stec
groep

Grondwaardes Oudvensestraat-Zuid

Onderbouwing voor uw kostenverhaal

30 april 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

1.1 Uw situatie 3
1.2 Onze aanpak 4
1.3 Leeswijzer 4

2. Onze adviezen 5

2.1 Reken afhankelijk van type koopwoning met grondwaardes van € 460 tot € 580 per m² exclusief btw 5
2.2 Hanteer deze marktconforme uitgangspunten voor bepaling grondwaarde koopwoningen 7

Bijlage 1 : Locatieprofiel 11

Bijlage 2 : Referenties woningen 12

Bijlage 3 : Bouwkosten 13

Bijlage 4 : Referenties biedprocedures 14

1. Inleiding

1.1 Uw situatie

De gemeente Geldrop-Mierlo stelt kostenverhaalsregels voor het TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid ten zuidoosten van Groot-Luchen op. Voor de exploitatieopzet heeft Stec in opdracht van de gemeente Geldrop-Mierlo dit advies opgesteld over de waardebepaling van de kavels voor woningen.

Figuur 1: Verkaveling Oudvensestraat-zuid - CONCEPT

Bron: Gemeente Geldrop-Mierlo (2024).

Dit advies geeft marktconforme VON-prijzen, stichtingskosten en residuele grondwaarden voor verschillende woningentypen in het koopsegment voor de beoogde woningtypen.

Ook zijn appartementen en rijwoningen in de sociale huur voorzien. De waardering van deze sociale huurwoningen maken onderdeel uit van dit advies.

Het grondprijsadvies ziet op de volgende in het exploitatieplan gedefinieerde uitgiftecategorieën:

- 8 sociale huur rijwoningen
- 18 sociale huur appartemeten
- 9 vrije sector duur appartementen (koop)
- 4 2^1 kap woningen duur
- 2 vrijstaande woningen duur met tuin op westen
- 2 vrijstaande woningen duur met tuin op noorden

Gemeentelijk kostenverhaal

Gemeenten (en andere overheden) zijn verplicht de gemaakte kosten te verhalen op initiatiefnemers als deze nieuwe bouwactiviteiten en/of gebruiksactiviteiten (willen) uitvoeren, die in het Omgevingsbesluit zijn aangewezen (artikel 13.11 Ow).

Voor het kostenverhaal gelden wel de PPT-criteria:

- de kosten zijn (P) proportioneel in verhouding tot het;
- (P) profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft; én
- de kostensoorten zijn (T) toerekenbaar aan het kostenverhaalsgebied.

De aangewezen kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten (artikel 8.13 Ob) zijn onder meer: (i) de bouw van een woning, kantoor of bedrijfsgebouw, (ii) de uitbreiding van een gebouw met

minstens 1.000 m2 en (iii) de verbouwing van een niet-woonfunctie naar een (wel) woonfunctie (onder de voorwaarden dat het minstens gaat om tien woonfuncties).
De verhaalsplichtige kostensoorten zijn ook aangewezen in het Omgevingsbesluit (artikel 8.15 jo. tabellen A en B van bijlag IV Ob). In deze categorie gaat het met name om kosten verbonden aan het opstellen van plannen, de aanleg van openbare voorzieningen en aan te bieden nadeelcompensatie.

Kostenverhaal kan plaatsvinden via het publiekrechtelijke spoort of het privaatrechtelijke spoor. Het Rijk geeft de voorkeur aan contractueel kostenverhaal (privaatrechterlijk met anterieure overeenkomsten). Het publiekrechtelijke kostenverhaal fungeert zo als 'stok achter de deur'. Dit subsidiaire karakter van het publiekrechtelijke kostenverhaal volgt uit artikel 13.13 lid 3 Ow: publiekrechtelijk kostenverhaal is uitgesloten als het kostenverhaal al contractueel is verzekerd.

Toepassing van de regeling voor publiekrechtelijke kostenverhaal moet uiteindelijk leiden tot betaling en afrekening van de verschuldigde kostenverhaalsbijdrage. Deze wordt berekend bij kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 lid 1 Ow), op basis van de regels in het omgevingsplan.

1.2 Onze aanpak

We kijken naar de relevante marktontwikkelingen en de kwaliteiten van de locatie (indicatief). Daarnaast bepalen we de marktwaarde (VON-prijs per m² gbo) van elk woningtype en de stichtingskosten. We adviseren u met dit rapport over de grondwaardes voor woningbouw op de geselecteerde locatie binnen uw gemeente. Voor de sociale huurwoningen hanteert de gemeente een vaste grondprijs. Het college heeft in het kader van de vaststelling van de grondprijzen 2024 het volgende besloten: ‘De grondprijs voor grondgebonden sociale huurwoningen vast te stellen op € 280,- per m²’.

1.3 Leeswijzer

In deze rapportage leest u onze aanbevelingen, bevindingen en conclusies. In hoofdstuk 2 leest u ons grondwaardebepaling: grondwaarden per 31 januari 2024 voor de uitgiftecategorieën binnen het TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid in de gemeente Geldrop-Mierlo. Daarna lichten we toe welke uitgangspunten dienen als input voor onze berekening. In de bijlagen treft u het locatieprofiel van de locatie en referenties voor de grondwaarde aan.

2. Onze adviezen

2.1 Reken afhankelijk van type koopwoning met grondwaardes van € 460 tot € 580 per m² exclusief btw

In onderstaande tabel zijn onze adviezen voor de grondwaarde samengevat weergegeven voor het TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid. In de volgende paragrafen gaan we in op de onderdelen van de residuele berekening: VON-prijs(adviezen), de stichtingskosten en de samengevatte residuele berekening. Wanneer u uitgaat van deze grondwaardes, dan past u actueel en marktconforme uitgangspunten toe voor uw kostenverhaal op deze locatie.
Voor de grondgebonden woningen gaan we uit van een grondwaarde per m² kavel.
Voor de appartementen gaan we uit van ene grondwaarde per m² BVO.

Tabel 1: Residuele grondwaarde kavels TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid per woningtype prijspeil 31-1-'24

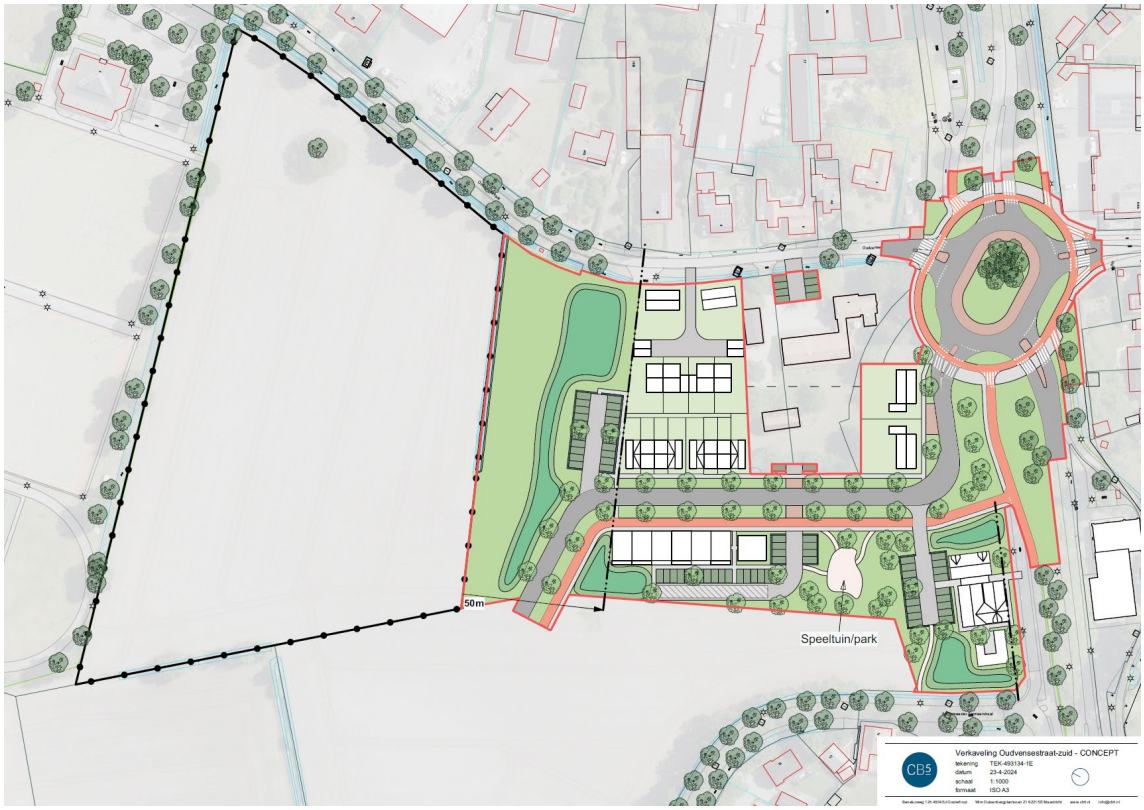
Type	Woonoppervlak (gbo)	Kavel	Grondwaarde	
			Totaal	Per m²
Sociale huur rijwoningen		90 m²	€ 25.200	€ 280*
Sociale huur appartemeten		90 m² (BVO)	€ 25.200	€ 280*/m² BVO
Vrije sector duur appartementen (koop)	123 m²	158 m² (BVO)	€ 91.700	€ 580 /m² BVO
2^1 kap woningen duur	130 m²	217 m²	€ 100.600	€ 465
Vrijstaande woningen duur met tuin op westen	160 m²	420 m²	€ 208.100	€ 495
Vrijstaande woningen duur met tuin op noorden	160 m²	355 m²	€ 162.500	€ 460

Bron: Stec Groep (2024). In berekening gebruikte cijfers zijn hier weergegeven en afgerond op € 100 en € 5. Door afrondingen kunnen verschillen ontstaan bij berekening vanuit de weergegeven tabel. *vaste prijs sociale huur

De geadviseerde grondwaardes per m² zijn bepaald via de residuele waardemethode. Bovenstaande tabel toont de actuele residuele grondwaarden voor TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid. In de tabel leest u ook de belangrijkste uitgangspunten die van invloed zijn op de residuele grondwaarden.
De residuele grondwaardes zijn bepaald op basis van markconforme uitgangspunten: zo vinden we de bovenstaande woningen qua grootte passend bij de grootte van de kavels. Hiervoor

hebben we ook gekeken naar het huidige aanbod in de nieuwbouw en de bestaande bouw in de gemeente.
Op basis van de in tabel 1 opgenomen uitgangspunten zijn de residuele waardes per m² perceel bepaald. Als kaveloppervlaktes sterk afwijken van bovenstaande oppervlaktes, adviseren we u een op maat berekening toe te passen of (indien de kavels groter zijn) een staffel toe te passen.
Voor de sociale huur hanteren we de vaste gemeentelijke prijs van € 280 per m² kavel of per m² BVO voor appartementen.

Figuur 2: Kavels TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid



Bron: Gemeente Geldrop-Mierlo

GRONDPRIJSADVIES VERTALEN NAAR DE PRAKTIJK

In de voorgaande tabel is op hoofdlijnen de grootteklassen qua woonruimte en/of kaveloppervlak opgenomen. Deze zijn in de huidige verkavelingen van plannen opgenomen en/of kunnen als zodanig toegepast worden. Voor de bepaling van indicatieve residuele kavelwaarden kunt u met de tabel goed uit de voeten. Zo kunt u bijvoorbeeld voor een kavel met een oppervlak van 450 m² voor een grote vrijstaande woning in rekenen met een kavelprijs van circa € 222.800 exclusief btw (=450 m² maal € 495), mits de daadwerkelijke kavelgrootte niet sterk gaat afwijken. Let hierbij op de afronding.

In de volgende paragrafen geven we per stap aan hoe we tot de residuele grondwaarden en prijsadviezen zijn gekomen en hoe met deze uitgangspunten is gerekend.

2.2 Hanteer deze marktconforme uitgangspunten voor bepaling grondwaarde koopwoningen

In de volgende tabel leest u de VON-prijzen (per 31 januari 2024) per woningtype die als uitgangspunt dienen voor onze residuele grondwaardeberekening voor de verschillende koopwoningen. De woninggroottes zijn gebaseerd op de gemiddelde gerealiseerde woningen op kavels van een dergelijke omvang in de gemeente Geldrop-Mierlo (en Groot-Luchen) en op het aanbod van bestaande woningen in de gemeente.

Tabel 2: VON-prijsadvies woningen TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid prijspeil 31 januari 2024

Type	Woonoppervlak (gbo)	Von per m² gbo		VON totaal	
		Incl btw	Excl btw	Incl btw	Excl btw
Vrije sector duur appartementen (koop)	123 m²	€ 3.740	€ 3.090	€ 460.900	€ 380.900
2^1 kap woningen duur	130 m²	€ 3.555	€ 2.940	€ 462.150	€ 381.950
Vrijstaande woningen duur met tuin op westen	160 m²	€ 4.325	€ 3.575	€ 692.000	€ 571.900
Vrijstaande woningen duur met tuin op noorden	160 m²	€ 3.980	€ 3.290	€ 636.800	€ 526.300

Bron: Stec Groep (2024). VON per m² en VON totaal zijn respectievelijk afgerond op respectievelijk € 5 en € 50. Door afrondingen kunnen afwijkingen ontstaan.

Werkwijze bepaling VON-opbrengsten per woningtype

Om de haalbare VON-prijs per m² gbo te bepalen keken we naar verschillende gegevensbronnen, waaronder CBS, Funda, Huizenzoeker en NVM. De gehanteerde werkwijze in het kort:

1. Referenties zijn afkomstig uit het huidige bestaande woningaanbod (Funda en Huizenzoeker) en gerealiseerde transactieprijzen van NVM over de periode 2023 - 2024.
2. Binnen de beschikbare data afkomstig van Funda (Bijlage C) is specifiek gekeken naar de gegevens (woonoppervlak, kaveloppervlak, woningtype en vraagprijzen) van jonge woningen (na het jaar 2000) en nieuwbouwwoningen (die net gerealiseerd zijn of op korte termijn worden gerealiseerd). De prijsniveaus van deze jonge of nieuwbouwwoningen liggen vaak hoger dan de gemiddelde prijsniveaus (uit punt 1). Het prijsniveau ligt hierdoor per m² GBO van nieuwbouwwoningen 5 - 10% boven dat van de gemiddelde bestaande woning (alle bouwperioden). Deze ‘nieuwbouw-opslag’ komt door kwaliteitsverschil met verouderde bestaande bouw. Duurdere woningen worden vaak beter onderhouden, voldoen langer aan woontrends en worden vaker vernieuwd (badkamer, sanitair, keuken et cetera). Hiervoor hanteren we meer de onderkant van de opslagmarge (5%).
3. Op het gemiddelde vraagprijsniveau uit Funda en het gemiddelde transactieprijsniveau (NVM) is een opslag gehanteerd om tot VON-prijzen voor nieuwbouw te komen: het aanbod

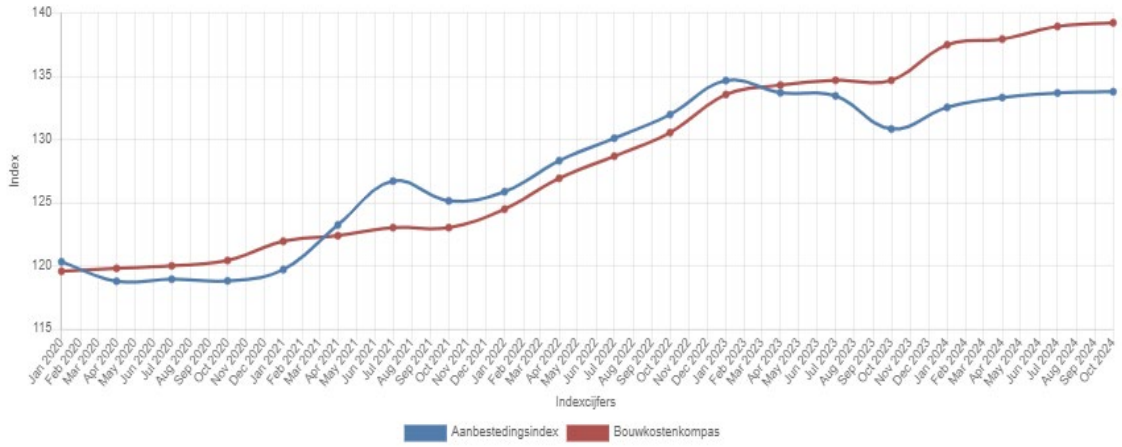
en de transactiegegevens beslaan voor een groot deel woningen uit de bestaande bouw, waarvan een groot deel niet de (bouw)kwaliteit heeft van nieuwbouwwoningen. Door deze correctie vallen de VON-prijzen hoger uit dan de gemiddelde transactie-/ vraagprijzen van de bestaande bouw.

4. Voor de vaststelling van de prijzen hebben we ook rekening gehouden met de transactieprijzen op NVM-regioniveau en de transacties van NVM voor de specifieke projectgebieden in de gemeente.
5. Naast deze referentiebronnen is ook gekeken naar prijsniveaus van specifieke referentiewoningen en -projecten en zijn deze ook meegenomen voor de bepaling van ons prijsadvies. Een overzicht van referentietransacties vindt u in bijlage 2.
6. We corrigeerden de uitkomsten (uit punt 1 en 2) handmatig om de uitspringers eruit te halen. Dit is gebaseerd op logische overgangen tussen prijsklassen en typen, verschil in kwaliteit tussen locaties en op marktgevoel en bureauexpertise en op de punten 4 en 5.

Actuele bouw- en bijkomende kosten per woningtype

De residuele grondwaarde is gebaseerd op eerdere genoemde VON-waarden en de stichtingskosten per woningtype en projectlocatie. We baseren ons voor de stichtingskosten op het Bouwkostenkompas en bureauexpertise. In Bijlage 3 staan de bouwkosten per woningtype.

Figuur 3: Ontwikkeling bouw- en aanbestedingsindex woningbouw per maand in 2020 – oktober 2024*



Bron: Bouwkostenkompas (30-4-2024). 2007 = 100. *tot 1 oktober 2024.

Bouwkosten (aanneemsommen) zijn uitgedrukt in euro's per m² bruto vloeroppervlak (bvo).

Om te komen tot de bouwkosten maken we gebruik van de gemiddelde bouwkosten van referentiewoningen in Geldrop-Mierlo. In het Bouwkostenkompas wordt per gemeente rekening gehouden met de (gemiddelde) kwaliteit van de bodem en de hierdoor benodigde (extra) investering in bijvoorbeeld fundering. De bouwkosten uit het Bouwkostenkompas geven richting aan ons advies. Op basis van gesprekken met bouwkostendeskundigen en onze eigen recente projectervaringen, rekenen we in sommige gevallen met correcties op de bouwkosten uit het Bouwkostenkompas. Op basis van de huidige marktwerking en onze eigen marktexpertise komen we uit op een bijkomend percentage van de stichtingskosten van 28%. Hieronder vallen Algemene Uitvoeringskosten, Algemene Kosten, Winst & Risico en Onvoorzien.
Binnen de residuele methode worden opbrengsten gesaldeerd met de stichtingskosten. De stichtingskosten zijn afhankelijk van het te bouwen bruto vloeroppervlak. Per woningtype is de verhouding tussen het bruto-vloeroppervlak en het netto-vloeroppervlak verschillend, de zogenaamde vormfactor. De vormfactor bepaalt daarmee de verhouding tussen het oppervlak dat

de opbrengsten genereert (het woonoppervlak of gebruiksoppervlak wonen, het g(b)o) en het oppervlak dat de kosten genereert (het bruto vloeroppervlak). Des te hoger de vormfactor is, des te efficiënter is de indeling van de woning.

Tabel 3: Stichtingskosten woningbouw TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid prijspeil 31 januari 2024

Type	Gbo	Vorm-factor	BVO	Bouw-kosten per m²	Bijkomend /m² (28%)	Stichtingskosten ex btw	
						/m²	Totaal
Vrije sector duur appartementen (koop)	123 m²	78%	158 m²	€ 1.430	€ 400	€ 1.830	€ 289.200
2^1 kap woningen duur	130 m²	76%	171 m²	€ 1.285	€ 360	€ 1.645	€ 281.300
Vrijstaande woningen duur met tuin op westen	160 m²	76%	211 m²	€ 1.350	€ 380	€ 1.730	€ 363.800
Vrijstaande woningen duur met tuin op noorden	160 m²	76%	211 m²	€ 1.350	€ 380	€ 1.730	€ 363.800

Bron: Bouwkostenkompas 1-1-2024, bewerking Stec Groep 2024. Cijfers zijn afgerond op € 5 en € 100.

De residuele som: opbrengsten minus kosten

De residuele waarde berekening geeft een beeld van de actuele marktwaarde van grond. In het onderstaand figuur staat de uitgewerkte residuele benadering als voorbeeld. Deze werkwijze voor bepaling van de zuivere residuele grondwaarde wordt toegepast voor koopwoningen. Ook de gemeente Geldrop-Mierlo gebruikt de residuele methode om de grondprijzen te bepalen.

Figuur 4: Voorbeeldberekening residuele grondwaarde koopwoningen

VON-prijs	€ 350.000
Btw	€ 60.750 -/-
Inkomsten ontwikkeling	€ 289.250
Stichtingskosten (exclusief btw)	€ 200.000 -/-
Grondwaarde (exclusief btw)	€ 89.250
Btw grond	€ 18.750
Grondwaarde (inclusief btw)	€ 108.000

(bedragen zijn afgerond op € 50)

In de volgende tabel staan de uitkomsten van de berekening voor TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid weergegeven. Allereerst is de VON-prijs exclusief btw berekend. Daarna hebben we de totale stichtingskosten exclusief btw van de VON-prijs exclusief btw afgetrokken. Wat resteert is de waarde van de grond; de residuele grondwaarde (exclusief btw).

