranendonck
Waterschap	De Dommel
Watertrap	III = H <40 L 80-120
Irrigatie beperking	Beregeningsverbod oppervlaktewater aardappels/tomaten ivm bruinrot



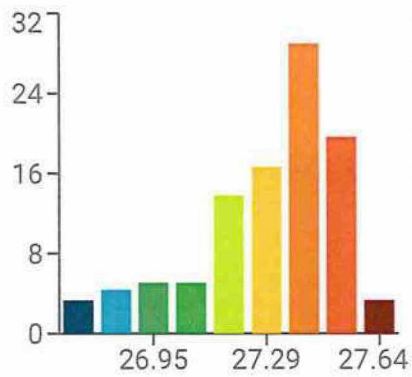
				
2011	2012	2013	2014	2015
Aardappelen	Maïs	Maïs	Maïs	Grasland
				
2016	2017	2018	2019	2020
Grasland	Grasland	Aardappelen	Grasland	Grasland

## GRONDSOORT

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



## HOOGTE



laagst: 26.66 m  
 gemiddeld: 27.30 m  
 hoogst: 27.69 m  
 verschil: 1.03 m



## KADASTER

Kadastraal perceel	Opp	Overlap
MHZ00 G 1354	10.49 ha	3.81 ha



## SLOTEN

nr	type	lengte
1	 waterloop	4 m
2	 greppel, droge sloot	124 m
<b>totaal:</b>		<b>128 m</b>



# Opdracht

## Taxatie-opdracht behorend bij offertezoek\_Natuurontwikkeling Van Lievenooien (Groen ontwikkelfonds Brabant)

Jos Denissen, verbonden aan Taxatiebureau Jos Denissen te Kanten 15 Hulsel verklaart dat hij in de positie is om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie uit te voeren en dat hij competent is om de taxatieopdracht uit te voeren. Indien de taxateur materiele hulp van anderen nodig heeft met betrekking tot een bepaald aspect van de opdracht, dienen de aard van dergelijke hulp en de mate van vertrouwen te worden overeengekomen en te worden vastgelegd.

De opdrachtgever van deze taxatie is het Groen Ontwikkelfonds Brabant, postbus 90151 te 5200 MC 's-Hertogenbosch

Het CORSA nummer bij deze opdracht is **C2275201**.

Deze opdracht wordt verstrekt door <sup>5.1.2e</sup> werkzaam bij de provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 te 5216 TV 's-Hertogenbosch.

De provincie Noord-Brabant verstrekt deze opdracht als opdrachtnemer van het Groen Ontwikkelfonds Brabant.

De opdrachtgever van deze opdracht is het Groen Ontwikkelfonds Brabant; hierdoor zullen de geleverde diensten uit deze opdracht worden gedeeld met medewerkers van het Groen Ontwikkelfonds Brabant.

Deze taxatiedienst is nodig om opdrachtgever te informeren over de marktwaarde van vastgoed. Opdrachtgever heeft deze marktwaarde van dit vastgoed nodig ten behoeve van een van onderstaande mogelijkheden:

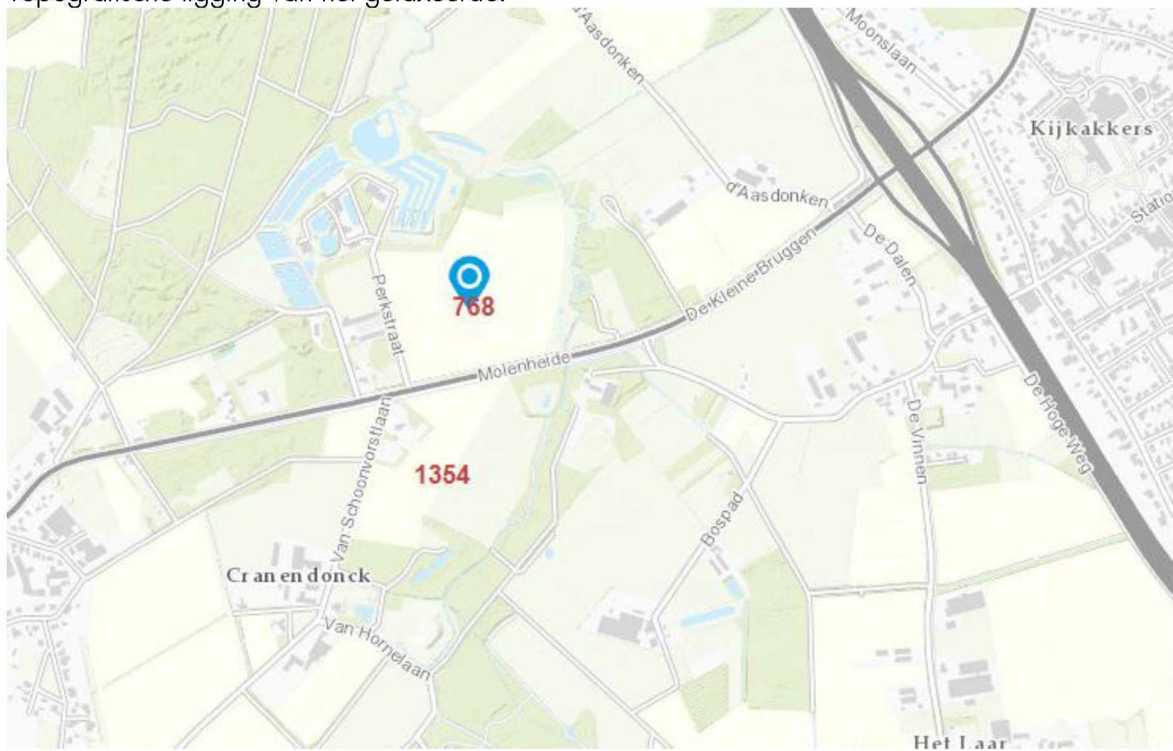
- De vaststelling van een juist bedrag aan subsidie wat verstrekt kan worden aan een initiatiefnemer. Initiatiefnemer vraagt deze subsidie aan in het kader een (overwogen) aankoop dan wel functiewijziging van de onroerende zaken.
- het maken van een juiste keuze met betrekking tot het aan- of verkopen van deze kavel(s) door initiatiefnemer of andere partijen in de kavelruil.
- Hierdoor is het mogelijk dat het (definitieve) taxatierapport kan worden gedeeld met de initiatiefnemer. De taxateur geeft hiervoor toestemming.

De taxatiedienst kan worden gekwalificeerd als een Volledige taxatie  
Het betreft de taxatie van de volgende kadastrale percelen cultuurgrond:

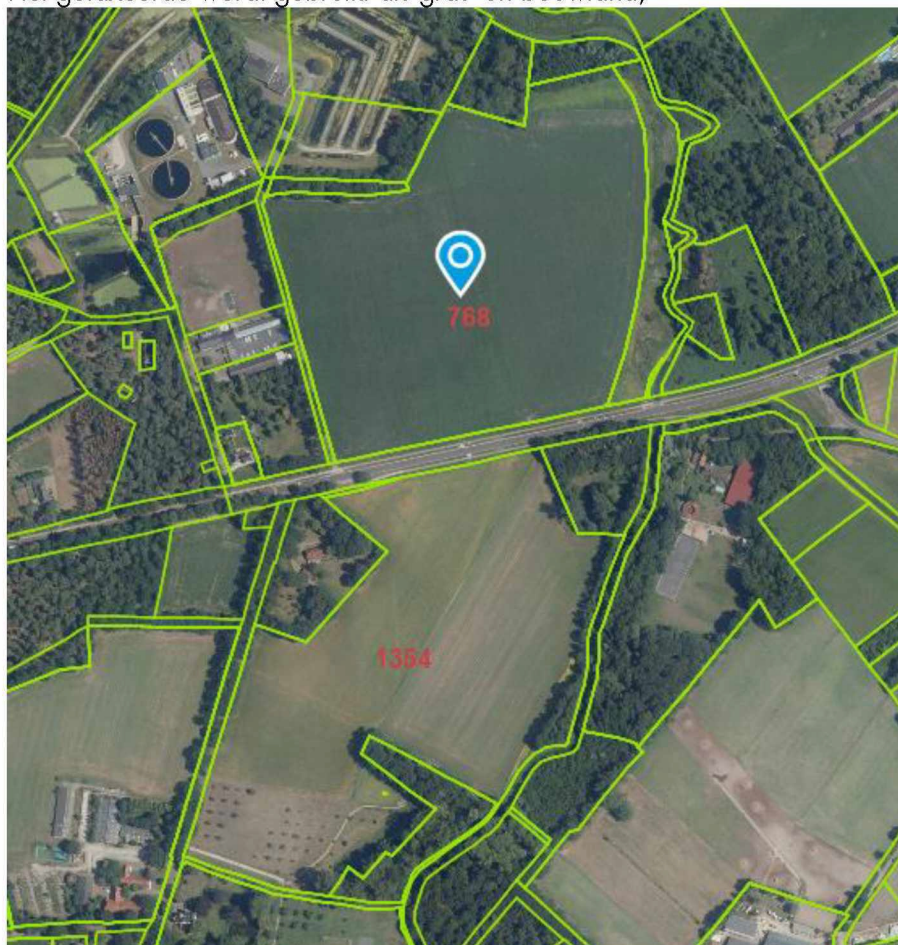
Overzicht te taxeren percelen					
Kadastrale Gemeente	Sectie	Nr.	Kadastrale oppervlakte	Te taxeren oppervlakte	Eigendom Prov. of BBL Ja/Nee
Maarheeze	E	768	9,9190	9,9190	Nee
Maarheeze	G	1354	10,4928	10,4928	Nee