Tabel 4: Residuele methode kavels voor TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid prijspeil 31 januari 2024

Type	Gbo (m²)	Kavel in m²	VON ex btw	Stichtings-kosten ex btw	Residuele waarde ex btw	
					totaal	/m²
Vrije sector duur appartementen (koop)	123	158 m² (BVO)	€ 380.900	€ 289.200	€ 91.700	€ 580 /m² BVO
2^1 kap woningen duur	130	217 m²	€ 381.950	€ 281.300	€ 100.600	€ 465
Vrijstaande woningen duur met tuin op westen	160	420 m²	€ 571.900	€ 363.800	€ 208.100	€ 495
Vrijstaande woningen duur met tuin op noorden	160	355 m²	€ 526.300	€ 363.800	€ 162.500	€ 460

Bron: Stec Groep (2024). In berekening gebruikte cijfers zijn hier weergegeven en afgerond op € 5 of € 100. Door afrondingen kunnen verschillen ontstaan bij berekening vanuit de weergegeven tabel.

Bijlage 1 : Locatieprofiel

Voor TAM-IMRO-plan Oudvensestraat-Zuid hebben we kwaliteiten, kansen en minder sterke aspecten en bedreigingen in kaart gebracht. Deze aspecten hebben we meegewogen in de bepaling van de grondwaarde. In deze bijlage vindt u de beoordeling de locatie.

Kwalitatieve beoordeling

Sterktepunten en kansen:	Zwaktepunten en bedreigingen:
• Speeltuin/park. • Het centrum van Mierlo ligt op circa 4 minuten fietsen van projectlocatie. • De oprit van de snelweg A270 ligt op 7 minuten rijden. • Supermarkt (ALDI) op korte afstand gelegen.	• Gelegen aan sportaccommodatie. Kan voor geluids- en parkeeroverlast zorgen. • Gelegen nabij brandweer en een bedrijventerrein. Kan voor geluidsoverlast zorgen.

Bijlage 2 : Referenties woningen

Tabel 5: Referentie transacties januari 2023 - januari 2024 Geldrop (postcode 5731)

Woningtype	Aantal	Gemiddelde transactieprijs per m²	Gemiddeld woonoppervlak	Gemiddeld kaveloppervlak
Appartement t/m 80 m²	2	€ 4.345	74 m²	-
Appartement vanaf 80 m²	3	€ 3.070	87 m²	-
Tussenwoning	18	€ 3.180	113 m²	161 m²
Hoekwoning	20	€ 3.455	128 m²	246 m²
2-onder-1-kap	36	€ 3.275	134 m²	268 m²
Vrijstaand	25	€ 4.115	209 m²	880 m²

Bron: NVM (2024), bewerking Stec Groep (2024). Kolom 3 is afgerond op € 5, kolom 4 en 5 afgerond op 5 m².

Tabel 6: Gemiddelde vraagprijzen laatste 12 maanden, (postcode 5731)

Type	Aantal	Gemiddelde vraagprijs per m²	Gemiddeld woonoppervlak	Gemiddeld kaveloppervlak
Appartement	8	€ 3.805	95 m²	
Tussenwoning	24	€ 3.400	110 m²	160 m²
Hoekwoning	11	€ 3.365	120 m²	210 m²
Twee-onder-een-kap	50	€ 3.470	135 m²	305 m²
Vrijstaand	36	€ 4.005	225 m²	2.130 m²

Bron: Funda, januari 2024. bewerking Stec Groep (2024). Kolom 3 is afgerond op € 5, kolom 4 en 5 afgerond op 5 m².

Bijlage 3 : Bouwkosten

Tabel 7: Referentiewoningen bouwkosten

Type	Vormfactor	Bouwkosten niveau basis
Twee-onder-een-kap schuin dak garage geschakeld	76%	€ 1.250 (Laag) - € 1.390 (Basis)
Vrijstaand cataloguswoning 3 laags	76%	€ 1.350
Appartement woontoren (tot 6 lagen)	78%	€ 1.430

Bron: Bouwkostenkompas, prijspeil 1 januari 2024. Voor enkele typen is een ander afwerkingsniveau gebruikt.

Bijlage 4 : Referenties biedprocedures

Tabel 8: Uitkomsten biedprocedures kavels gemeente, 2023

Nummer	Oppervlak	Hoogste bod		
		Totaal incl. btw	Per m2 incl. btw	Per m2 ex btw
1	637 m²	€ 385.000	€ 604	€ 500
2	637 m²	€ 372.455	€ 585	€ 483
3	638 m²	€ 372.000	€ 583	€ 482
4	661 m²	€ 375.000	€ 567	€ 469
5	563 m²	€ 331.116	€ 588	€ 486
6	662 m²	€ 375.886	€ 568	€ 469
7	759 m²	€ 421.866	€ 556	€ 459
8	735 m²	€ 442.001	€ 601	€ 497
Gemiddelde	vrijstaand		€ 521	€ 431
Gemiddelde	bungalows		€ 592	€ 489

Bron: Gemeente Geldrop-Mierlo (2023/2024).

Colofon

Datum: 30 april 2024
Projectnummer: 24.161
Opdrachtgever: Gemeente Geldrop-Mierlo
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Erik de Leve

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde ten behoeve van
het kostenverhaalsgebied met tijdvak
Oudvensestraat-Zuid te Mierlo

Veenendaal, mei 2024

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV - Wiltonstraat 38 - Postbus 314 - 3900 AH Veenendaal
T 0318 582150 - Info@Kendes.nl - Facturen@Kendes.nl - www.Kendes.nl
Handelsregister KvK 66632838 - NL856639096B01

Op alle dienstverlening is van toepassing de Regeling voor Rentmeesters 2020
van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters welke op verzoek wordt toegezonden.

Inhoud

1. Samenvatting en waardering ... 4
1.1 Samenvatting ... 4
1.2 Objectinformatie ... 4
1.3 Waardering ... 4
2. Opdracht ... 5
2.1 Opdrachtgever ... 5
2.2 Taxateurs ... 5
2.3 Doel van de taxatie ... 6
2.4 Taxatietype ... 6
2.5 Te taxeren belang ... 6
2.6 Object ... 6
2.7 Taxatiebasis ... 6
2.8 Waardepeildatum en andere relevante data ... 6
2.9 Mate van inspectie ... 7
2.10 Informatievoorziening ... 7
2.11 Instructies ... 7
2.12 Verklaring onafhankelijkheid ... 8
2.13 Conformiteit ... 8
2.14 Eerdere betrokkenheid ... 8
2.15 Aansprakelijkheid ... 9
2.16 Publicatie ... 9
2.17 Algemene voorwaarden ... 9
3. Algemene en bijzondere uitgangspunten ... 10
3.1 Algemene uitgangspunten ... 10
3.2 Bijzondere uitgangspunten ... 11
4. Beschrijving ... 12
4.1 Object in beeld ... 12
4.2 Kadastrale aanduiding ... 13
4.3 Ligging ... 13
4.4 Bodem ... 16
4.5 Vigerende planologie ... 17
4.6 Toekomstige functie ... 23
4.7 Omschrijving per rechthebbende ... 25
5. Marktomstandigheden, SWOT analyse en Optimale aanwending ... 35
5.1 Marktomstandigheden algemeen ... 35
5.2 Courantheid ... 48
5.3 SWOT analyse ... 48
5.4 Optimale aanwending ... 49
6. Taxatie technische uitgangspunten ... 50
6.1 Wettelijk kader ... 50
6.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde ... 50
6.3 Werkelijke waarde gebruikswaarde of complexwaarde ... 51
6.4 Waardering complexwaarde ... 54

6.5 Waardering van gebruikswaarde....61
6.6 Overweging en conclusies....76
6.7 Waardering....79
6.8 Backtesting 80
6.9 Onzekerheden....80
6.10 Conceptrapportage....81
7. Datering en ondertekening....82
8. Literatuurlijst....83

Bijlagen

Bijlage 1: eigendomsinformatie Kadaster
Bijlage 2: titels van aankomst
Bijlage 3: relevante planologische gegevens
Bijlage 4: Rapport Bodemloket en Bodeminformatie provincie
Bijlage 5: Verkaveling Oudvensestraat-zuid TEK 493134-01E

1. Samenvatting en waardering

1.1 Samenvatting

Type taxatie:	Volledige taxatie
Datum opdracht:	11 maart 2024
Waardepeildatum:	30 april 2024

1.2 Objectinformatie

Adres:	Oudvensestraat 1-3
Postcode/plaats:	5731 SH Mierlo
Type object:	Woonhuis en Agrarische gronden
Huidig gebruik:	Wonen en Agrarisch
Beoogd gebruik:	Ontwikkeling woningbouw met groen en verkeer

1.3 Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van het object bestaande uit de percelen kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L, nummer 807, 808, 809, 812, 912 ged., 955 ged., 971 ged., 972 ged., 973 ged. 974 ged., 975, 1071 ged., 1750, 1751, 5873 ged. 5874 ged., totaal groot 2.41.43 ha:

De inbrengwaarden voor gronden en opstallen bedraagt : **€ 1.633.267,--**

Zegge: een miljoen zeshonderd drieëndertigduizend tweehonderdzevenenzestig euro

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten luidt als volgt:

De inbrengwaarden voor gronden en opstallen bedraagt:	€	1.633.267,--
Kosten voor het vrijmaken van rechten en lasten *		-------
Sloopkosten*	€	70.997,--

* Deze kostenposten zijn door taxateurs niet zelfstandig geschat noch gecontroleerd, doch louter ontleent aan de kostenverhaalsopzet en voor juist gehouden.

2. Opdracht

2.1 Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	Gemeente Geldrop-Mierlo
Adres:	De Meent 2
Postcode:	5664 GC
Plaats:	Geldrop
Vertegenwoordiging opdrachtgever:	De heer R. Smolders
Functie:	Beleidsmedewerker Grondbedrijf

De opdracht is uitgevoerd conform de offerte d.d. 4 maart 2024 en de werkzaamheden ten aanzien van de opdracht zijn gedurende het opstellen van onderhavig taxatierapport niet aangepast.

2.2 Taxateurs

Deze taxatie is verricht door de heer ing. R.Th. Homan, rentmeester NVR en registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: RT7806703514) in de kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed, tevens geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS) en mevrouw N.S.C.M. van der Meijs, registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: RT797698435) in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed.

Genoemde taxateurs zijn verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en handelen als externe taxateurs voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en verklaren te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter-) nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden.

Het getaxeerde heeft volgens het vigerend bestemmingsplan opgenomen in het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan deels een agrarische bestemming en deels een woonbestemming, echter gezien de beoogde ontwikkeling, waarvan de inbrengwaarde in dit rapport wordt gewaardeerd, zijn taxateurs van mening dat deze taxatie valt binnen de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, sub reglement Grootzakelijk Vastgoed. De heer ing. R.Th. Homan beschikt over de aantekening Grootzakelijk Vastgoed. Mevrouw N.S.C.M. van der Meijs niet, echter is mevrouw Van der Meijs op regelmatige basis als taxateur betrokken bij het waarderen van ontwikkellocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen en acht zij over voldoende kennis en kunde te beschikken om deze waardering naar behoren uit te kunnen voeren.

Aangezien de onderhavige taxatie door twee taxateurs is verricht is het vierogen principe voldoende gewaarborgd en kan de plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur achterwege blijven.

2.3 Doel van de taxatie

Opdrachtgever wenst geïnformeerd te worden over de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 13.18, lid 2, onder a. van de Omgevingswet in verband met het opstellen van het kostenverhaal Oudvensestraat-zuid te Mierlo.

2.4 Taxatietype

De taxatie betreft een volledige taxatie.

2.5 Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom.

2.6 Object

Het getaxeerde omvat agrarische percelen, alsmede een tweetal met woning bebouwde percelen, gelegen binnen kostenverhaalsgebied Oudvensestraat-zuid.

2.7 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 13.18, lid 2, onder a. van de Omgevingswet juncto artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit.

Op basis van het wettelijk kader waar binnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip 'werkelijke waarde'.

2.8 Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht	11 maart 2024
Datum opname en inspectie	09 april 2024
Waardepeildatum	30 april 2024
Datum concept taxatierapport	3 mei 2024
Datum taxatierapport	7 mei 2024

Indien de waarde peildatum in het kader van de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

De taxatie van de inbrengwaarde dient te worden verricht naar de marktomstandigheden op de datum welke het moment van opstellen van het kostenverhaalsopzet – met tijdvak benadert. Omdat het niet mogelijk is om naar een toekomstige datum te taxeren is de taxatie verricht naar de datum van uitbrengen van het concepttaxatierapport, derhalve naar 1 mei 2024.

2.9 Mate van inspectie

De locaties zijn bezocht op 9 april 2024. Daarbij zijn de onbebouwde percelen opgenomen vanaf de openbare weg. De bebouwde percelen van Rechthebbenden 2 en 3 zijn vanaf eigen terrein aan buitenzijde opgenomen en deels (in het bijzijn van rechthebbende) inpandig opgenomen.

2.10 Informatievoorziening

Door opdrachtgever is de volgende informatie beschikbaar gesteld/overgelegd:
- emailbericht d.d. 28 februari 2024 met opdrachtbeschrijving;
- emailbericht d.d. 20 maart 2024 met detailtekening extra ontsluiting;
- emailbericht d.d. 22 april 2024 met als bijlage TEK-493134-01D 2.1 verkaveling Oudvensestraat-zuid en TEK-493134-01D 2.3 Kadaster Oudvensestraat-zuid;
- emailbericht d.d. 30 april 2024 met als bijlage perceelsopgave kostenverhaalsgebied;
- emailbericht d.d. 30 april 2024 met als bijlage de kostenverhaalsopzet;
- emailbericht d.d. 01 mei 2024 met als bijlage grondwaardes Oudvensestraat Stec Groep;
- emailbericht d.d. 03 mei 2024 met toelichting op aanpassing begrenzing.

Van de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk hebben taxateurs de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Mocht blijken dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt en wordt dit aan opdrachtgever voorgelegd. Door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV wordt geen aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is.

Daarnaast hebben taxateurs de volgende informatie/bronnen geraadpleegd:
- www.kadaster.nl;
- www.omgevingswet.overheid.nl
- www.bodemloket.nl;

en andere openbare bronnen.

2.11 Instructies

Door de opdrachtgever zijn aan de taxateurs geen nadere instructies gegeven.

2.12 Verklaring onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren:

- dat zij onafhankelijk zijn ten opzichte van de opdrachtgever;
- dat zij met de opdrachtgever een vaste honorering zijn overeengekomen die in verhouding staat tot de omvang van het werk en niet afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde;
- dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateurs, dan wel van Kendes Rentmeesters Veenendaal BV, inclusief de aan opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateurs dan wel Kendes Rentmeesters Veenendaal BV.

2.13 Conformiteit

De onderhavige taxatie is verricht en gerapporteerd overeenkomstig:
- NRVT-reglement Gedrags- en beroepsregels;
- NRVT-reglement Definities;
- NRVT-regelement Kamers;
- NRVT-subreglement Grootzakelijk Vastgoed;
- NRVT-praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed;
- RICS taxatiestandaarden (Red Book Global, 31 januari 2022);
- IVS-taxatiestandaarden.

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen. In het reglement Definities van het NRVT is de wettelijke taxatie gedefinieerd als een professionele taxatiedienst (PTD), waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waarde begrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. Een registertaxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, vaste jurisprudentie en de best practice voor het vakgebied - in casu het taxeren van inbrengwaarden - hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd. De taxateurs achten zich evenwel gebonden aan de fundamentele beginselen van professionaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid jegens opdrachtgever zoals neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT.

2.14 Eerdere betrokkenheid

Taxateurs hebben op 2 mei 2024 voor het plangebied een waardering uitgebracht. In onderhavige waardering is een kleine aanpassing aan de begrenzing doorgevoerd. Nu deze waardering voor dezelfde opdrachtgever is uitgevoerd met eenzelfde doel van het eerder rapport zal naar oordeel van taxateurs deze eerder betrokkenheid niet leiden tot belangenverstrengeling.

Taxateurs zijn overigens niet betrokken (geweest) bij eerdere taxaties, grondverwerving, advisering (in welke hoedanigheid dan ook) van onderhavig object, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

2.15 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden taxateurs evenals Kendes Rentmeesters Veenendaal BV geen aansprakelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Op onderhavig rapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar, ingaande per datum van ondertekening van het taxatierapport door taxateurs. Daarnaast is de aansprakelijkheid gelimiteerd tot een bedrag van maximaal twee miljoen euro.

2.16 Publicatie

Uitsluitend publicatie van het definitieve taxatierapport met alle daarbij behorende bijlagen is toegestaan in het kader van het doel van dit rapport.

2.17 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

3. Algemene en bijzondere uitgangspunten

3.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij er hierna in het rapport van wordt afgeweken gelden de navolgende uitgangspunten.

3.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is kennis genomen van kadastrale uittreksels en de laatste akte van levering. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

3.1.2 Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik is bij de eigenaar, tenzij anders vermeld bij de omschrijving per rechthebbende.

3.1.3 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

3.1.4 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

3.1.5 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke 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 planologische informatie en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

3.1.6 Planologische informatie

In het kader van deze taxatie is planologische informatie via www.omgevingswet.overheid.nl geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

3.1.7 Publiekrechtelijke beperkingen

In het kader van deze taxatie zijn kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

3.1.8 Gehanteerde valuta en omzetbelasting

Alle bedragen die in dit rapport zijn genoemd zijn in euro's (€) en exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

3.2 Bijzondere uitgangspunten

Voor deze inbrengwaardetaxatie geldt dat de wijziging van functie en/of activiteit en het kostenverhaal ten behoeve waarvan deze taxatie is opgesteld onherroepelijk rechtskracht verkrijgt. De taxateurs achten dit uitgangspunt redelijk en relevant voor het doel van de taxatieopdracht.

Opdrachtgever verklaart nadrukkelijk bij instemming van deze offerte geen prijs te stellen op het bepalen van de waarde zonder toepassing van het hiervoor genoemde bijzondere uitgangspunt. Dit in afwijking van de meest recente praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed/Wonen van het NRVT. Het bepalen van deze waarde zou de omvang van de taxatieopdracht, de te onderzoeken informatie en verantwoordelijkheid van de taxateurs vergroten waarbij opdrachtgever (voor zichzelf en andere belanghebbenden) geen belang ziet bij de marktwaarde zonder bijzonder uitgangspunt in het kader van het doel van deze taxatie.

4. Beschrijving

4.1 Object in beeld

Het object is gelegen aan de noordrand van de kern Mierlo, tussen de Geldropseweg en het Eindhovens Kanaal.

Op de hierboven getoonde luchtfoto is het terrein centraal gelegen en bij benadering met een cirkel aangeduid.

4.2 Kadastrale aanduiding

Het kostenverhaalsgebied omvat de volgende kadastrale percelen:

	Gemeente	Sectie	Nummer		Hyp4	Kadastrale grootte		Getaxeerd *			
Recht hebbende 1	Mierlo	L	912	ged.	40252/82	15.656	m²	152	m²		
	Mierlo	L	971	ged.	56148/66	4.900	m²	147	m²		
	Mierlo	L	975		40252/82	1.590	m²	1.590	m²		
	Mierlo	L	1071	ged.	56148/66	38.400	m²	4.735	m²		
	Mierlo	F	5873	ged.	40252/82	1.748	m²	82	m²		
	Mierlo	F	5874	ged.	40252/82	75	m²	7	m²		
	Subtotaal									6.713	m²
Rechthebbende 2	Mierlo	L	812		9445/6	3.170	m²	3.170	m²		
	Mierlo	L	1751		6674/4	1.464	m²	1.464	m²		
	Mierlo	L	1750		6674/4	1.873	m²	1.873	m²		
	Subtotaal									6.507	m²
Rechthebbende 3	Mierlo	L	808		50924/8	80	m²	80	m2		
	Mierlo	L	955	ged.	50924/8	915	m²	23	m²		
	Mierlo	L	972	ged.	50924/8	2.247	m²	204	m²		
	Mierlo	L	973	ged.	56148/66	1.645	m²	1.295	m²		
	Mierlo	L	974	ged.	50924/8	929	m²	799	m²		
	Subtotaal									2.401	m²
Rechthebbende 4	Mierlo	L	807		79467/182	1.642	m²	1.642	m²		
	Mierlo	L	809		59318/30	6.880	m²	6.880	m²		
	Subtotaal									8.522	m²
						89.030	m²			24.143	m² *

* Conform opgave opdrachtgever

De eigendomsinformatie uit het Kadaster (respectievelijk volledig bijgewerkt t/m 12 maart 2024, 8 april en 29 april 2024) is opgenomen in bijlage 1 en 2 van dit rapport.

Bron: Kadaster.nl

4.3 Ligging

Gelegen in de Nederlandse provincie Noord-Brabant, heeft Geldrop-Mierlo een rijke geschiedenis die teruggaat tot de Middeleeuwen.

De fusie van Geldrop en Mierlo in 2004 heeft geleid tot een gemeente die een diverse mix van voorzieningen biedt. Geldrop wordt gekenmerkt door zijn historische gebouwen en sfeervolle pleinen, terwijl Mierlo een landelijke ambiance heeft.

Met een scala aan huisvestingsopties, variërend van gezinswoningen tot appartementen, voorziet de gemeente in de behoeften van verschillende levensfasen en gezinssamenstellingen.

Voorzieningen in Geldrop-Mierlo zijn ruimschoots aanwezig, met een breed scala aan winkels, restaurants en recreatieve faciliteiten verspreid over de gemeente. Inwoners hebben gemakkelijke toegang tot supermarkten, gezondheidscentra, scholen en sportverenigingen, waardoor het een prettige woonplaats is voor gezinnen en individuen die comfort en gemak zoeken in hun dagelijks leven.

De bereikbaarheid van Geldrop-Mierlo is goed, zowel over de weg als met het openbaar vervoer. De gemeente is verbonden met omliggende steden en dorpen via een uitgebreid netwerk van wegen, waaronder de A67 snelweg en provinciale wegen. Dit vergemakkelijkt het woon-werkverkeer naar nabijgelegen steden zoals Eindhoven en Helmond, waar veel werkgelegenheid te vinden is.

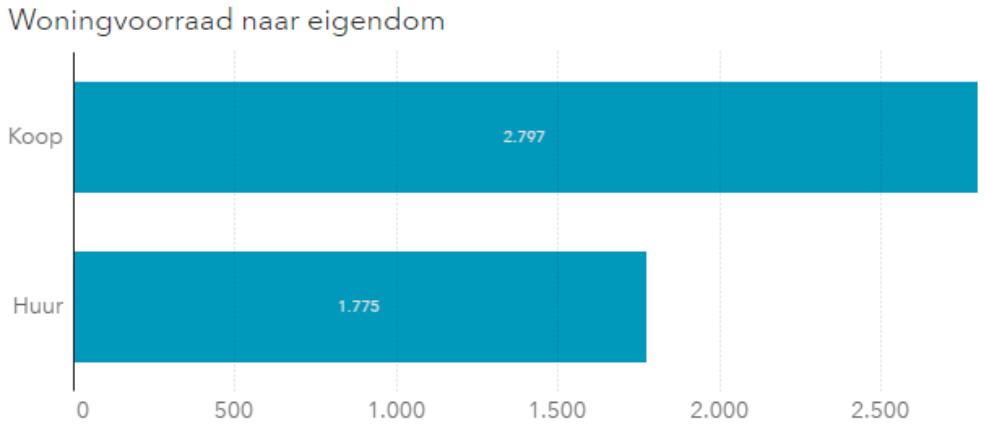
De lokale economie van Geldrop-Mierlo is divers en veerkrachtig, met verschillende sectoren die bijdragen aan de welvaart van de gemeente. Een groeiend aantal bedrijven, vooral in sectoren zoals technologie, gezondheidszorg en logistiek, heeft zich gevestigd in Geldrop-Mierlo, profiterend van de strategische ligging nabij grote steden zoals Eindhoven en Helmond en de goede bereikbaarheid via wegen en openbaar vervoer.

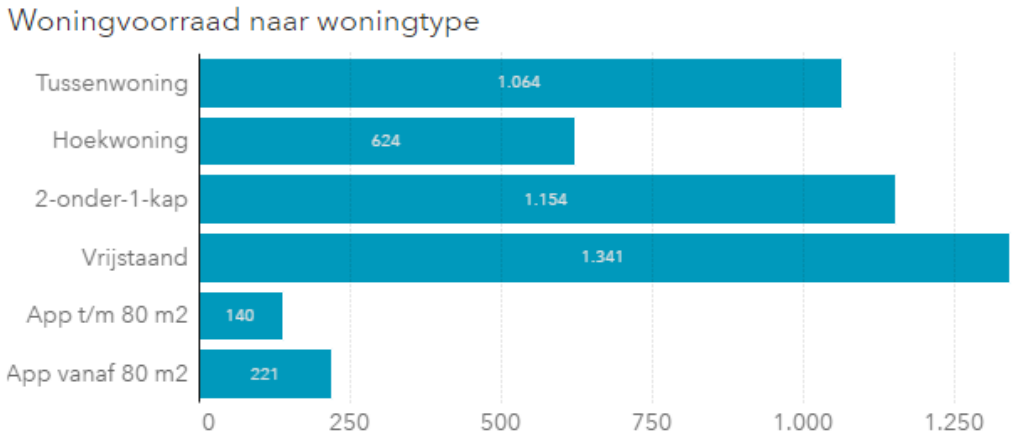
Daarnaast draagt de detailhandel bij aan de lokale economie, met een verscheidenheid aan winkels en horecagelegenheden die voldoen aan de behoeften van zowel inwoners als bezoekers van Geldrop-Mierlo. Lokale ondernemers spelen een cruciale rol in het creëren van een levendige economische omgeving.

De ligging van het kostenverhaalsgebied wordt indicatief weergegeven op onderstaande luchtfoto:

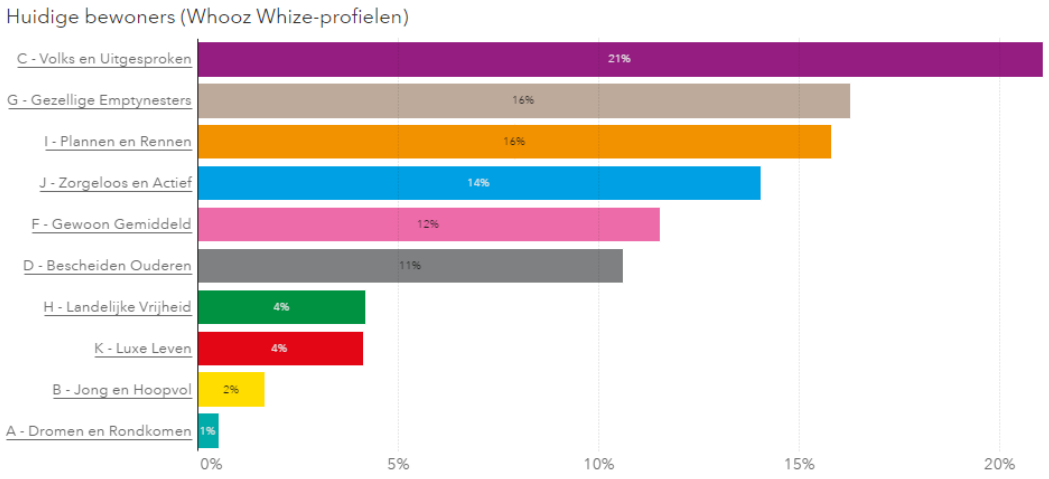
De gemeente telt 40.736 inwoners (1 januari 2024, bron: CBS). De gemeente heeft een oppervlakte van 31,39 km² en maakt deel uit van de Metropoolregio Eindhoven (MRE).

Brainbay (Login | NVM, z.d.-b) verstrekt de navolgende informatie over de woningvoorraad binnen Mierlo. Deze informatie geeft geen marktinformatie weer, maar een beeld over de actuele verhoudingen tussen eigendom en huur en diverse woningtypen binnen Mierlo. Daarnaast wordt een weergave gegeven van de demografische opbouw.





De Whooz Whize- profielen ((opvraagbaar voor NVM leden, middels Login | NVM, z.d.-b) verstrekken de navolgende informatie:



C - Volks en Uitgesproken	23%	Tot 60 jaar | lage tot gemiddelde welstand | zonder kinderen
G - Gezellige Emptynesters	17%	60+ jaar | gemiddelde welstand | zonder kinderen
F - Gewoon Gemiddeld	16%	30-60 jaar | gemiddelde welstand | met kinderen
D - Bescheiden Ouderen	14%	65+ jaar | lage welstand | geen kinderen
I - Plannen en Rennen	11%	30-55 jaar | hoge welstand | met kinderen | hoog opgeleid
J - Zorgeloos en Actief	10%	50+ jaar | hoge welstand | zonder kinderen | hoog opgeleid
B - Jong en Hoopvol	4%	Tot 40 jaar | lage welstand | hoger opgeleid | geen kinderen
K - Luxe Leven	3%	45-75 jaar | zeer hoge welstand | hoog opgeleid
A - Dromen en Rondkomen	1%	30-50 jaar | lage welstand | cultureel divers
H - Landelijke Vrijheid	1%	50-80 jaar | gemiddeld tot hoge welstand | met of zonder kinderen
E - Stedelijke Dynamiek	1%	Tot 50 jaar | gemiddelde welstand | hoog opgeleid

4.4 Bodem

Hoewel in het kader van deze taxatie geen onderzoek is verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid, is wel op basis van openbare bronnen gekeken of er informatie over bodemonderzoek bekend is.

Het Bodemloket *(Kaart | Bodemloket, z.d.)* meldt met betrekking tot de getaxeerde gronden dat bij deze instantie geen informatie voor deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering.

Er is vanaf de website van Bodemloket een verwijzing naar de website van de Omgevingsdienst Noord-Brabant. Deze verstrekt de navolgende informatie over de in deze waardering betrokken locatie:

- Oudvensestraat 1: Verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740, d.d. 19-06-2008. Geen verdere informatie of status bekend.
- Oudvensestraat 3: Vervolgactie Wbb: uitvoeren historisch onderzoek. Verontreinigende activiteit graanmalerij, start 1925.

Voorts worden diverse onderzoek locaties uit de omgeving gemeld. Veel meldingen hebben betrekking op historische activiteiten, meldingen van (ondergrondse) opslagtanks en verkennende onderzoeken, echter allen ouder dan 5 jaar.

Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende planologie en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

De omgevingsrapporten zijn opgenomen in bijlage 4 van dit rapport.

4.5 Vigerende planologie

Voorbeschermingsregels

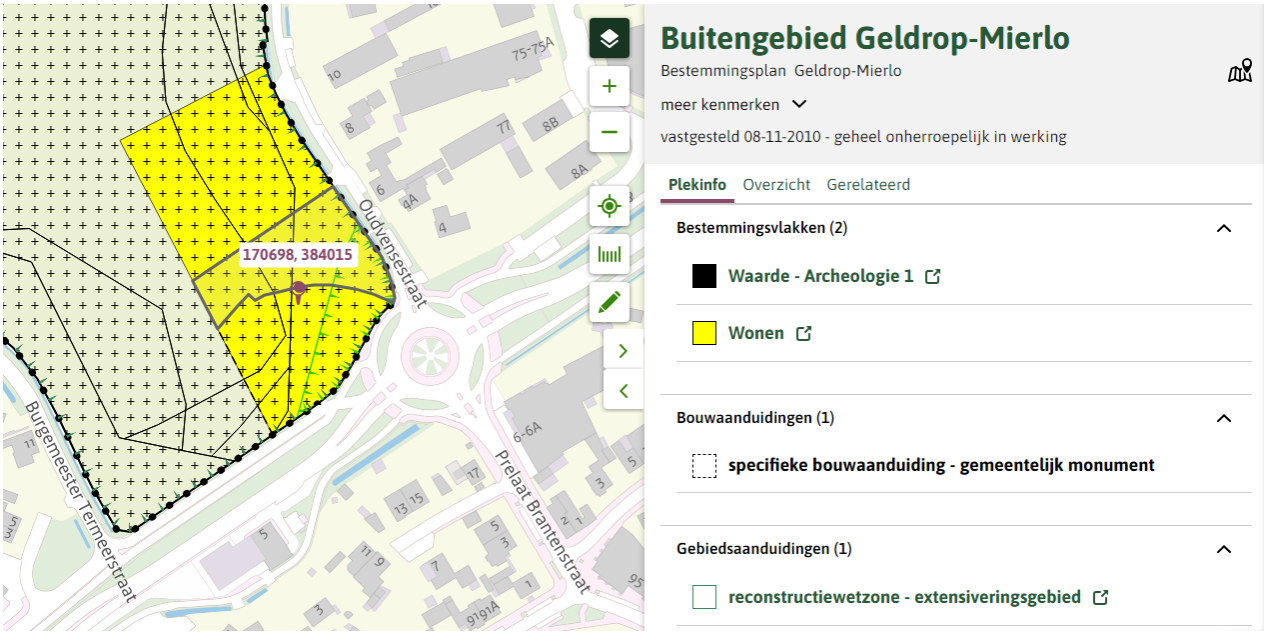
Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Door diverse bestuursorganen zijn voorbeschermingsregels opgesteld die de regels van het (nog uit te werken) omgevingsplan aanvullen of hiervan afwijken. Voor zover deze voorbeschermingsregels afwijken van de regels van het omgevingsplan gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Voor onderhavige object zijn de volgende voorbeschermingsregels in werking getreden:

- Voorbeschermingsregels hyperscale datacentra;
- Voorbeschermingsregels – gemeente Geldrop – Mierlo;

Omgevingsplan

Taxateurs zijn ermee bekend dat de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo een Omgevingsplan heeft vastgesteld, welke met ingang van 2 januari 2024 van rechtswege in werking is getreden. Het Omgevingsplan bestaat, naast de rijksregels over activiteiten (de zogenoemde 'bruidsschat'), alleen uit onderdelen die zijn gereserveerd voor toekomstige toevoeging. Een bestemmingsplan, dat van kracht is, geldt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet als onderdeel van het Tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 22.1 c. van de Omgevingswet. Om deze reden nemen taxateurs kennis van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen.



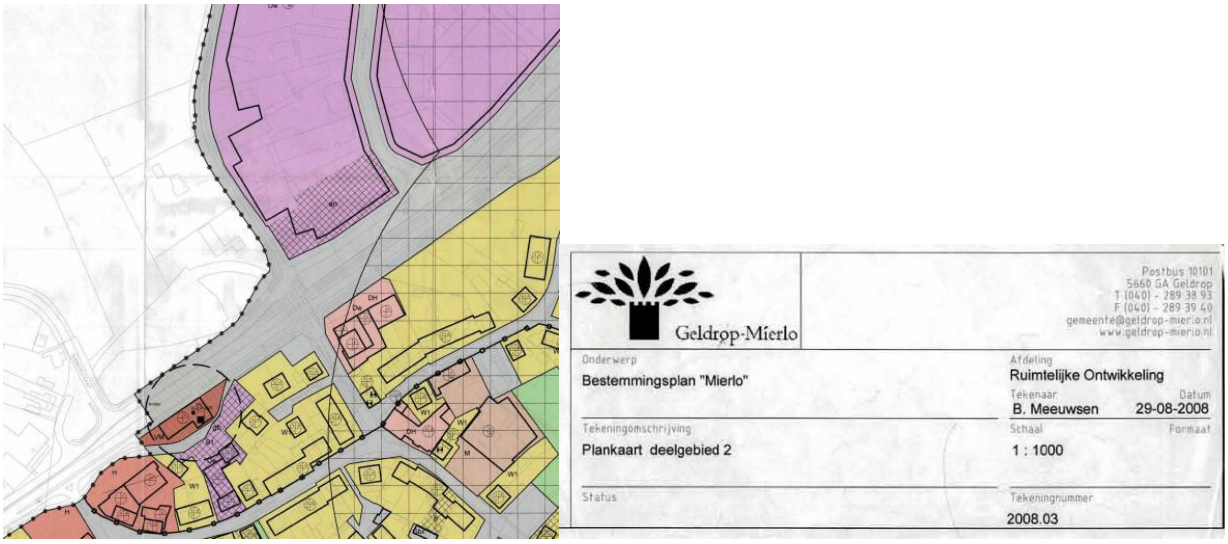
Uitsnede bestemmingsplankaart ontleend aan www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

Plannaam	Buitengebied Geldrop-Mierlo
Vaststellingsdatum	08 november 2010
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Planstatus	Onherroepelijk
Geldende bestemming	*Oudvensestraat 1, kadastrale percelen: Mierlo L 972, 973, 974, 808* De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen; b. woonwagenstandplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'; c. aan huis verbonden beroepen; d. een hovenier, ter plaatse van de aanduiding 'hovenier'; e. vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf'; f. kleinschalig kamperen; g. recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt waarbij de totale gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 eenheden met in totaal een maximum oppervlakte van 500 m². Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt een maximum van 600 m².

	h. nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'; i. trekkershutten tot een maximum van 30 m²; j. paden en wegen en parkeervoorzieningen; k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; l. groenvoorzieningen. <u>*Oudvensestraat 3, kadastrale percelen: Mierlo L 1750, 1751, 955*</u> De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen; b. woonwagenstandplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'; c. aan huis verbonden beroepen; d. een hovenier, ter plaatse van de aanduiding 'hovenier'; e. vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf'; f. kleinschalig kamperen; g. recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt waarbij de totale gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 eenheden met in totaal een maximum oppervlakte van 500 m². Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt een maximum van 600 m². h. nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'; i. trekkershutten tot een maximum van 30 m²; j. paden en wegen en parkeervoorzieningen; k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; l. groenvoorzieningen. <u>*Kadastrale percelen Mierlo L 812, 807, 809 en 975:*</u> De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen; b. verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen; c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; d. een minicamping met maximaal 15 standplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'; e. een houtsingel ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel'; f. een landschapselement ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landschapselement';

	g. en veldschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur'; h. extensief recreatief medegebruik; i. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen; j. permanente niet-grondgebonden teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen'; k. behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone'. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De voor 'Waarde - Archeologie 2' (Waarde – Archeologie hoog) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. De voor 'Waarde - Archeologie 3' (Waarde – Archeologie hoog, esdek) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. De voor 'Waarde - Archeologie 5' (Waarde – Archeologie middelhoog, esdek) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.
Toelichting	Het huidig gebruik is toegestaan conform het bestemmingsplan.
Parapluplan:	
Plannaam	Parkeren Geldrop-Mierlo
Vaststellingsdatum	17 juni 2019
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Planstatus	Onherroepelijk

Doel:	Het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Geldrop-Mierlo' heeft twee doelen. Het eerste doel is zorgen voor een toetsingskader om te kunnen bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid bij nieuwe bouwontwikkelingen en/of gewijzigd gebruik. Het tweede doel is komen tot een uniforme regeling voor parkeren, stallen, laden en lossen in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarom heeft dit bestemmingsplan zowel betrekking op ruimtelijke plannen die al wel een dergelijke regeling bevatten als op bestemmingsplannen met een van dit bestemmingsplan afwijkende regeling. Dit bestemmingsplan regelt nadrukkelijk geen nieuwe ontwikkelingen of beleid. Het betreft alleen de overheveling van de stedenbouwkundige parkeerbepaling uit de bouwverordening naar de vigerende ruimtelijke plannen in de gemeente Geldrop-Mierlo.
Plannaam	Paraplubestemmingsplan Huisvesting Geldrop-Mierlo
Vaststellingsdatum	2 maart 2020
Instantie	Gemeente Geldrop-Mierlo
Planstatus	Onherroepelijk
Toelichting	Dit bestemmingsplan is opgesteld met als doel om een actueel, werkbaar planologisch kader te scheppen voor gevallen waarin verschillende huisvestingsvormen al dan niet kunnen worden toegestaan.
Regels uit andere besluiten	Voorbeschermingsregels hypersale datacentra
In werking vanaf	01-01-2024
Eigenaar	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Regels uit andere besluiten	Voorbeschermingsregels – gemeente Geldrop Mierlo
In werking vanaf	01-01-2024
Eigenaar	Provincie Noord-Brabant



Uitsnede bestemmingsplankaart ontleend aan www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

Bestemmingsplan artikel 10	
Plannaam	Mierlo
Vaststellingsdatum	10 november 2008
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Planstatus	Vastgesteld
Geldende bestemming	Verkeersdoeleinden
Toelichting	De op de plankaart voor 'Verkeersdoeleinden' (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden: a. voorzieningen voor verkeer en verblijf; b. parkeervoorzieningen; c. speelvoorzieningen; d. groenvoorzieningen; e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; f. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' op de plankaart. De op de plankaart voor 'Detailhandelsdoeleinden' (DH) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden: a. detailhandel, met uitzondering van supermarkten; b. dienstwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstwoning toegestaan' op de plankaart;

	met daaraan ondergeschikt: c. voorzieningen voor verkeer en verblijf; d. parkeervoorzieningen; e. groenvoorzieningen.

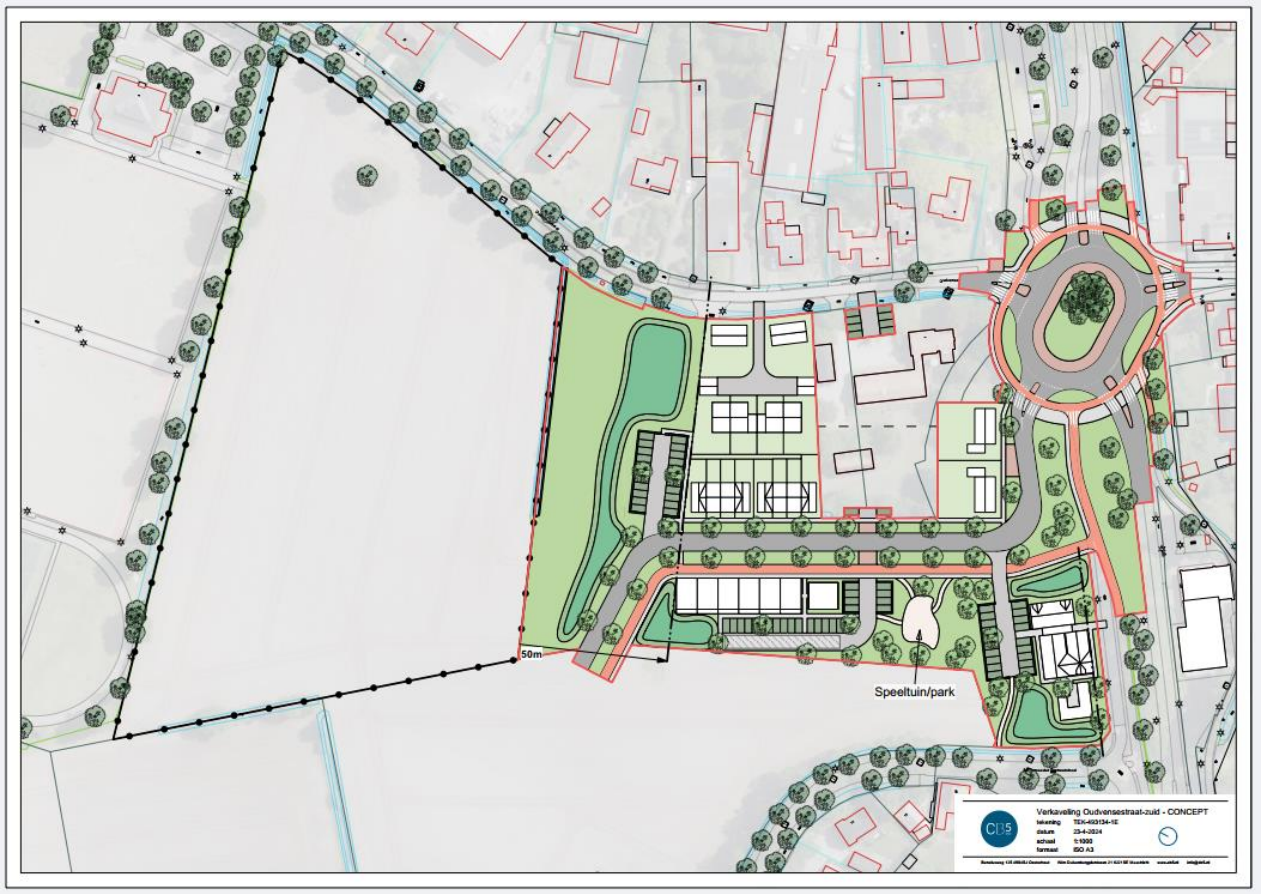
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/, geraadpleegd op d.d. 18 maart 2024

Een uitsnede van de verbeelding en relevante regels zijn opgenomen in bijlage 3 van dit rapport.