De te taxeren percelen zijn gelegen nabij Cranendonck aan / nabij Molenheide

Topografische ligging van het getaxeerde:

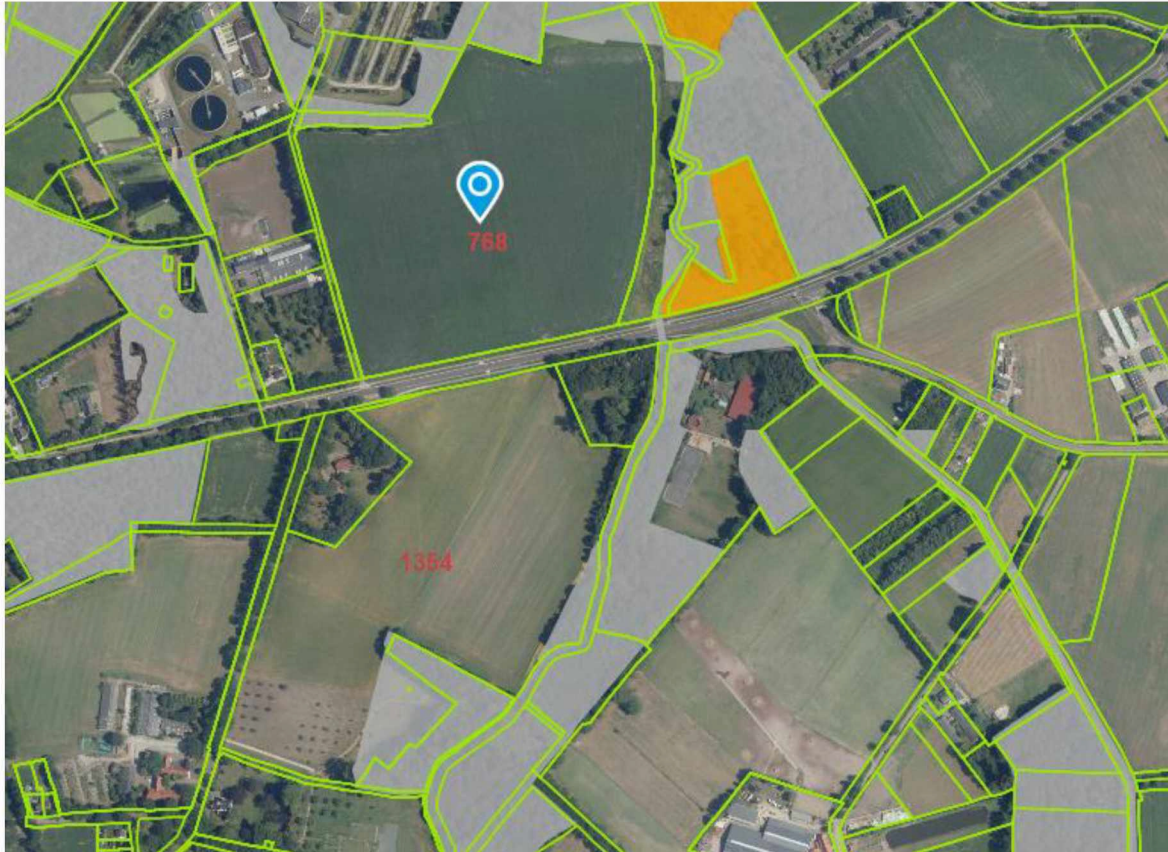


Het getaxeerde wordt gebruikt als gras- en bouwland,



### Ligging t.o.v. het Natuur Netwerk Brabant:

De percelen zijn gelegen grenzend aan het Provinciaal en Rijks Natuur Netwerk Brabant. Een klein deel ca. 0.65.00 ha van het perceel Maarheeze G 1354 en een klein deel ca. 0.20.00 ha van het perceel Maarheeze E 768 is begrensd als bestaande natuur (grijs).



### Aanvullende informatie eigenaren

De eigenaren van de percelen zijn **WEL** op de hoogte van de uit te voeren taxatie.

Initiatiefnemer heeft de opmerking gemaakt dat het perceel Maarheeze G 1354 nog kan worden ingetrokken n.a.v. overleg met <sup>5.1.2.e</sup> (Groen Ontwikkelfonds Brabant) inzake erfpacht.

**Graag voor het veldbezoek contact opnemen met** <sup>5.1.2.e</sup> **M** <sup>5.1.2.e</sup>

<sup>5.1.2.e</sup>

Het initiatief is **WEL** besproken met de Werkeenheid, <sup>5.1.2.e</sup>

De waarderingsgrondslag is Marktwaarde

De waardepeildatum van de taxatie is 15 januari 2021

Opdrachtgever bevestigt dat hij verantwoordelijk is voor de juistheid en volledigheid van de te verstrekken informatie. Dit ontslaat de geregistreerde taxateur niet van de verificatie van deze informatie.

De geregistreerde taxateur gaat de taxatie uitvoeren op basis van de EVS / IVS richtlijn en het toepasselijk reglement NRVT en de aanvullende richtlijnen van de provincie Noord-Brabant.

Op basis van deze opdracht zal een offerte worden opgevraagd.

Dit separate offerteverzoek wordt voorzien van de onderstaande standaard (cursieve)tekst.

Dit offerteverzoek tezamen met de offerte welke wordt opgeleverd en deze taxatieopdracht vormen samen (bij gunning van de opdracht) de opdracht als bedoeld in hoofdstuk 9 van het reglement landelijk en Agrarisch Vastgoed(NRVT).

*Ik stuur je een offerteverzoek/taxatieopdracht voor het Groen Ontwikkelfonds Brabant ten behoeve van het project @*

*Het betreft een verzoek dat ik heb ontvangen van @.*

*Het product dat u oplevert is een taxatierapport waarin de waarde is bepaald op basis van marktaande van de genoemde percelen in bijgevoegde opdracht.*

*In het taxatierapport vragen wij uw overwegingen en argumenten, welke leiden tot de waarde, goed te verwoorden.*

*Het taxatierapport dient ondertekend te zijn door een tweede taxateur.*

*Het taxatierapport wordt gebruikt voor de subsidieaanvraag van het project bij het Groen Ontwikkelfonds Brabant.*

*Derhalve dient het definitieve rapport uiterlijk 2 weken na opdrachtverlening opgeleverd te worden. De datum zal bekend gemaakt worden bij de definitieve opdrachtverlening.*

*Graag ontvang ik van u een prijsopgave voor de opdracht en welke tweede taxateur u in gaat schakelen. Alvorens u het taxatierapport oplevert, verzoek ik u om eerst een concept aan te reiken.*

*Ik zie graag uw reactie tegemoet.*