4.6 Toekomstige functie

De gemeente Geldrop-Mierlo is voornemens een binnen dit kostenverhaalsgebied een wijkontsluiting, waterberging, parkeren en woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Voorts wordt aan een vijftal recreatieve objecten in eigendom behorende bij rechthebbende 1 een functie wonen toegekend.

Het ruimtegebruik is als volgt opgebouwd:



Bron: Opdrachtgever, bijlage 5

Beoogde woningbouwontwikkeling:	
Appartementen sociaal	18
Appartementen duur	9
Rijwoning sociaal (4.8m)	8
2-kap woning	4
Vrijstaande woning tuin west	2
Vrijstaande woning tuin noord	2
Totaal	43

Het ruimtegebruik (op basis van een geometrische meting) is als volgt opgebouwd:

Bruto plangebied (uitmeting)	24.086 m²	
Structuur Wijkweg	5.953 m²	24,7 %
Structuur Wijkgroen	3.842 m²	16,0 %
Wegen	1.094 m²	4,5%
Parkeerverharding	887 m²	3,7%
Voetpad	565 m²	2,3%
Groen	7.180 m²	29,8%
Water	100 m²	0,4%
Woningbouw	4.463 m²	18,5%

4.7 Omschrijving per rechthebbende

4.7.1 Rechthebbende 1

Kadastrale gegevens	Mierlo L 912 ged. 152 m² Mierlo L 971 ged. 147 m² Mierlo L 975 1.590 m² Mierlo L 1071 ged. 4.735 m² Mierlo F 5873 ged. 82 m² Mierlo F 5874 ged. 7 m² Subtotaal 6.713 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Gebruik	Perceel gemeente Mierlo sectie L nummer 975 is in gebruik als bouwland ten behoeve van bieten (2023) en perceel gemeente Mierlo sectie L nummer 1071 is in gebruik ten behoeve van verkeer.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Geen.
Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen overige privaatrechtelijke aspecten zijn.

Foto van het object	

4.7.2 Rechthebbende 2

Kadastrale gegevens	Mierlo L 812 3.170 m² Mierlo L 1751 1.464 m² Mierlo L 1750 1.873 m² Subtotaal 6.507 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Gebruik	In gebruik als woning met tuin en weide voor hobbymatig kleinvee.
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijkt een zakelijk recht, welke inmiddels door overlijden van de comparanten sub 1 is vervallen. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.
Publiekrechtelijke beperkingen	Ten aanzien van het perceel gemeente Mierlo, sectie L, nummer 812 is een aanwijzing van gronden, Wet voorkeusrecht gevestigd, d.d. 01-10-2018, ontleent aan Hyp4 79467/182.
Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen overige privaatrechtelijke aspecten zijn.
Foto van het object	

4.7.3 Rechthebbende 3

Kadastrale gegevens	Mierlo	L	808		80	m2		
	Mierlo	L	955	ged.	23	m²		
	Mierlo	L	972	ged.	204	m²		
	Mierlo	L	973	ged.	1.295	m²		
	Mierlo	L	974	ged.	799	m²		
	Subtotaal						2.401	m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom							
Gebruik	In gebruik als tuin behorend bij Oudvensestraat 1 te Mierlo.							
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.							
Erfdienstbaarheden	Geen.							
Bijzonderheden titel van aankomst	Niet van toepassing.							
Publiekrechtelijke beperkingen	Geen.							
Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen overige privaatrechtelijke aspecten zijn.							
Foto van het object								

4.7.4 Rechthebbende 4

Kadastrale gegevens	Mierlo L 807 1.642 m² Mierlo L 809 6.880 m² Subtotaal 8.522 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Gebruik	In gebruik als bouwland ten behoeve van bieten (2023).
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Erfdienstbaarheden	Geen.
Bijzonderheden titel van aankomst	In de akte van levering is een kettingbeding opgenomen, als volgt: *Voorts verklaren comparanten dat tussen verkoper en koper is overeengekomen: Indien op het verkochte of ten gevolge van verkoop van het verkochte aan de gemeente een bouwproductie wordt verkregen dan dient de koper aan verkoper een bedrag van tweeduizend gulden (f.2000,00) per woning te betalen met een minimum en een maximum van eenhonderdduizend gulden (f.100.000,00).* *Dit bedrag dient uiterlijk bij het verlenen van de desbetreffende bouwvergunning te worden voldaan.* *Indien de koper het verkochte verkoopt en/of in de eigendom overdraagt, zowel in juridische als in economische zin, en/of rechten uit de overeenkomst van verkoop en koop overdraagt, is hij – indien en voorzover hij nog niet aan zijn betalingsverplichting als in de aanhef bedoeld heeft voldaan – verplicht het bepaalde in dit artikel integraal als kettingbeding ten behoeve van de verkoper op te leggen aan de rechtsopvolger(s), op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de verkoper van eenhonderdduizend gulden (f.100.000,00).* *Koper zal alsdan ten opzichte van de verkoper naast degene(n) aan wie hij verkoopt of in eigendom overdraagt, zowel in juridische als in economische zin en/of aan wie hij rechten uit de overeenkomst van verkoop en koop overdraagt, hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de betaling van gemeld bedrag van tweeduizend gulden (f.2000,00) per woning met een minimum van eenhonderdduizend gulden (f.100.000,00). "*
Publiekrechtelijke beperkingen	Ten aanzien van het perceel gemeente Mierlo, sectie L, nummer 812 is een aanwijzing van gronden, Wet voorkeusrecht gevestigd, d.d. 01-10-2018, ontleent aan Hyp4 79467/182 en Hyp4 79467/180.

Privaatrechtelijke aspecten	Taxateurs zijn niet bekend met pacht-, huur en/of gebruiksovereenkomsten die rusten op het te taxeren object en nemen voor deze taxatie derhalve als uitgangspunt dat er geen overige privaatrechtelijke aspecten zijn.
Foto van het object	

5. Marktomstandigheden, SWOT analyse en Optimale aanwending

5.1 Marktomstandigheden algemeen

Macro

De concept Macro Economische Verkenning 2024 (*Raming augustus 2023) (Concept-Macro Economische Verkenning 2024) | CPB.nl*, z.d.)van het Centraal Plan Bureau (CPB) welke op 17 augustus 2023 is gepubliceerd beschrijft de volgende hoofdpunten:

De economie heeft de laatste jaren een aantal grote schokken verrassend goed doorstaan. *Corona, de oorlog in Oekraïne (en de daardoor veroorzaakte energiecrisis), een rap oplopende inflatie en snelle renteverhogingen van centrale banken hadden grote gevolgen voor huishoudens en bedrijven. De koopkracht daalt in de periode 2022, 2023 en 2024 in totaal met -1,6%. Dat valt gezien de omvang van de schokken nog mee. De economie is, geholpen door het steunbeleid van de overheid, veerkrachtig gebleken. De arbeidsmarkt is krap gebleven en dit uit zich in hogere lonen en een recordaantal mensen met een baan.*

Tijdelijke inkomensondersteunende maatregelen vallen in 2024 weg, waardoor zonder aanvullend beleid de koopkracht van huishoudens met de laagste inkomens daalt en de armoede stijgt. *De armoede loopt op tot 5,7% van de bevolking, een toename van 0,9%-punt ten opzichte van 2023. Dit komt doordat tijdelijke maatregelen om de gevolgen van gestegen energieprijzen te dempen, zoals de energietoeslag en een hogere zorgtoeslag, na 2023 ophouden. Ook op de middellange termijn blijft de armoede licht oplopen. Om dit tegen te gaan is structureel beleid nodig.*

De overheidsfinanciën verslechteren op de korte en de middellange termijn; prudent begrotingsbeleid is daarom geboden. *Op de korte termijn leiden extra uitgaven en minder belastinginkomsten tot een groter overheidstekort. Deze trend zet door op de middellange termijn: onder andere de uitgaven aan rente, klimaat en zorg lopen op. Daarbij gaat de raming ervan uit dat de overheid er steeds beter in zal slagen de geplande uitgaven te realiseren, waardoor het overheidstekort verder toeneemt tot 3,9% in 2028 en de overheidsschuld stijgt. Het is daarom verstandig om het saldo niet nog verder te belasten. Dit betekent dat het gewenst is om eventueel aanvullend beleid, bijvoorbeeld om de oploop van armoede tegen te gaan, te dekken via ombuigingen of lastenverzwaringen.*

De inflatie blijft dit jaar hoger dan eerder gedacht, vooral door een hogere kerninflatie. *In 2022 liep de inflatie sterk op door forse prijsstijgingen van energie. Dit jaar daalt de inflatie aanzienlijk tot 3,9%, maar leidt de doorwerking van hogere energie- en loonkosten alsnog tot steeds hogere prijzen. Ook in 2024 blijft de inflatie hierdoor met 3,8% hoger dan normaal.*

De economische groei vertraagt; vooral de uitvoer van goederen en de consumptie groeien minder hard. *Gedeeltelijk is dit een logisch vervolg op de uitbundige groei na corona: een groot deel van de consumptieboom was inhaal en dus tijdelijk van aard. Ook profiteerde de Nederlandse export van uitbundige wereldhandelsvraag, maar die is nu weer dalende. Hogere prijzen zetten extra druk op de consumptie. Ook de investeringen krijgen een tik, mede door de hogere rente.*

De Macro Economische Verkenning 2024 (*Macro Economische Verkenning (MEV) 2024 | CPB.nl*, z.d.) van het Centraal Plan Bureau (CPB) welke op 19 september 2023 is gepubliceerd beschrijft de volgende hoofdpunten:

Deze Macro Economische Verkenning (MEV) bestaat slechts uit een korte toelichting op de verschillen ten opzichte van de concept-MEV die op 17 augustus is gepubliceerd. *In deze publicatie lichten we de verschillen in*

de macro-economische en budgettaire kerngegevens toe die, tenzij anders aangegeven, kunnen worden geïnterpreteerd als het effect van de besluitvorming in de Miljoenennota 2024. Het onderliggende macro-economische beeld is tussen cMEV en MEV niet geactualiseerd. Doordat het CPB op dit moment bezig is met de doorrekening van de verkiezingsprogramma's (Keuzes in Kaart) is de MEV dit keer beknopt.

De besluitvorming in de Miljoenennota bevat maatregelen die erop zijn gericht om de oploop van armoede tegen te gaan, om dit te bekostigen worden voor een bredere groep huishoudens de lasten verhoogd. *Het pakket bestaat uit een verhoging van het kindgebonden budget, de huurtoeslag, de arbeidskorting, de algemene heffingskorting in de bijstand en de jonggehandicaptenkorting. De budgettaire kosten van deze maatregelen zijn 2,3 mld euro. Het demissionair kabinet verhoogt de loon- en inkomstenbelasting in box 1 en de accijns op alcohol en tabak. Dit levert 2,2 mld euro op.*

Het voorgestelde beleid leidt tot een verbetering van de koopkracht van de laagste inkomens in 2024. *In de cMEV leidde het aflopen van tijdelijke inkomensondersteuning per 2024 tot een negatief koopkrachtbeeld voor de laagste inkomens. Na verwerking van de besluitvorming verbetert de koopkracht van de laagste inkomensgroep juist, in doorsnee met 1,1%. Hierin is ook het uitstellen van hervormingen in de huurtoeslag meegenomen.1 Dit heeft een positief effect op de koopkracht van de laagste inkomensgroep (+0,4%-punt).*

De mediane koopkracht verbetert ten opzichte van cMEV niet. *Voor huishoudens vanaf het derde inkomenskwintiel verbetert de koopkracht minder dan in de cMEV, omdat de belastingen hoger zijn, met name voor huishoudens met een hoger inkomen. Daarom gaat de koopkracht voor het mediane huishouden er niet op vooruit door de besluitvorming in de Miljoenennota, de koopkrachtstijging is 1,8% (0,1%-punt lager dan in de cMEV). De verschillen tussen de inkomensgroepen voor wat betreft de koopkrachtstijging in 2024 zijn hierdoor kleiner geworden (figuur 1).*

De eerder geraamde stijging van het aantal personen onder de armoedegrens in 2024 wordt voorkomen en de armoede onder kinderen daalt. *Door de inkomensondersteunende maatregelen gaat het besteedbaar inkomen van huishoudens aan de onderkant van de inkomensverdeling erop vooruit ten opzichte van de cMEV en blijft het percentage personen onder de armoedegrens in 2024 gelijk aan 2023 (4,8%). Dit zijn 830.000 personen (zie figuur 2). In de cMEV was een toename tot 5,7% geraamd. De armoede onder kinderen daalt in 2024 naar 5,1% (van 6,2% in 2023). Deze afname van de armoede onder kinderen komt doordat de verhoging van het kindgebonden budget alleen ten goede komt aan huishoudens met kinderen.*

In het cumulatieve koopkrachtbeeld over de driejaarsperiode 2022-2024 is veel spreiding te zien. *Het beeld voor de drie jaren samen is relevant omdat vanaf 2022 de inflatie sterk begon te stijgen, en later pas de lonen volgden. Bovendien zijn er grote verschillen tussen de jaren in beleid. De koopkracht daalt voor het mediane huishouden in de driejaarsperiode 2022-2024 met 1,8%. Dit geldt niet voor alle inkomensgroepen: het laagste inkomenskwintiel gaat er in die periode 3,6% op vooruit, voor de hoogste inkomens daalt de koopkracht met 3,7% (zie figuur 3).*

Een belangrijke kanttekening bij het koopkrachtbeeld is dat dit beeld uitgaat van één cijfer voor de inflatie. *Dit kan voor een grotere vertekening zorgen dan normaal. De ervaren prijsstijging kan per huishouden verschillen. In 2022 namen vooral de kosten van energie toe, die een groter deel uitmaken van de consumptie van huishoudens met een lager inkomen. Daar komt bij dat de mate waarin een energieschok individuele huishoudens raakt sterk kan verschillen, afhankelijk van hun woonsituatie en energiecontract. De laatste tijd nemen juist de prijzen van diensten en voeding toe. Voor voeding geldt hetzelfde als voor energie; huishoudens met een lager inkomen besteden hier relatief meer aan, maar voor diensten juist het omgekeerde. Ook zien we in de koopkracht niet terug dat werknemers buiten de cao-loonstijging gecompenseerd worden voor gestegen kosten van levensonderhoud, bijvoorbeeld door eenmalige uitkeringen.*

Het overheidstekort bedraagt in 2024 nog steeds 2,4% bbp. *Buiten het koopkrachtpakket en de dekking daarvan worden er enkele lasten verzwaard, waaronder de heffing in box 3, met name om een lagere inschatting van de opbrengst van de internationale vpb-afspraken en de zorgpremie te dekken. Ook stijgen de uitgaven aan defensie. Tevens zijn de verwachte inkomsten van de loon- en inkomstenbelasting aangepast, met een effect van respectievelijk +1,7 en +3,2 mld euro in 2023 en 2024. Per saldo is het overheidstekort ongewijzigd ten opzichte van de cMEV.*

De economische groei valt in 2024 0,1%-punt hoger uit door hogere overheidsconsumptie en -investeringen. *Hieronder vallen onder meer de hogere defensie-uitgaven. De consumptie van huishoudens neemt niet veel toe, omdat er tegenover de inkomensondersteunende maatregelen ook lastenverzwaringen staan. De economische groei komt voor 2024 uit op 1,5%. De inflatie is ongewijzigd, omdat de accijnsverhogingen te klein zijn voor een zichtbaar effect op de inflatie.*

De middellangetermijnraming uit de cMEV blijft het basispad voor Keuzes in Kaart (KiK). *De augustusbesluitvorming (cMEV) wordt niet meegenomen in het basispad voor de doorrekening van de verkiezingsprogramma's (KiK), zoals eerder gemeld in de startnotitie Keuzes in Kaart. Aan het basispad zijn wel twee aanpassingen gedaan. De bijstelling van de loon- en inkomstenbelasting heeft structureel een klein effect. Ook zijn opbrengsten die naar de Nederlandse overheid gaan van het Europese systeem voor emissiehandel voor gebouwen en wegtransport (ETS-BRT) gecorrigeerd. In de bijgestelde raming voor 2028 is het EMU-saldo -3,6% bbp, het structurele EMU-saldo -3,0% bbp en de schuldquote 53,0% bbp.*

5.1.1 Landelijke woningmarkt

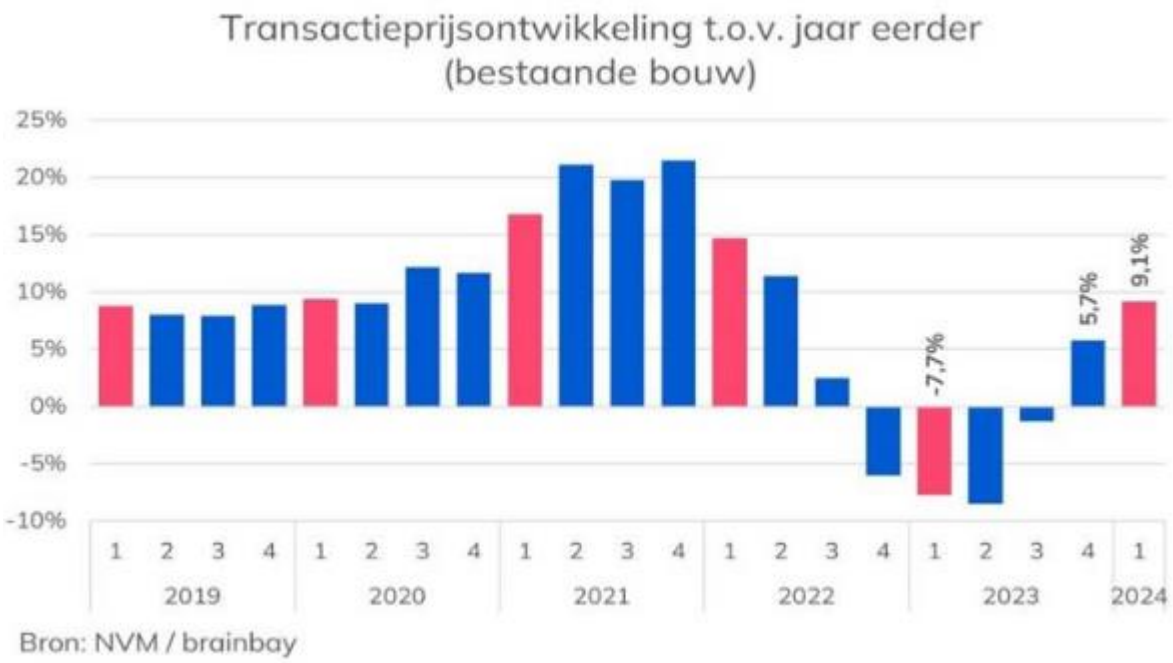
De koopwoningmarkt is in het eerste kwartaal 2024 duidelijk in trek. In het normaal gesproken wat rustigere eerste kwartaal zijn de transacties dit keer juist toegenomen. Dat blijkt uit de NVM-woningmarktcijfers en analyse van NVM-dochter brainbay over het eerste kwartaal 2024. NVM-makelaars verkochten in het eerste kwartaal 2024 ongeveer 29.500 bestaande koopwoningen. Dit is 4% meer vergeleken met het eerste kwartaal 2023 maar 18% minder ten opzichte van het vierde kwartaal 2023. De mediane verkoopprijs van een bestaande woning bedraagt in het eerste kwartaal 2024 432.000 euro. Vergeleken met het eerste kwartaal 2023 stijgt de mediane verkoopprijs met ruim 9%. Ten opzichte van het vierde kwartaal 2023 is het een daling van 0,1%. Dit kwartaal zijn 15% minder woningen te koop gezet dan in het vierde kwartaal 2023 en 4% meer woningen ten opzichte van het eerste kwartaal 2023. De nieuwbouwmarkt herstelde zich in het eerste kwartaal 2024. NVM-makelaars verkochten bijna 7.000 nieuwbouwwoningen, een toename van 16% ten opzichte van een kwartaal eerder en 104% meer dan in het eerste kwartaal 2023. De mediane verkoopprijs van een nieuwbouwwoning is in het eerste kwartaal 2024 479.000 euro, 1,4% hoger dan in het vierde kwartaal 2023. Het aanbod nieuwbouwwoningen ligt dit kwartaal op ongeveer 13.900 woningen, 15% minder dan vorig kwartaal. Het woningaanbod droogt dus op, zowel in de bestaande markt als in de nieuwbouwmarkt.

Lana Gerssen, makelaar en voorzitter NVM-vakgroep Wonen: "Het eerste kwartaal van het jaar is traditioneel altijd wat rustiger qua verkopen en interesse. Toch zien we de druk op de woningmarkt weer verder oplopen. Onze leden merken dat meer kijkers op te koop staande woningen afkomen. Ook het aantal biedingen op een woning neemt toe. Dat bevestigt het gestegen vertrouwen onder woningkopers. De licht dalende rente in combinatie met flink gestegen lonen helpen daarbij, want dat vergroot de leencapaciteit. Tegelijk is het een zorgpunt voor ons. Door de grote én toenemende vraag in de markt droogt het woningaanbod namelijk op. We zien nu dat kopers weer vaker en meer overbieden en dat daarmee de prijzen gaan stijgen. Het aantal verkopen blijft achter, omdat er te weinig woningen te koop worden gezet. Zo stokt de doorstroming terwijl we die keihard nodig hebben om ook kansen voor starters te creëren. De enige wijze om dat op gang te houden, en daar hameren we opnieuw op, is bouwen en ook slim gebruik

maken van de bestaande voorraad, door transformatie of bijvoorbeeld woningsplitsing. We weten uit ervaring dat alleen dan de noodzakelijke doorstroming op gang komt."

Transacties bestaande woningbouw

- *NVM-makelaars verkopen in het eerste kwartaal 2024 ruim 29.500 woningen. Dit is met 18% minder een forse afname vergeleken met het vierde kwartaal 2023. Ten opzichte van een jaar geleden is het 4% meer.*
- *De transactieprijs ligt in het eerste kwartaal 2024 0,1% lager vergeleken met het vierde kwartaal 2023. Dit is een normaal beeld in het traditioneel altijd rustigere eerste kwartaal.*
- *De mediane transactieprijs komt daarmee in het eerste kwartaal 2024 uit op 432.000 euro. Ten opzichte van een jaar eerder is dat een stijging van 9,1%.*
- *De prijs van tussenwoningen stijgt op kwartaalbasis 0,4% naar 399.000 euro.*
- *Een hoekwoning noteert in het eerste kwartaal 2024 een prijs van 423.000 euro, een stijging van 1,5% op kwartaalbasis.*
- *De 2-onder-1-kap woningen komen uit op 467.000 euro, een min van 1,3% ten opzichte van het vierde kwartaal 2023.*
- *Vrijstaande woningen dalen met 0,2% op kwartaalbasis naar een mediane verkoopprijs van 628.000 euro.*
- *De prijs van appartementen daalt in een kwartaal tijd met 0,6% naar 357.000 euro.*
- *Vergeleken met een jaar geleden laten de transactieprijzen van alle typen woningen een duidelijke stijging zien. Tussenwoningen met +10,7%, hoekwoningen +10,2%, 2-onder-1-kap woningen +9,9%, vrijstaande woningen met +8% en appartementen stijgen met +7,4%.*
- *In het eerste kwartaal 2024 wordt 55% van de verkochte woningen boven de vraagprijs verkocht. Een kwartaal eerder was dit 53% en een jaar geleden 31%.*
- *In het eerste kwartaal 2024 ligt de uiteindelijke verkoopprijs gemiddeld 1,8% boven de vraagprijs. In het vierde kwartaal 2023 kwam de uiteindelijke verkoopprijs nog 1,4% hoger uit dan de vraagprijs. Een jaar geleden lag de verkoopprijs nog 1,2% onder de vraagprijs.*
- *Het verschil tussen de vraagprijs en uiteindelijke verkoopprijs is in het eerste kwartaal 2024 +4% bij tussenwoningen, hoekwoningen +2%, 2-onder-1-kap woningen +0,7%, vrijstaande woningen -2% en appartementen noteren +2,2% boven de vraagprijs.*
- *In het eerste kwartaal 2024 is een woning na gemiddeld 34 dagen verkocht. Dat is 4 dagen langer dan in het vierde kwartaal 2023 en 8 dagen sneller dan een jaar eerder.*
- *Tussenwoningen verkopen in het eerste kwartaal 2024 het snelst met 25 dagen. Hoekwoningen hebben een verkooptijd van 28 dagen. De verkooptijd van 2-onder-1-kap-woningen is 32 dagen. Vrijstaande woningen krijgen na gemiddeld 66 dagen een nieuwe eigenaar. Appartementen noteren een gemiddelde verkooptijd van 29 dagen.*



Waardering duurzame woningen

NVM-dochter brainbay deed dit kwartaal onderzoek naar energielabels. Woningen met energielabel B of hoger zijn tot wel 2,5% meer waard dan op het toppunt van de woningmarkt in april 2022. Woningen met een label D of lager blijven daar nog flink bij achter. Zo zijn woningen met label G nog 6% minder waard. Het prijsverschil tussen energielabels is in de afgelopen jaren sterk toegenomen. De gemiddelde woning van 113 m² is met energielabel A+ of hoger maar liefst 84.000 euro meer waard dan wanneer deze woning label G zou hebben. Uit dit onderzoek blijkt verder dat energiezuinigere woningen sneller en vaker boven de vraagprijs worden verkocht.

Bron: NVM persbericht 12-04-2024 (DTNL, z.d.)

5.1.2 Lokale woningmarkt bestaande bouw

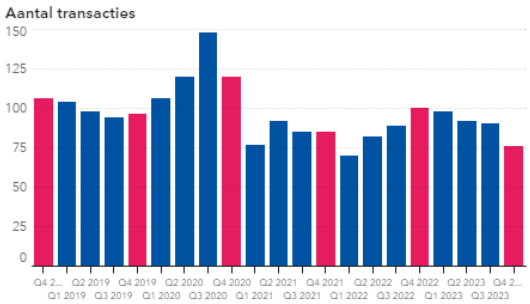
Regionaal

De NVM verstrekt de navolgende woningmarkt kwartaalcijfers voor de gemeente Geldrop-Mierlo.

Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Woningtype	Aantal transacties	Transacties tov jaar eerder	Transacties tov kwartaal eerder
Tussenwoning	26	-47,5%	-17,0%
Hoekwoning	11	-35,7%	-48,0%
2-onder-1-kap	12	-24,1%	-28,6%
Vrijstaand	14	131,5%	15,7%
Appartement	14	8,9%	41,6%
Totaal	77	-23,9%	-15,5%



Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane)verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

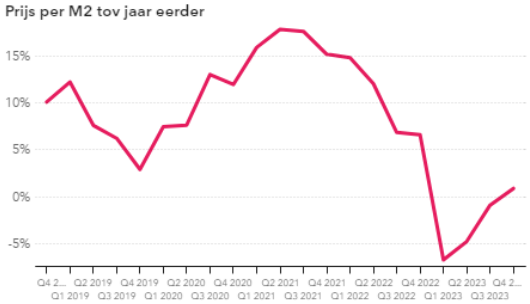
Woningtype	Transactieprijs	Transactieprijs tov jaar eerder	Transactieprijs tov kwartaal eer
Tussenwoning	€ 382.135	11,3%	2,8%
Hoekwoning	€ 402.951	-12,9%	-8,0%
2-onder-1-kap	€ 501.664	10,6%	-2,9%
Vrijstaand	€ 718.500	-7,1%	-6,1%
Appartement	€ 349.394	12,8%	19,3%
Totaal	€ 458.727	5,1%	0,3%

Vierkante meterprijzen

De transactieprijs per vierkante meter toont de (mediane) vierkantemeterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Woningtype	▲ Prijs per M2	Prijs per M2 tov jaar eerder	Prijs per M2 tov kwartaal eerder
Tussenwoning	€ 3.438	8,8%	3,3%
Hoekwoning	€ 2.988	-17,1%	-20,0%
2-onder-1-kap	€ 3.573	3,3%	10,3%
Vrijstaand	€ 3.808	-2,1%	4,3%
Appartement	€ 3.994	0,3%	-3,3%
Totaal	€ 3.565	0,9%	-1,3%

Prijs per M2 tov jaar eerder

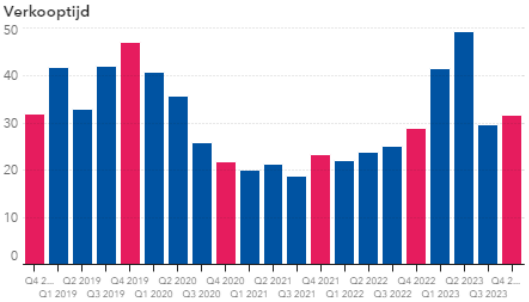


Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Woningtype	▲ Verkooptijd	Verkooptijd tov jaar eerder	Verkooptijd tov kwartaal eerder
Tussenwoning	20	-8,2%	-5,8%
Hoekwoning	28	9,8%	-2,1%
2-onder-1-kap	39	3,1%	35,0%
Vrijstaand	49	-23,1%	-19,2%
Appartement	32	-0,9%	43,2%
Totaal	32	-4,6%	4,6%

Verkooptijd



Aantal te koop gezet

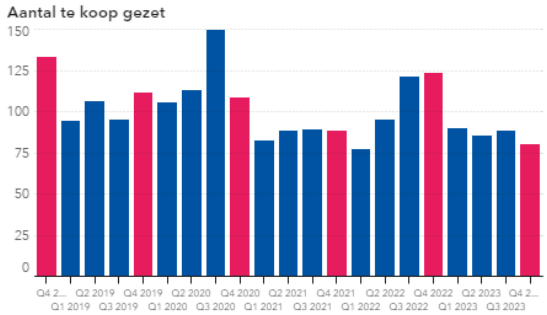
Het aantal te koop gezette woningen laat zien hoeveel woningen er nieuw te koop zijn aangeboden gedurende een kwartaal.

Woningtype ▲	Aantal te koop gezet	Te koop gezet tov jaar eerder	Te koop gezet tov kwartaal eerder
Tussenwoning	27	-46,0%	8,0%
Hoekwoning	8	-69,2%	-60,0%
2-onder-1-kap	14	-33,3%	7,7%
Vrijstaand	14	0,0%	-6,7%
Appartement	18	38,5%	12,5%
Totaal	81	-34,7%	-9,0%

Krapte-indicator

De krapte-indicator geeft een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft. Deze wordt berekend als het aanbod aan het begin van een kwartaal gedeeld door het aantal transacties gedurende het kwartaal.

Woningtype ▲	Krapte indicator
Tussenwoning	1,2
Hoekwoning	2,0
2-onder-1-kap	1,7
Vrijstaand	4,8
Appartement	2,9
Totaal	2,4



NVM Woningmarkt Kwartaalcijfers | Geldrop-Mierlo

2023 kwartaal 4

Marktindicatoren

Aantal verkopen	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs van verkochte woningen	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen)	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	% woningen boven de vraagprijs verkocht
77	-23,9%	€ 458.727	5,1%	32	3,8%	61,0%

Aantal woningen in aanbod	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijs van het aanbod	Verandering t.o.v. jaar eerder	Looptijd (in dagen)	Aantal woningen te koop gezet	Krapte-indicator
60	-34,4%	€ 567.914	8,8%	67	81	2,4

In afwijking tot het landelijk beeld is in Geldrop-Mierlo een daling van het aantal verkopen zichtbaar ten opzichte van Q4 2022. De stijging van de gemiddelde koopsom van een verkochte woning is 5,1% en daarmee vergelijkbaar aan de landelijke prijsstijging van de gemiddelde koopsom. Het aanbod is met 34,4% afgenomen ten opzichte van Q4 2022, wat ca. 8% meer is afgenomen dan het landelijke beeld laat zien.

5.1.3 Marktontwikkelingen nieuwbouw

***Chris van Zantwijk**, makelaar en vicevoorzitter NVM-vakgroep Wonen: "De nieuwbouwmarkt staat er beter voor dan een jaar geleden. Meer kopers vinden een "nieuwbouwthuis" door de verbeterde financierbaarheid en het toegenomen vertrouwen. Dat klinkt positief, maar reden tot juichen hebben we allerminst. Hoewel de resultaten van de politieke focus op betaalbare nieuwbouw zichtbaar worden, is dat volstrekt onvoldoende om de krapte op de bestaande woningmarkt op te vangen. Het broodnodige extra woningaanbod moet uit meer beweging en doorstroming op de woningmarkt komen. Alleen een passend aanbod nieuwbouw brengt dat op gang. Door alle voorwaarden en eisen zien we dat de ontwikkeling van nieuwbouw verstrikt raakt in een woud van regelgeving. We roepen de overheid en financiële instellingen daarom op om de barrières weg te halen. De dichtgemetselde regelgeving op het niveau van rijk, provincie en gemeente veroorzaakt namelijk vertraging en terughoudendheid bij investeerders. Terwijl die investeerders juist hard nodig zijn om de nieuwbouw te ontwikkelen. Een langjarig en consistent vergunnings- en financieel beleid helpt om meer en vlot te bouwen. De vraag is er. Nu het aanbod nog."*

Transacties nieuwbouwwoningen

- *NVM-makelaars verkochten in het eerste kwartaal 2024 bijna 7.000 nieuwbouwwoningen. Hier herstelt de markt zich duidelijk met een plus van 16% ten opzichte van het vierde kwartaal 2023. Vergeleken met een jaar eerder stijgt het aantal transacties zelfs met 104%.*
- *Over een periode van 4 kwartalen verkochten NVM-makelaars ongeveer 22.650 nieuwbouwwoningen.*
- *De mediane prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een kwartaal tijd met 1,4% toegenomen tot gemiddeld 479.000 euro in het eerste kwartaal 2024. Vergeleken met een jaar geleden ligt de mediane verkoopprijs 1,2% hoger.*
- *De dynamiek is vooral zichtbaar in de prijsklasse tussen 250.000 en 400.000 euro. In het eerste kwartaal 2024 zijn in deze categorie 15,5% meer woningen verkocht. Alle prijsklassen noteren in het eerste kwartaal 2024 een hoger aantal verkopen ten opzichte van een jaar eerder.*
- *In het eerste kwartaal 2024 stonden 13.900 nieuwbouwwoningen in aanbod; een daling van 15% op kwartaalbasis en 16% lager dan in het eerste kwartaal 2023.*
- *In het eerste kwartaal 2024 kwamen 6.160 nieuwbouwwoningen op de markt. Dit is 24% minder dan in het vierde kwartaal 2023.*
- *De mediane vraagprijs van de in aanbod staande nieuwbouwwoningen aan het eind van het eerste kwartaal 2024 komt uit op 508.000 euro. Dat is 1,4% lager ten opzichte van het vierde kwartaal 2023 en 5,6% lager dan een jaar eerder.*

Het aandeel appartementen maakt met 51% in het eerste kwartaal 2024 het grootste deel uit van het nieuwbouwaanbod. Hoekwoningen maken 10% van het aanbod uit, 2-onder-1-kap-woningen 14% en vrijstaande woningen 9%. Tussenwoningen zijn goed voor 16% van het aanbod nieuwbouw.

Bron: NVM persbericht 12-04-2024 (DTNL, z.d.)

Woningbouwers (WoningBouwersNL, 2023) meldt de navolgende informatie over 2023:

In november werden er 2.197 nieuwbouw koopwoningen verkocht.

Alhoewel dit aantal 17% hoger ligt dan een jaar geleden, is toch sprake van een stagnatie van de inhaalslag van verkopen die de afgelopen maanden had ingezet. November 2022 was namelijk een erg slechte maand, wanneer de verkopen van november 2023 worden vergeleken met het 3-jarige gemiddelde dan ligt deze maar liefst 37% lager.

De verkopen van januari tot en met november komen nu uit op 19.000 nieuwbouwwoningen in 2023, dat zijn 7.258 verkochte nieuwbouwwoningen minder dan in 2022 en maar liefst 11.611 minder verkochte nieuwbouwwoningen dan het driejarige gemiddelde. 2023 wordt dus een uitzonderlijk slecht jaar voor de nieuwbouwverkoop. De verkoop stevent af op het slechtste aantal sinds het jaar 2013 toen de woningbouw in een diepe crisis zat en er slechts 15.051 nieuwbouwwoningen werden verkocht.

5.1.4 Agrarische grondmarkt

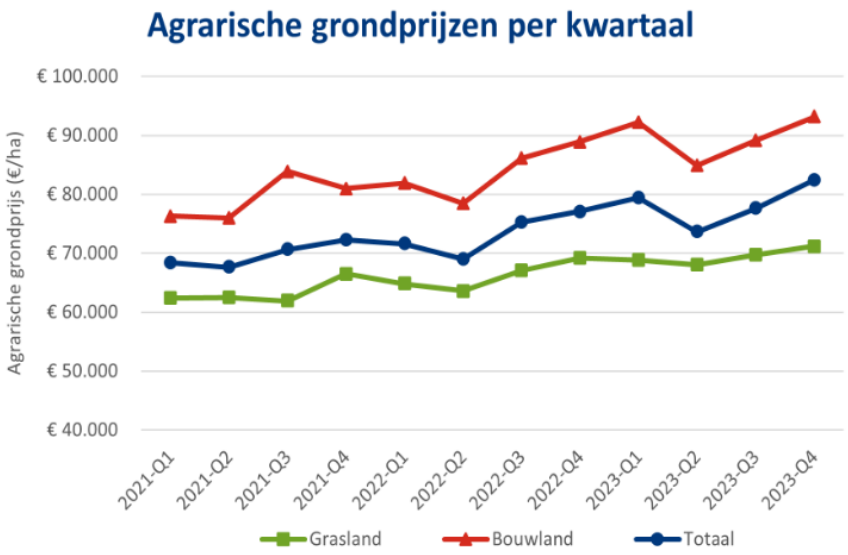
Het Kwartaalbericht Agrarische grondmarkt (Kwartaalbericht Agrarische Grondmarkt 2023-4 - Kadaster.nl zakelijk, z.d.) van het Kadaster omschrijft de marktomstandigheden van de agrarische grondmarkt als volgt:

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 4e kwartaal van 2023 met 6,2% gestegen ten opzichte van het 3e kwartaal: van € 77.600 naar € 82.400 per ha (figuur 1). Over heel 2023 is de grondprijs uitgekomen op € 78.800 per ha, 7,4% hoger dan in 2022 (€ 73.400 per ha).

De gemiddelde prijs van bouwland is in het 4e kwartaal van 2023 met 4,5% gestegen naar € 93.100 per ha (figuur 1). Over heel 2023 ligt de gemiddelde grondprijs van bouwland op € 90.900 per ha, 7,6% boven de prijs in 2022 (€ 84.500 per ha).

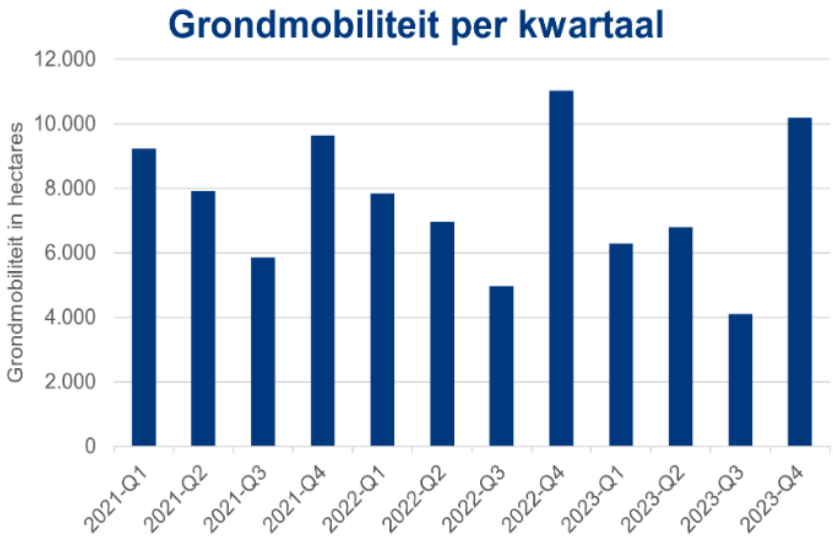
De gemiddelde prijs van grasland is in het 4e kwartaal van 2023 met 2,2% toegenomen tot € 71.200 per ha (figuur 1). Over heel 2023 noteert grasland een gemiddelde prijs van € 69.400 per ha, 4,8% meer dan in 2022 (€ 66.200 per ha).

De gemiddelde prijs van snijmaisland is in het 4e kwartaal van 2023 met € 80.300 per ha vrijwel gelijk aan de prijs in het 3e kwartaal. De prijs van dit grondgebruik is niet afzonderlijk in figuur 1 opgenomen, maar is wel onderdeel van het totaalcijfer van landbouwgrond.

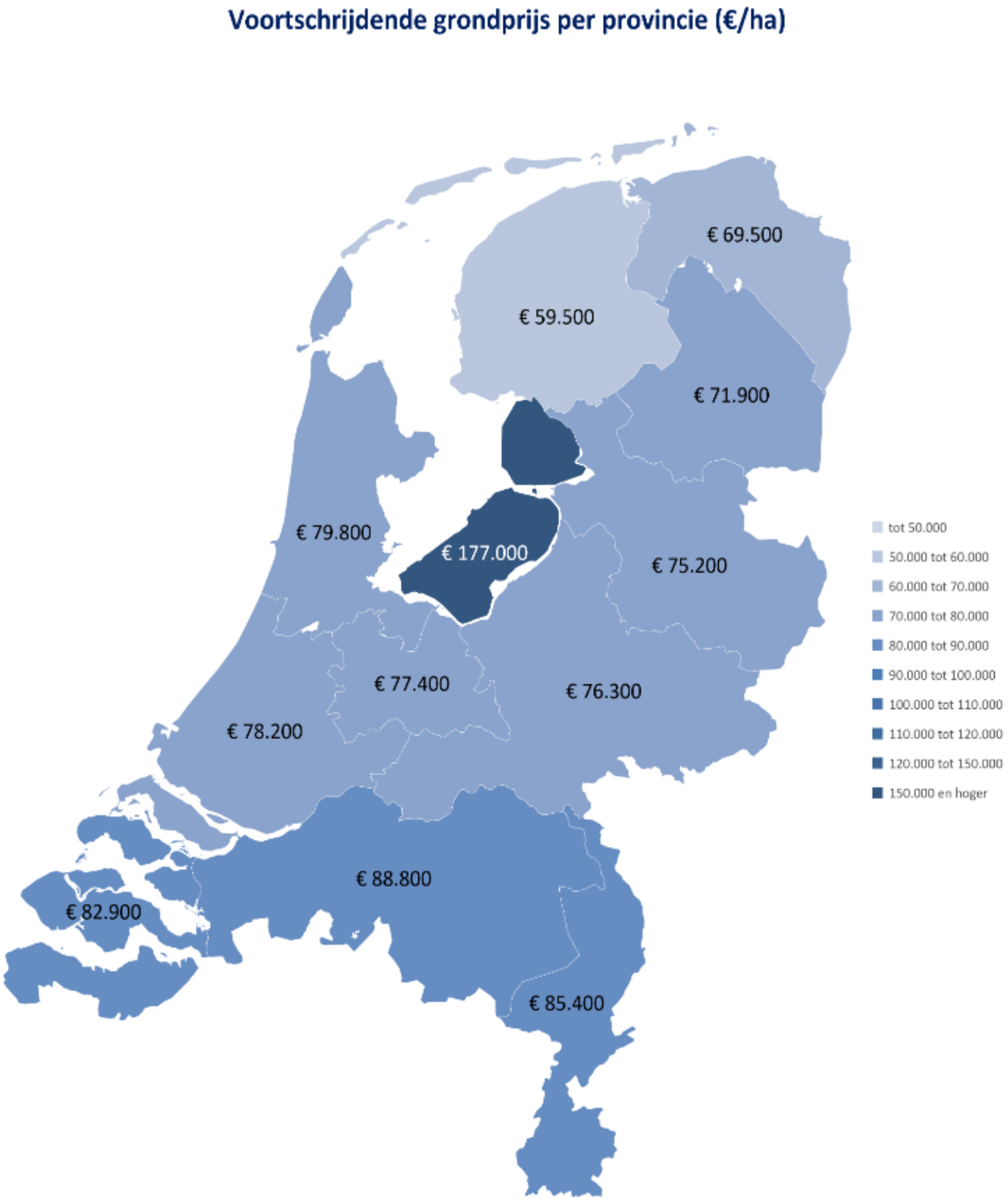


Figuur 1 Agrarische grondprijs (euro/ha) naar grondgebruik
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

In het 4e kwartaal van 2023 is 10.200 ha landbouwgrond verhandeld, ruim 800 ha (7%) minder dan in hetzelfde kwartaal van 2022 (figuur 2). In heel 2023 is 27.400 ha grond verhandeld. Dat is 11% minder dan in 2022, toen 30.800 ha werd overgedragen. De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – kwam in 2023 uit op 1,53%, tegen 1,71% in dezelfde periode het jaar daarvoor.

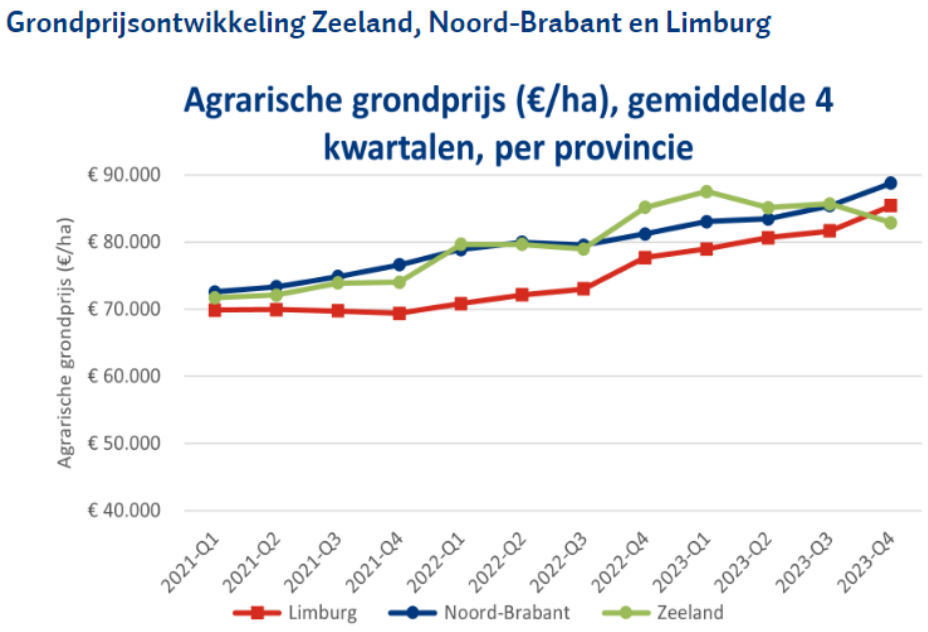


Figuur 2 Mobiliteit (ha) landbouwgrond per kwartaal
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research



Kaart 1 Agrarische grondprijs naar provincie, 4e kwartaal 2023
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

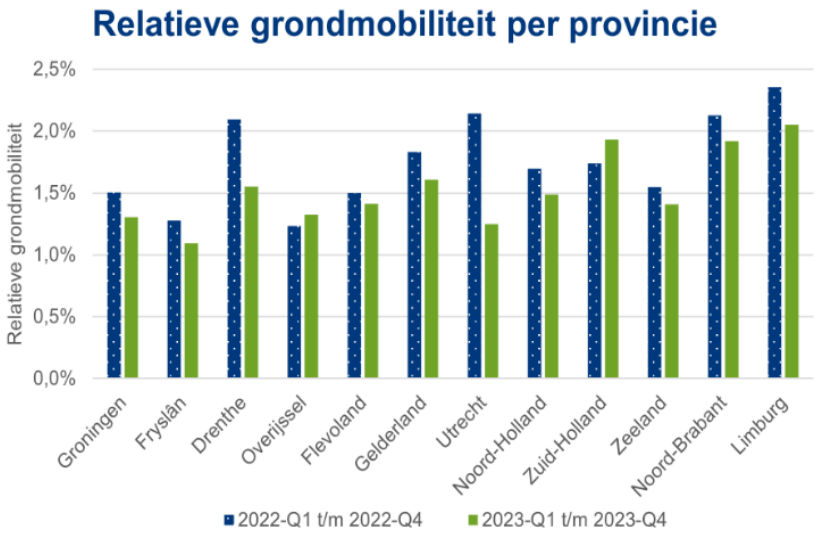
De landelijke agrarische grondprijs is in het 4e kwartaal van 2023 met ruim 6% gestegen (zie hiervoor), terwijl in de meeste provincies de grondprijs minder hard steeg, of afnam (zie hierna). De reden is dat de provinciale kwartaalprijzen zijn berekend als het voortschrijdende gemiddelde over vier kwartalen, terwijl de landelijke kwartaalprijs de daadwerkelijke prijs van het kwartaal is. Het provinciale voortschrijdende gemiddelde ijlt daardoor iets na op de landelijke kwartaalprijs-ontwikkeling.



Figuur 3: Grondprijsontwikkeling provincies Zeeland, Noord-Brabant en Limburg
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

In de provincies Noord-Brabant en Limburg is de gemiddelde agrarische grondprijs in het 4e kwartaal van 2023 met respectievelijk 4% en 5% gestegen; in Zeeland daalde de grondprijs met 3%

De relatieve grondmobiliteit – het verhandelde areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – varieert in 2023 van 1,10% in Fryslân tot 2,06% in Limburg (figuur 8). In vergelijking met 2022 is de relatieve grondmobiliteit in 10 provincies afgenomen, met de grootste daling in Utrecht (-0,9 procentpunt) en Drenthe (-0,5 procentpunt). In Overijssel en Zuid-Holland is de grondmobiliteit iets toegenomen.



Figuur 4 Relatieve mobiliteit landbouwgrond (%) in 2022-Q1 t/m 2022-Q4 en 2023-Q1 t/m 2023-Q4
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

5.2 Courantheid

Het object omvat bebouwde en onbebouwde percelen grond en wordt begrensd door de Oudvensestraat en Geldropseweg te Mierlo. De Oudvensestraat kenmerkt zich door een landelijke ligging met voornamelijk heterogene vrijstaande woonbebouwing. Aan het einde van de straat is een locatie van de hockey vereniging gevestigd. De Geldropseweg is een drukke doorgaande tussen de wijk Brandevoort van Helmond en Geldrop.

Gezien de ligging grenzend aan woonwijk Kerkakkers en nieuwbouwwijk Luchen wordt de locatie als goed courant beschouwd voor woningbouw.

5.3 SWOT analyse

In het kader van de waardering is een analyse gemaakt van de sterkte, de zwakte, de kansen en de bedreigingen.

INTERN

Sterkte
- Fraaie, landelijke ligging aan de rand van het dorp;
- Ruim opgezette verkaveling met veel ruimte voor groen;
- Wijk is met nieuwe weg en ovatonde goed te ontsluiten op bestaande infrastructuur.

Zwakte
- Binnenstedelijke ontwikkelingen brengen excessieve kosten met zich mee als het verwerven -mogelijk op basis van schadeloosstelling, excessieve verwervingskosten en sloopkosten;
- Minder dan 20% van de in het kostenverhaalsgebied betrokken grond is uitgeefbaar.

EXTERN

Kansen
- door realisatie van het plan, zal mogelijk een doorstroming ontstaan in bestaande bouw, waardoor woningen met tuin elders juist weer beschikbaar komen;
- Ontwikkeling van duurzame woningen;
- Woning schaarste neemt alleen maar verder toe, waardoor interesse en verkoopsnelheid alleen maar verder toeneemt voor nieuwbouwprojecten.

Bedreigingen
- Meerdere particuliere grondeigenaren, waardoor groter risico op onteigeningstrajecten, wat mogelijk ook een langer ontwikkelingstraject tot gevolg heeft;
- Hoge bouw- en ontwikkelkosten;
- Leencapaciteit wordt door verscherping van regelgeving verder beperkt.

5.4 Optimale aanwending

Het waardebegrip marktwaarde is onlosmakelijk verbonden met het principe van optimale aanwending (highest and best use). Omdat bij marktwaarde de koperoptiek bepalend is, moeten de taxateurs zich bij de taxatie afvragen welk doel de koper met de verwerving van het object beoogt, welk gebruik hem voor ogen staat, en in welke staat hij het object wil brengen om dat gebruik mogelijk te maken. Dit maakt dat een vastgoedobject niet - althans niet per se - zijn hoogste waarde ontleent aan zijn huidige verschijningsvorm. De koper beoogt wellicht een ander gebruik dan in het verleden plaats vond, wellicht zelfs een ander gebruik dan thans in fysieke zin mogelijk is. Dit betekent dat de koper zijn bod zal baseren op basis van een variant waarin het object al geschikt is gemaakt in de - in zijn optiek - optimale staat. Hij zal daarbij enerzijds de verwervingsprijs van het object in de huidige staat in aanmerking nemen en anderzijds de kosten om het in de beoogde staat te brengen. Dit alles leidt ertoe dat door de taxateurs - voordat taxatiemethoden kunnen worden ingezet - bepaald moet worden welke (realistische) aanwendingscenario's voor een object bestaan. Daarbij spelen aanpassingsmogelijkheden van het object een rol, zowel in fysieke zin (bouwkundig, locatie) als in juridische zin (functie en/of activiteiten, vergunningen). Bepalend is ook de behoefte in de markt.

Optimale aanwending is de meest waarschijnlijke functie en/of activiteiten van een onroerende zaak welke binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde van de onroerende zaak. Het gaat bij optimale aanwending om de toekomstige (door de koper beoogde) functie en/of activiteiten die in redelijkheid (namelijk getoetst aan de hand van vier criteria) haalbaar moet zijn, waardoor niet-realistische toekomstige functies en/of activiteiten worden uitgesloten. Omdat de taxateurs op voorhand niet zeker zijn welke aanwending (welk kopersdoel) de hoogste bieding van de zijde van kopers oplevert, moeten zij meerdere aanwendingsvarianten de revue laten passeren. Meestal is een voortzetting van het huidige gebruik één van die aanwendingen, maar moeten er ook alternatieven worden bekeken. Dat maakt analyse van de optimale aanwending tot scenarioanalyse. Zo zijn er bij verschillende objecten geheel verschillende aanwendingsvarianten voorstelbaar.

Bij het beginsel van optimale aanwending zijn de volgende punten belangrijk:

a. de marktwaarde is altijd gebaseerd op een optimale aanwending van het te taxeren object;
b. de optimale aanwending is de beste variant uit een reeks aan alternatieve gebruiksscenario's. Voortzetting van het huidige gebruik is een van de te analyseren scenario's;
c. alleen indien het op voorhand evident is dat het huidige gebruik het optimale gebruik is, is het niet nodig een highest and best use-analyse uit te voeren;
d. alleen realistische aanwendingen mogen meedoen: de toekomstige aanwending moet realistisch, redelijk en haalbaar zijn:
    - in fysieke zin: staan zaken als kavelvorm, ontsluiting, parkeergelegenheid, bouwfysica, bouwstramien de aanwending toe?
    - in juridische zin: staat het Omgevingsplan de aanwending toe of staat het provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk beleid functiewijziging toe?
    - in sociale en of maatschappelijke zin: is er behoefte aan de nieuwe functie in de markt, van overheidswege, in sociaal opzicht?

Taxateurs hebben geen scenario analyse uitgevoerd. Voor de complexwaarde is het uitgangspunt, dat de beoogde ontwikkeling de highest and best use is voor deze locatie.

6. Taxatie technische uitgangspunten

6.1 Wettelijk kader

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 13.18, lid 2 onder a. van de Omgevingswet juncto artikel 8.17 Omgevingsbesluit ten behoeve van het kostenverhaalsgebied Oudvensestraat zuid te Mierlo.

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 8.17, lid 2 onder b. juncto bijlage IV van het Omgevingsbesluit worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

a. De waarde van de gronden, de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het Omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; en
b. De kosten van het vrijmaken van de gronden binnen het kostenverhaalsgebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten;
c. De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden;
d. De kosten voor bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden;
e. De kosten die voorafgaand vaan het vaststellen van het Omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn gemaakt en die direct verband houden met de te verrichten bouwactiviteiten.

Benadrukt wordt dat onderhavig taxatierapport uitsluitend omvat de waarde van de gronden en de opstallen in het kostenverhaalsgebied. De kosten van het vrijmaken van rechten alsmede sloop zijn ontleend aan de kostenverhaalsopzet en voor juist gehouden. Taxateurs hebben deze kosten niet zelfstandig geschat noch gecontroleerd.

6.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

In artikel 8.17, lid 1 onder a. van het Omgevingsbesluit is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling op basis van paragraaf 15.3.1 van de Omgevingswet.

Met het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde blijkt uit de wetgeving en jurisprudentie dat voorzichtigheid is geboden. De wetgever heeft in de wetsgeschiedenis van de Wro aangegeven dat de inbrengwaarde alleen als schadeloosstelling mag worden opgenomen als dat noodzakelijk en urgent is. Dit om een ongewenst prijsopdrijvend effect te voorkomen waarbij de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het kostenverhaalsgebied. De Wro is met ingang van 1 januari 2024 vervallen. De bepalingen ten aanzien van het bepalen van de inbrengwaarde in een kostenverhaalsopzet

op basis van schadeloosstelling zijn echter zonder inhoudelijke wijziging opgenomen in artikel 8.17, lid 1, onder a van het Omgevingsbesluit.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is eveneens terughoudend over het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde. Lopende onderhandelingen over de minnelijke verwerving kan een reden zijn om niet een schadeloosstelling als inbrengwaarde op te nemen. Dat de gemeente aanbiedingen doet op basis van schadeloosstellingen noopt er niet toe om te stellen dat er een onteigening aanstaande is. Een onteigeningsbeschikking is immers nog niet aangewezen.

De vraag of sprake is van onroerende zaken (1) welke onteigend zijn, (2) waarvoor een onteigeningsbeschikking is aangewezen of (3) welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport ontkennend te worden beantwoord.

Bij het begroten van de inbrengwaarde van de objecten wordt derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet. Indien in de toekomst onroerende zaken tegen onteigening (schadeloosstelling) worden verworven, met onteigeningsbeschikking worden aangewezen of worden onteigend kan dat nopen tot herziening van het kostenverhaalsopzet.

6.3 Werkelijke waarde gebruikswaarde of complexwaarde

6.3.1 Werkelijke waarde

De hoofdregel voor de werkelijke waarde is opgenomen in 15.22 van de Omgevingswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde. In het tweede lid is vermeld, dat bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel 15.22 is bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar een andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 15.23 tot en met 15.25 van de Omgevingswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 15.22, lid 2 van de Omgevingswet opgenomen.

Artikel 15.23 van de Omgevingswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het vaststellen van de schadeloosstelling geen rekening wordt gehouden met voordelen of nadelen die zijn ontstaan door:
a. de verwezenlijking van het onteigeningsbelang waarvoor wordt onteigend, voor zover dat een overheidswerk betreft,
b. overheidswerken die in verband staan met de verwezenlijking van het onteigeningsbelang waarvoor wordt onteigend,
c. de plannen voor de werken, bedoeld onder a en b.

De beoogde realisatie van woningbouw kwalificeert zich naar oordeel van taxateurs niet als overheidswerk waardoor bij de waardering wel het werk waarvoor onteigend wordt moet worden geëlimineerd doch niet het daaraan ten grondslag liggende Omgevingsplan.

Artikel 15.24 van de Omgevingswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat bij het bepalen van de prijs van de onteigende zaak wordt rekening gehouden met:
a. ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken over baten en lasten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex van als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte zaken waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien, en over de omslag van deze baten en lasten, voor zover een redelijk handelende verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden, en
b. alle functies die in het Omgevingsplan zijn toegedeeld aan locaties van zaken die deel uitmaken van het complex, waarbij elke functie de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere Omgevingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een Omgevingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere functies en/of activiteiten kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele functies en/of activiteiten kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Artikel 15.25 lid 1 van de Omgevingswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert.

Artikel 15.25 lid 2 van de Omgevingswet omvat een correctie op 15.25 lid 1 in die zin dat een reeds toegekende vergoeding op grond van artikel 15.1 eerste lid, onder d, f, k, l in mindering zal worden gebracht op de vergoeding in gevolge artikel 15.25 eerste lid van de Omgevingswet.

6.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet brengt met zich mee, dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van het vigerend bestemmingsplan onderdeel van het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte functie en/of activiteit (de zogenaamde complexwaarde).

Het stelsel van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet voorziet derhalve in de beoordeling van de optimale aanwending (highest and best use of HABU).

6.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere Omgevingsplannen of gedeelten daarvan, kan omvatten, een Omgevingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere functies en/of activiteiten kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele functies en/of activiteiten kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

De (waarnemend) Advocaat-Generaal verwoord in de door hem genomen conclusie d.d. 7-10-2016, ECLI:NL:PHR:2016:986, dienaangaande het volgende:

"Ik stel voorop dat de afbakening van een complex – dat wil zeggen (zie art. 40d lid 2 Ow) de afbakening van 'de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken' – in hoge mate afhankelijk is van de feiten en omstandigheden van het geval en dat die afbakening als een feitelijke vraag wordt aangemerkt. 'Hard and fast rules' ontbreken. 'Exploitatie' is een economisch begrip, zodat de beantwoording van de vraag of in een voorkomend geval sprake is van 'als één geheel in exploitatie te brengen zaken' in de regel zal moeten worden overgelaten aan de feitenrechter. Uit de rechtspraak van Uw Raad blijkt wel, onder meer, (a) dat een complex niet identiek behoeft te zijn aan een bestemmingsplangebied en zowel betrekking kan hebben op een gedeelte van een plangebied als zich kan uitstrekken over meerdere plangebieden of gedeelten daarvan en (b) dat ook een gebied met uitsluitend onrendabele bestemmingen als een complex kan worden aangemerkt. Fasering in de uitvoering van een bestemmingsplan hoeft niet eraan in de weg te staan dat het gaat om één complex, zolang maar sprake is van 'kenbare continuïteit'. Aanknopingspunten om te beoordelen of sprake is van een complex kunnen mede worden gevonden in de functionele, geografische en/of financiële samenhang van de in exploitatie te brengen onroerende zaken".

Naast voorgaande zijn aan de jurisprudentie van (voornamelijk) de Hoge Raad ten aanzien van de afbakening van het complex nog de volgende relevante criteria te ontlenen:
1. Een complex moet (vrij) nauwkeurig kunnen worden afgebakend;
2. Tussen de verschillende ontwikkelingen binnen een complex dient functionele samenhang te bestaan;
3. Een complex hoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied;
4. Het hoofddoel van de onteigening bepaalt soms of het onteigende tot het complex behoort;
5. De financiering van de ontwikkeling bepaalt soms of deze ontwikkeling tot het complex behoort.

In het kostenverhaalsgebied wordt naast een woningbouwontwikkeling ook een aanzienlijke infrastructurele voorziening getroffen, waaronder de aanpassing van een rotonde naar een ovatonde, groen en waterberging. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met een omvangrijker gebruik dan alleen voor het onderhavige plan noodzakelijk. Deze omvangrijkere aanleg is te beschouwen als bovenwijkse algemene voorzieningen die niet enkel de mogelijkheid tot realisatie van de woonwijk borgt, maar dient voorts een openbaar nut tot verbetering van de verkeersdoorstroming op de huidige rotonde en een tweede ontsluiting voor de wijk Luchen.

Van Opdrachtgever is begrepen:
De kosten verbonden aan de aanleg van de rotonde en de hoofdinfrastructuur zijn afzonderlijk bepaald: een kostenopgave van de gemeente voor de aanleg van de rotonde en een eigen raming van de kosten van de hoofdontsluitingsweg (naar Luchen 3b en Nuenen) op basis van het ruimtegebruik en kostenkengetallen (prijzenboek MRO). Zoals je in het begrotingsblad kan zien zijn de kosten voor de rotonde en de ontsluitingsweg meegenomen. Maar conform wet- en regelgeving alleen proportioneel. Dus alleen de toerekenbare kosten van deze bovenwijkse voorzieningen zijn meegenomen. Het proportioneel toerekenbare deel is bepaald aan de hand van toekomstige verkeersbewegingen (verkeersbewegingen van onderhavig plan ten opzichte van de totale verkeersbewegingen op rotonde en ontsluitingsweg).

In de kostenverhaalsopzet zijn de voorzieningen van openbaar nut conform wet- en regelgeving uitsluitend proportioneel verwerkt in deze kostenverhaalsopzet.

Taxateurs volgen om die reden de opinie van opdrachtgever en Metafoor om genoemde ontwikkeling als één complex te waarderen.

6.4 Waardering complexwaarde

De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode en de residuele waardemethode.

Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts.

De residuele waarde methode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De residuele waarde methode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de ruwe bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de kostenverhaalsopzet van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie aanmerkelijk theoretisch is hetgeen tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Dat toepassing van de residuele grondwaardemethode geen vereiste is voor vaststelling van inbrengwaarden volgt uit de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

> *"2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."*

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2011, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

> *"2.12.2. (…) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de 'top-down' methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."*

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt."

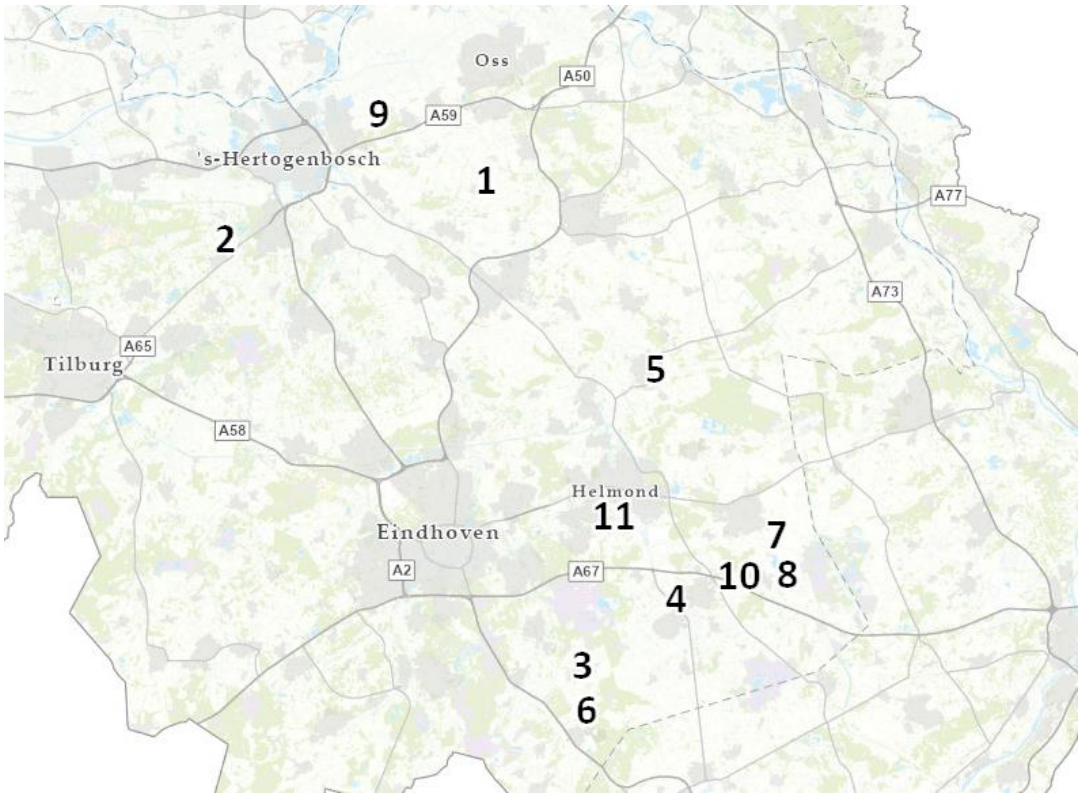
6.4.1 Comparatieve methode ruwe bouwgrond

6.4.1.1 Binnenplanse transacties ruwe bouwgrond

Van min of meer recente transacties binnen het plangebied is taxateurs niets gebleken.

6.4.1.2 Buitenplanse transacties ruwe bouwgrond woningbouw

Bij de waardering van het object hebben taxateurs kennis genomen van de navolgende transacties die in de omgeving van het object hebben plaatsgevonden.



Referentie-transactie	Aktedatum	Zakelijke transactie	Oppervlakte	Koopsom/m²	Nabetaling/ m²	Akte (Hyp4)	Vergelijk-baarheid
1	19-05-2022	Ja	1.90.24 ha	€ 50,02		84269/108	Goed
2	14-07-2022	Ja	1.59.27 ha	€ 64,29		84628/188	Goed
3	20-12-2022	Ja	0.81.22 ha	€ 55,65		85649/189	Goed
4	21-12-2022	Ja	2.25.50 ha	€ 101,11		85675/60	Goed
5	27-12-2022	Ja	2.19.09 ha	€ 100,00		85710/136	Goed
6	14-02-2023	Ja	1.94.48 ha	€ 34,00		86024/169	Goed
			0.59.30 ha	€ 7,00	€ 27,00	86024/169	
7	31-05-2023	Ja	3.75.00 ha	€ 32,50		86622/72	Goed
8	31-05-2023	Ja	4.74.40 ha	€ 32,50		86622/172	Goed
9	23-06-2023	Ja	3.77.73 ha	€ 52,95		86835/19	Goed
10	05-10-2023	Ja	2.14.15 ha	€ 42,03		87368/151	Goed
11	08-11-2023	Ja	1.20.70 ha	€ 45,00		87556/53	Goed

Referentie 1: Percelen grond te Loosbroek
Levering op 19 mei 2022 van 1.90.24 hectare grond, onbebouwd voor een koopsom van € 951.550,--, wat overeenkomt met gemiddeld € 50,02 per m² (Hyp4/84269/108). In de overeenkomst is opgenomen, dat locatie bebouwd gaat worden met woningbouw met bijbehorende voorzieningen.

Referentie 2: Percelen ruwe bouwgrond te Helvoirt
Levering op 2 juli 2022 van 1.59.27 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 1.024.000,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 64,29 per m² excl. btw (hyp4/84628/188). Het verkochte is gelegen binnen het bestemmingsplangebied Buitengebied Vught en is agrarisch bestemd en als zodanig in gebruik. Voor deze locatie is nog geen bestemmingsplan bekend. Locatie grenst wel direct aan nieuwbouwontwikkelingen aan de Schemering Helvoirt.

Referentie 3: Perceel cultuurgrond te Sterksel
Levering op 20 december 2022 van 0.81.22 ha voor een koopsom € 452.000,--, wat overeenkomst met gemiddeld € 55,65 per m² (hyp4 85649/189. Voortvloeiend uit de akte is het gebruik landbouwgrond, indien afgeweken wordt van normaal gebruik, ligt risico bij koper. Er is nog geen planontwikkeling openbaar bekend. Perceel heeft echter wel een uitstekende ligging, direct gelegen aan en aan 3-zijden omgeven door woningbouw en is aangekocht door ontwikkelaar.

Referentie 4: Perceel cultuurgrond te Someren
Levering op 21-12-2022 aan een ontwikkelaar van 2.25.50 ha voor een koopsom van € 2.2580.000,--, wat overeenkomst met gemiddeld € 101,11 per m² (hyp4 85675/60). Volgens het vigerend bestemmingsplan heeft deze locatie een enkelbestemming Agrarisch met landschappelijke waarden, op dit moment niet bestemd voor woningbouw. Koper is verantwoordelijk voor mogelijke herbestemming (tekst vloeit voort uit akte). Inmiddels is openbaar te achterhalen, dat de locatie gelegen is in een gebiedsontwikkeling in Someren-Noord.

Referentie 5: Percelen cultuurgrond te Gemert
Levering op 27-12-2022 aan een projectontwikkelaar van meerdere percelen te Gemert met een totaal oppervlakte van 2.19.09 ha voor een koopsom van € 2.190.900,--, wat overeenkomt met € 100,-- per m² (hyp4 85710/136). De locatie maakt onderdeel uit van gebiedsvisie Oudestraat – Dribbelei, de gemeente Gemert zou hier graag woningbouw ontwikkeling in parkachtige omgeving zien. Gezien de landbouwvrijstelling waarop een beroep is gedaan, is koper verplicht om het gekochte in stand te houden voor de landbouw tot 26 september 2024. In de akte is wel opgenomen, dat het verkochte zich kwalificeert als een bouwterrein. De percelen kennen een uitstekende ligging, aan 3-zijden omgeven door woningbouw en gelegen aan een stadspark.

Referentie 6: Percelen warme cultuurgrond te Maarheeze
Levering van particulieren aan projectontwikkelaar. Koper heeft een beroep gedaan op de landbouwvrijstelling voor de overdrachtsbelasting, maar uit de akte blijkt ontwikkelpotentieel. De locatie ligt naast nieuwbouwontwikkeling Neerlanden II aan de Noordkant van Maarheze. Voor de kadastrale percelen Maarheeze, E 628 en A 4401 is een prijs betaald van € 34,-- per m² en voor het perceel Maarheeze, E 66 is € 7,-- per m² betaald. Voor het laatstgenoemde perceel is een nabetaling overeengekomen van € 27,-- per m² voor ten hoogste 10 jaren. Bron: 86024/169.

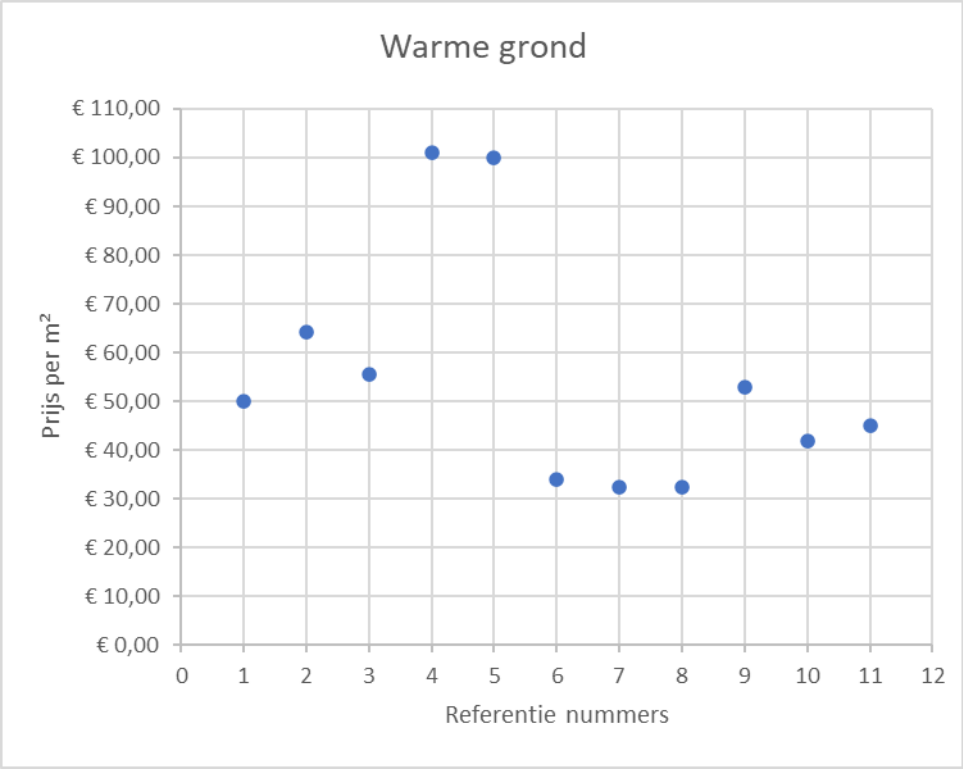
Referentie 7: Perceel cultuurgrond nabij Asten
Betreft een ABC-transactie waarbij door een particulier geleverd is aan een projectontwikkelaar, die vervolgens levert aan de gemeente met bouwclaim. Ontwikkelaar levert aan particulier wanneer er een ontwikkeling komt een bouwrijpe bouwkavel met een oppervlakte van 500 m² binnen het plangebied. Blijkens de akte zijn er afspraken tussen Van Wanrooij en de gemeente inzake de planontwikkeling. Locatie ligt direct grenzend aan nieuwbouwontwikkeling Loverbosch. Bron: Hyp4 86622/72.

Referentie 8: Perceel cultuurgrond nabij Asten
Betreft een ABC-transactie waarbij door een particulier geleverd is aan een projectontwikkelaar, die vervolgens levert aan de gemeente. Van Wanrooij Grondbank B.V. levert aan de gemeente met een bijbehorende bouwclaim. Locatie ligt direct grenzend aan nieuwbouwontwikkeling Loverbosch. Blijkens de akte zijn er afspraken tussen Van Wanrooij en de gemeente inzake de planontwikkeling. Bron: Hyp4 86622/172.

Referentie 9: Perceel grond te Rosmalen
Levering op 4 juli 2023 van een perceel grond met een oppervlakte van akkerbouwgrond met een oppervlakte van 3.77.73 hectare voor een koopsom van € 2.000.000,-- (Hyp4/86835/19). Levering aan bedrijf, speculatief karakter. In de akte is opgenomen, dat koper het terrein wenst te gebruiken als bouwterrein. Volgens het vigerend bestemmingsplan dateert het bestemmingsplan uit 2013, bestemming agrarisch. Gemeente 's-Hertogenbosch geeft in openbare documenten wel aan, dat de mogelijkheden tot bouw in het buitengebied worden onderzocht.

Referentie 10: Perceel cultuurgrond nabij Asten
Levering op 5 oktober 2023 van een perceel grond met een oppervlakte van 2.14.15 hectare voor een koopsom van € 900.000,-- (Hyp4 87368/151). Levering van ontwikkelaar aan gemeente waarbij een bestemmingsplan (Loverbosch) in voorontwerp is voor de bouw van 180 woningen. De verkoper heeft een bouwclaim opgenomen in de overeenkomst.

Referentie 11: Perceel cultuurgrond nabij Mierlo
Levering op 8 november 2023 van een perceel grond met een oppervlakte van 1.20.70 hectare voor een koopsom van € 543.150,--. Levering van particulier aan een gemeente ten behoeve van de realisatie van (tijdelijke) flex-woningen.



Referentie 4 en 5 lijken excessief ten opzichte van de andere 9 referenties.

De overige referenties liggen binnen een bandbreedte van € 32,50 tot € 65,-- per m².

Referentie 1, 2 en 9 liggen op grotere afstand van gewaardeerde locatie.

Om die reden achten taxateurs op basis van locatie de referentie 3, 6, 7, 8, 10 en 11 het best vergelijkbaar, referentie 11 is daarbij recent en eveneens gelegen in Mierlo.

Uit referentie 7, 8 en 10 blijkt sprake van een mogelijke bouwclaim, wat van invloed kan zijn op de overeengekomen koopsom.

Uit referentie 11 blijkt weliswaar de realisatie van flexwoningen op de gronden, echter in de praktijk kunnen flexwoningen 40 jaar gehandhaafd worden, om die reden achten taxateurs de bebouwing met flexwoningen vergelijkbaar met die van een reguliere woonbebouwing. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft gemeld, dat momenteel nog stedenbouwkundige afwegingen worden gemaakt voor deze locatie, maar dat bebouwingsgraad vermoedelijk ligt tussen de 40% en 60%, wat aanzienlijk hoger ligt, dan de 18,5% voor gewaardeerde locatie.

De ligging van het gewaardeerde, landelijk, maar direct omgeven door en grenzend aan Mierlo beschouwen taxateurs als goed courant en nemen zij als positieve overweging mee.

Taxateurs waarderen rekening houdend met genoemde overwegingen de complexwaarde op basis van vergelijking op € 42,50 per m².

6.4.2 Residuele grond waarde methode op basis van kostenverhaalsopzet

Een alternatieve waarderingsmethode betreft de residuele grondwaardemethode. Zoals hiervoor is aangegeven is bij toepassing van de residuele grondwaardemethode enige voorzichtigheid geboden. Reden hiervoor is dat sprake is van een veelheid aan parameters die afzonderlijk of tezamen van grote invloed kunnen zijn op de uitkomsten van de berekening.

Taxateurs hebben de residuele grondwaarde begroot vanuit de kostenverhaalsopzet. Hierbij wordt vanuit de vastgoedomzet van de gerealiseerde woningen en objecten en vanuit de stichtingskosten de grondwaarde uit de kostenverhaalsopzet begroot.

Op 30 april 2024 is in opdracht van de gemeente Geldrop-Mierlo door Stec Groep een rapportage opgeleverd met de ramingen van 'de Grondopbrengsten Oudvensestraat – Zuid te Mierlo'. Deze opbrengstwaardes zijn verwerkt in de door Metafoor opgestelde kostenverhaalsopzet d.d. 30-04-2024 met commerciële parameters t.b.v. inbrengwaarde. Taxateurs hebben beide rapportage bestudeerd en als aannemelijk geacht om als basis te fungeren voor de doorrekening van de residuele grondwaarde berekening.

In de kostenverhaalsopzet zijn bovenwijkse voorzieningen meegenomen. Deze bovenwijkse voorzieningen hebben betrekking op de rotonde, maar ook de op weg binnen het plangebied en buiten het plangebied (in 2 richtingen richting Termeerstraat en richting Nuenen). De kosten voor deze infrastructuur zijn uiteraard vele malen hoger. Op basis van een percentage is slechts een klein deel van deze infrastructurele investering meegenomen in de kostenverhaalsopzet.

Voor wat betreft commerciële parameters is gebruik gemaakt van de navolgende uitgangspunten:

Prijspeildatum	01-01-2024
NCW datum	01-01-2024
Eindwaarde datum	31-12-2029
Kostenstijging	2%
Opbrengstenstijging	2%
Disconteringsvoet	6%

Nominale kostenraming:

Onderzoek en milieukosten	€	75.000,00
Bouwrijp maken	€	139.593,51
Woonrijp maken	€	537.624,84
Tijdelijk beheer gronden en opsta	€	20.316,55
Plankosten	€	336.709,00
Voorbereiding en toezicht	€	132.973,00
Planschade	€	20.000,00
Bovenwijkse voorzieningen	€	157.165,20
	€	1.419.382,10

Nominale opbrengstenraming:

Appartementen sociaal	€	327.600,00
Appartementen duur	€	652.500,00
Rijwoning sociaal (4.8m)	€	270.480,00
2-kap woning	€	404.085,00
Vrijstaande woning tuin west	€	351.945,00
Vrijstaande woning tuin noord	€	386.860,00
Totaal	€	2.393.470,00

Residueel:

NCW Opbrengsten	€	2.052.511,00	
NCW Kosten	€	1.307.254,72	
	€	745.256,28	24.143 m²

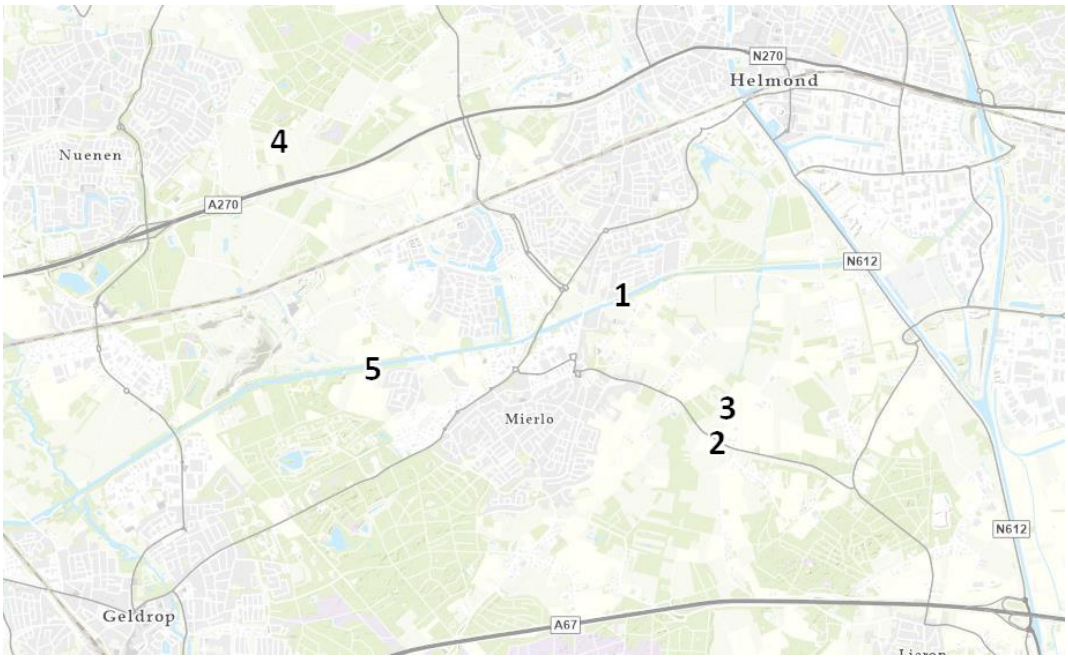
Op basis van voornoemde uitgangspunten en parameters wordt de residuele grondwaarde van het project zoals weergegeven bepaald op afgerond totaal

Residuele grondwaarde methode op basis van kosten:	€	745.256,28
Per m², uitgaande van 2.41.43 ha	€	30,86

6.5 Waardering van gebruikswaarde

6.5.1 Comparatieve methode cultuurgrond

Bij de waardering van de gebruikswaarde van de cultuurgronden, begrepen in het getaxeerde, hebben taxateurs kennis genomen van de navolgende transacties die in de omgeving van het object hebben plaatsgevonden.



Referentie-transactie	Aktedatum	Datum koop-overeenkomst	Zakelijke transactie	Oppervlakte	Koopsom/ha	Akte (Hyp4)	Vergelijk-baarheid
1	17-05-2022	12-04-2022	Ja	1.01.10 ha	€ 91.493,57	84249/39	Goed
2	22-12-2022		Ja	8.43.95 ha	€ 84.000,00	85698/68	Goed
3	11-04-2023	17-03-2023	Ja	5.93.30 ha	€ 90.510,70	86343/96	Goed
4	01-11-2023	20-06-2023	Ja	3.53.40 ha	€ 100.000,00	87515/81	Goed
5	15-12-2023	23-09-2023	Ja	4.69.15 ha	€ 87.500,00	87803/124	Goed

Kwalitatieve analyse

1. Referentie 1: ten opzichte van het getaxeerde is sprake van mindere agrarische gebruiksmogelijkheden, vergelijkbare landbouwkundige eigenschappen, mindere ligging, vergelijkbare ontsluiting, slechtere kavelvorm, kleinere oppervlakte en een lagere courantheid. Ondanks de mindere agrarische gebruiksmogelijkheden, mindere ligging, slechtere kavelvorm, kleinere oppervlakte en een lagere courantheid is deze referentie goed vergelijkbaar.

opmerking: Op het perceel is een hoogspanningsmast aanwezig. Op het perceel is sprake van infrastructuur voor paardensportactiviteiten.

2. Referentie 2: ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, vergelijkbare landbouwkundige eigenschappen, mindere ligging, mindere ontsluiting, vergelijkbare kavelvorm, grotere oppervlakte en een vergelijkbare courantheid. Ondanks de mindere ligging, mindere ontsluiting en grotere oppervlakte is deze referentie goed vergelijkbaar.
   opmerking: De verkoper wenst vrijkomende grond van het verkochte aan te wenden ten behoeve van het afvullen van mestputten na sloop van de stallen (buiten verkochte). De kosten hiervan zijn voor verkoper.

3. Referentie 3: ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, vergelijkbare landbouwkundige eigenschappen, vergelijkbare ligging, vergelijkbare ontsluiting, vergelijkbare kavelvorm, grotere oppervlakte en een vergelijkbare courantheid. Ondanks de grotere oppervlakte is deze referentie goed vergelijkbaar.
   opmerking: -

4. Referentie 4: ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, mindere landbouwkundige eigenschappen, mindere ligging, mindere ontsluiting, slechtere kavelvorm, vergelijkbare oppervlakte en een licht mindere courantheid. Ondanks de minder landbouwkundige eigenschappen, mindere ligging, minder ontsluiting en een slechtere kavelvorm is deze referentie goed vergelijkbaar.
   opmerking: Betreft aankoop door een nabijgelegen melkveehouderij. Betreft waarschijnlijk een uitbreiding van de huiskavel echter is hiernaar door taxateurs geen onderzoek verricht.

5. Referentie 5: ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, vergelijkbare landbouwkundige eigenschappen, vergelijkbare ligging, mindere ontsluiting, betere kavelvorm, grotere oppervlakte en een vergelijkbare courantheid. Ondanks de mindere ontsluiting, betere kavelvorm en grotere oppervlakte is deze referentie goed vergelijkbaar.
   opmerking: Onder het verkochte is een beregeningsvergunning begrepen.

Referentietransactie 4 betreft een mogelijke uitbreiding van een huiskavel van een melkveehouderij. Door taxateurs is hier echter geen nader onderzoek naar verricht. Aangezien het aankoopbedrag, naar oordeel van taxateurs, hoger is dan gebruikelijk vanwege kopersoptiek, laten taxateurs deze transactie voor de waardering van de gebruikswaarde van de cultuurgronden buiten beschouwing.

Aan de hand van de genoemde referenties kan worden geconcludeerd dat de agrarische grondmarkt in de omgeving van het object tussen april 2022 en september 2023 zich beweegt binnen een bandbreedte tussen circa € 84.000,-- en € 91.500,-- per hectare.

Op basis van informatie van het Kadaster is de grondprijs in de provincie Noord-Brabant de afgelopen twee jaar gestegen. Referentieonderzoek van taxateurs laat dit beeld niet zien. Dit wordt door taxateurs verklaard doordat bij referentietransactie 1 sprake is van op het land aanwezige paardenrasters en de ligging en het mogelijke gebruik door het naastgelegen ruitersportcentrum.

De marktwaarde van landbouwgrond is sterk afhankelijk van de beschikbaarheid (gronddruk), mogelijkheden, ligging en kwaliteit en in mindere mate van opbrengst/prijs van agrarische producten en het agrarisch opbrengend vermogen van de grond. Referentietransactie 3 en 5 komen het meest overeen met het getaxeerde. Referentietransactie 5 is het meest recent en het dichtst bij het getaxeerde gelegen.

Op basis van het bovenstaande zijn taxateurs van oordeel dat de waarde van het getaxeerde zich aan de bovenzijde van de bandbreedte bevindt. Gelet op de genoemde referentietransacties, de transactiedatum, marktomstandigheden, ligging, kavelvorm, oppervlakte, ontsluiting, bereikbaarheid, courantheid, gebruik en gebruiksmogelijkheden en alle overige factoren, waarderen taxateurs de gebruikswaarde vrij van pacht, huur en gebruik van de cultuurgronden binnen het complex op gemiddeld € 90.000,-- per hectare.

6.5.2 Waardering gebruikswaarde Rechthebbende 1

De grond behorende bij kadastraal perceel gemeente Mierlo, sectie L, nummer 912 ged. en 975 zijn in gebruik als cultuurgrond.

De gronden gelegen binnen vigerend bestemmingsplan 'Mierlo', die reeds beschikken over een bestemming 'verkeersdoeleinden' zijn van openbaar nut en blijven van openbaar nut. Deze gronden worden gewaardeerd op € 1,-- de massa/perceel.

Opbouw gebruikswaarde rechthebbende 1:

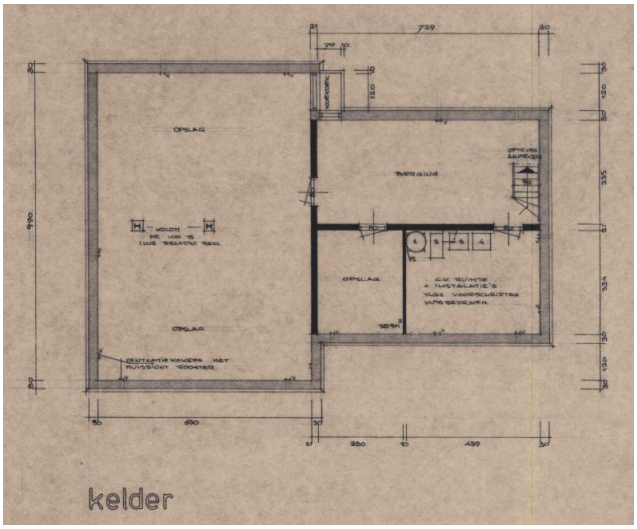
Gemeente	Sectie	Nummer		Getaxeerd *		Planologische functie	Gebruikswaarde	
							Per perceel	Totaal
Mierlo	L	912	ged.	152	m²	Agrarisch	€ 1.368	
Mierlo	L	971	ged.	147	m²	Verkeersdoel-einden	€ 1	
Mierlo	L	975		1.590	m²	Agrarisch	€ 14.310	
Mierlo	L	1071	ged.	4.735	m²	Verkeersdoel-einden	€ 1	
Mierlo	F	5873	ged.	82	m²	Verkeersdoel-einden	€ 1	
Mierlo	F	5874	ged.	7	m²	Verkeersdoel-einden	€ 1	
Subtotaal				6.713	m²			€ 15.682

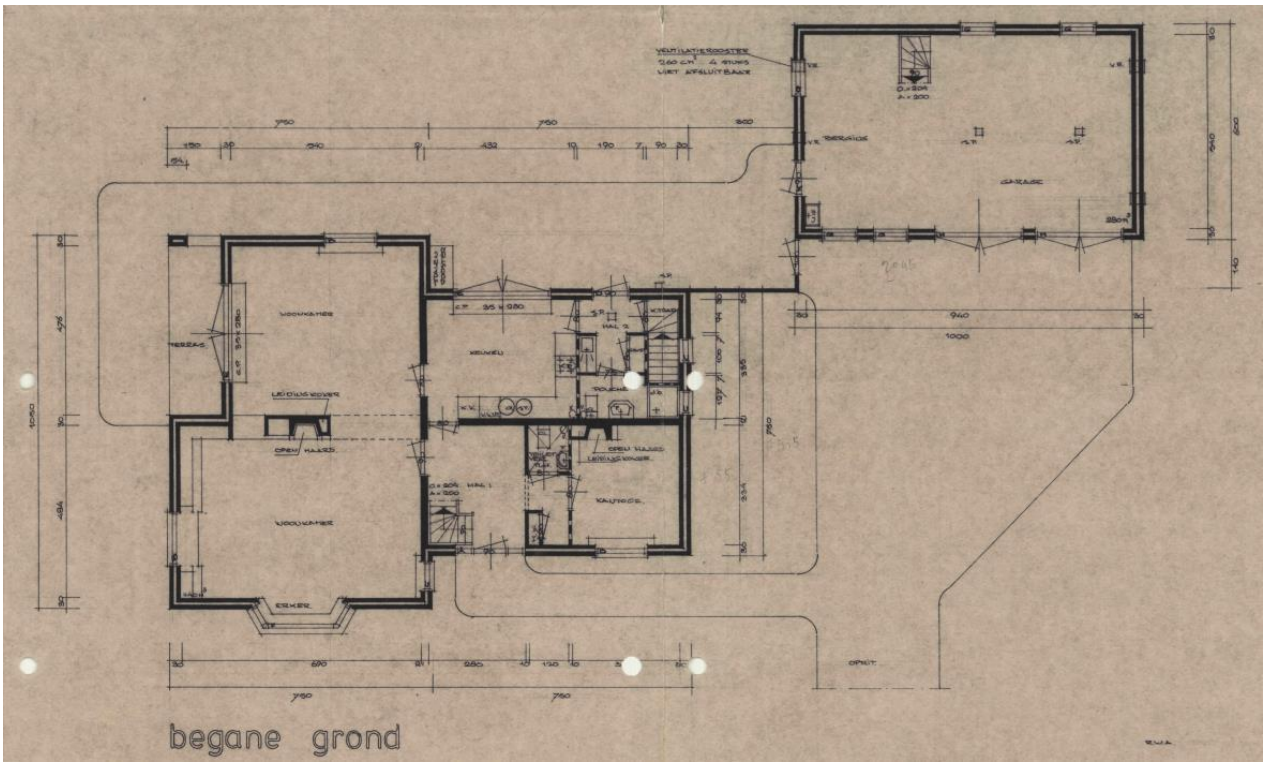
Gebruikswaarde rechthebbende 1 € 15.682,--

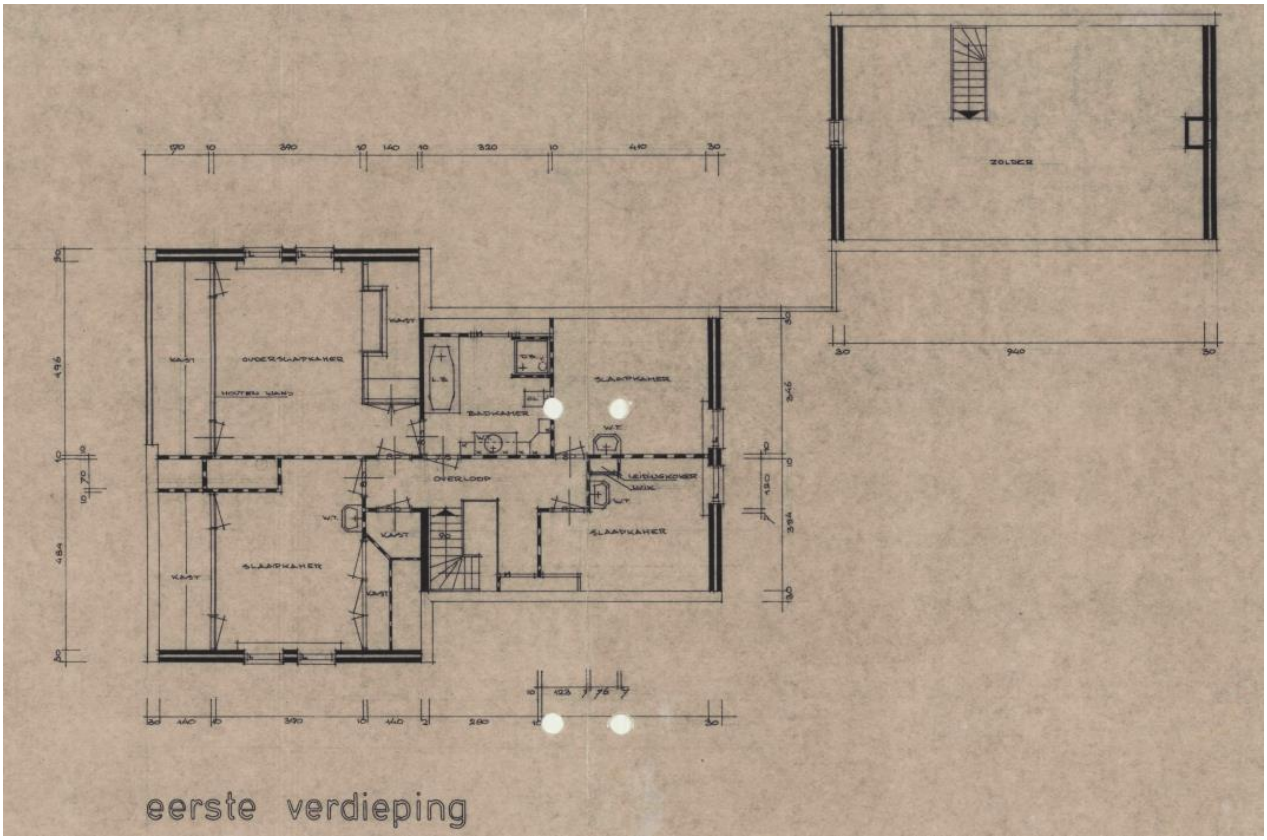
6.5.3 Waardering gebruikswaarde Rechthebbende 2

Ter plaatse van Oudvensestraat 3, 5731 SH Mierlo, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L, nummer 1750, 1751 en 812 is sprake van een bebouwd perceel. Het betreft een vrijstaande woning met garage, oprit en tuin.

Taxateurs hebben het object aan buitenzijde, vanaf eigen terrein opgenomen. Voorts is gebruik gemaakt van de bouwtekeningen d.d. 12 november 1981.


kelder


begane grond



Op basis van deze tekeningen komen taxateurs op de navolgende meetstaat:

Woonoppervlak	308 m²
Overige ruimte (zolder en deel kelder)	88 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	8 m²
Bijgebouw (begane grond en 1e verd.)	89 m²
Perceeloppervlak totaal	6.505 m²
Bouwjaar	1981
WOZ waarde 01-01-2023	€ 996.000,--

Taxateurs hebben gebruik gemaakt van de navolgende referenties:

Referentie 1

Burgemeester Verheugtstraat 55, Mier
Op korte afstand van gewaardeerd object gelegen, verzorgde afwerking, maar afwerking van keuken, badkamer en vloeren niet up-to-date modern. Tuinafwerking vergelijkbaar, geen vrijstaand

Referentie 2

Sporkehout 61 Geldrop
Fraaie woning in bosrijke omgeving, kwaliteit van de woning is zeker verzorgd, maar afwerking is niet up-to-date modern, wel voorzien van 3 badkamersTuinaanleg is zeer fraai. Garage is geintegreeerd in woning.

Referentie 3

Wegedoorn 13 Geldrop
Fraaie woning, goed vergelijkbaar qua woonoppervlak met gewaardeerd object. Bosrijke omgeving. Fraaie tuinaanleg. Afwerking is verzorgd, maar niet up-to-date modern. Geen vrijstaand

Referentie 4

Schutsboom 18 Helmond
Fraai vrijstaand woonhuis, ligging in woonomgeving, tuinaanleg zeer fraai, afwerking is verzorgd met 2 badkamers, maar niet up-to-date modern. Vrijstaande bergruimte ca. 33 m².

Dit geeft de navolgende referentievergelijking:

Referentie		1		2	Gewaardeerd object
Vraagprijs	€	1.075.000	€	975.000	
Transactiedatum		21-02-2023		29-01-2024	
Transactieprijs	€	960.000	€	930.000	
Waardepeildatum		01-04-2024		01-04-2024	
Geindexeerde prijs op wpd	€	1.064.000	€	948.000	
Woonoppervlakte		210		239	
Eigendomssituatie		Volle eigendom		Volle eigendom	
Energielabel		B		B	
Bouwjaar		1995		1976	
Perceelsoppervlakte		1610		1522	
Prijs per m² woonoppervlak	€	5.066,67	€	3.966,53	
Kwalitatieve analyse	0 t/m 5				
Uitstraling		3		3	3
Bouwjaar		4		2	3
Kwaliteit afwerking		4		2	3
Kwaliteit tuin en bijgebouwen		3		4	3
Ligging		3		3	3
Onderhoudssituatie		3		2	3
Energielabel		4		4	3
Resumé kwalitatieve analyse		3,43		2,86	

Referentie		3		4	Gewaardeerd object
Vraagprijs	€	1.045.000	€	795.000	
Transactiedatum		25-06-2023		24-04-2023	
Transactieprijs	€	1.045.000	€	775.000	
Waardepeildatum		01-04-2024		01-04-2024	
Geindexeerde prijs op wpd	€	1.148.000	€	858.000	
Woonoppervlakte		284		214	
Eigendomssituatie		Volle eigendom		Volle eigendom	
Energielabel		B		C	
Bouwjaar		1975		1980	
Perceelsoppervlakte		2326		1262	
Prijs per m² woonoppervlak	€	4.042,25	€	4.009,35	
Kwalitatieve analyse	0 t/m 5				
Uitstraling		3		3	3
Bouwjaar		2		3	3
Kwaliteit afwerking		3		3	3
Kwaliteit tuin en bijgebouwen		3		4	3
Ligging		3		2	3
Onderhoudssituatie		3		3	3
Energielabel		4		3	3
Resumé kwalitatieve analyse		3,00		3,00	

Aangezien alle referenties over minder grond beschikken, hebben taxateurs voor gewaardeerd object rekening gehouden met een opslag voor het perceel oppervlak > 2.500 m². Voor gewaardeerd object, geldt, dat het woonoppervlak voor een deel betrekking heeft op de onder keldering van het pand (voorzien van daglicht en ventilatie). Aangezien taxateurs van mening zijn, dat ondanks dat deze vierkante meters voldoen aan de voorschriften om te worden benoemd als woonoppervlak, zijn taxateurs wel van mening, dat deze vierkante meters door beperktere daglicht en ventilatiemogelijkheid minder waard zijn, dan de vierkante meters bovengronds gelegen. Voorts zijn bijgebouwen bij referenties betrokken in de prijs per m² en is hier dus voor gewaardeerd object ook geen aparte waardering aan toegekend.

Dit geeft de navolgende waardering:

Woning incl. 2.500 m² grond	208	m²	€ 4.000	€	832.000
	100	m²	€ 2.000	€	200.000
Extra tuingrond	4007	m²	€ 15	€	60.105
				€	1.092.105
Gebruikswaarde Rechthebbende 2 afgerond				€	1.095.000

6.5.4 Waardering gebruikswaarde Rechthebbende 3

De grond is in gebruik als ondergrond, erf, tuin en oprit behorende bij de woning gelegen aan de Oudvensetraat 1 te Mierlo. Het gehele object bestaat uit een woonhuis met kantoor aan huis, een 2-tal recreatie verblijven geïntegreerd in de hoofdbouw, een vrijstaande opstal met twee recreatie verblijven, waarvan één echter ten tijde van opname nog in afrondende fase van afwerking verkeerde. Voorts is op het terrein een vrijstaande carport aanwezig, waar een 5e recreatief verblijf gepland is op de zoldervloer van deze carport.

In het omgevingsplan wordt opgenomen, dat de recreatieve verblijven dienen voor nachtverblijf met ontbijt, zijnde een bed & breakfast functie. Tijdens opname is echter het idee verkregen, dat momenteel met tijdelijke huurcontracten wordt verhuurd aan een doelgroep die tijdelijk behoefte heeft aan huisvesting.

Taxateurs hebben een gedeelte van de objecten onder begeleiding van rechthebbende ter plaatse opgenomen en bekeken en voor een gedeelte is gebruik gemaakt van door opdrachtgever aangeleverde tekeningen.

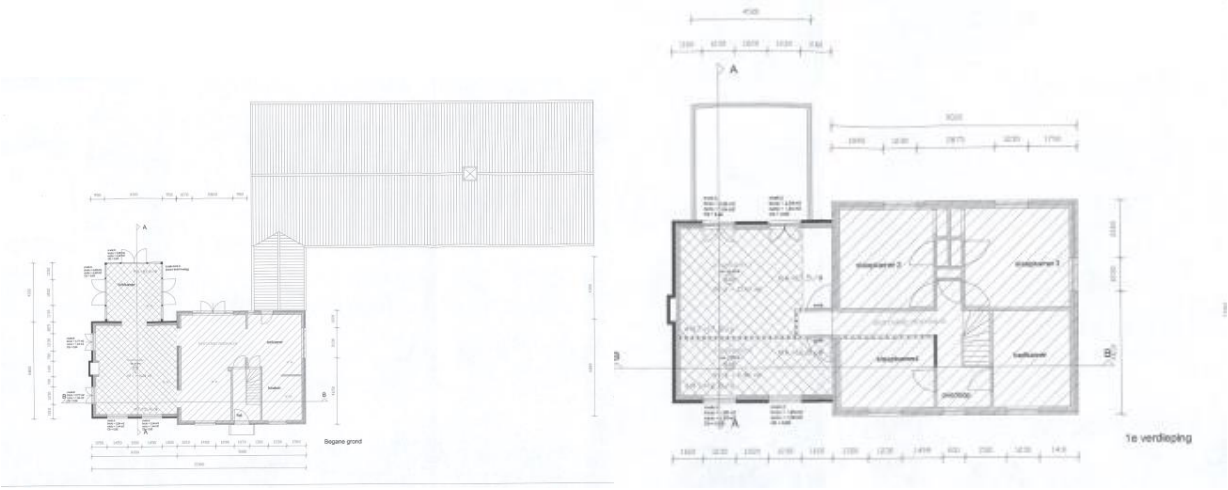
Binnen het kostenverhaalsgebied zijn delen van percelen meegenomen ten behoeve van parkeergelegenheid en de realisatie van een tweetal appartementengebouwen. De opstallen blijven allen gehandhaafd en vallen buiten het kostenverhaalsgebied.

Door opdrachtgever is nadrukkelijk vermeld, dat de huidige recreatieverblijven in het omgevingsplan de functie wonen verkrijgen.

Enerzijds zal het totale perceeloppervlak van rechthebbende door dit kostenverhaalsgebied dus afnemen, wat bijvoorbeeld invloed heeft op privacy en exclusiviteit van de vrijstaande woning. Anderzijds verkrijgen de recreatieve objecten een functie wonen met eigen huisnummering, wat individuele verhuur of verkoop als woonruimte mogelijk maakt en daardoor een positief waarde-effect ondergaan. Hierbij wordt opgemerkt, c.q. toegelicht, dat een deel van het perceel benodigd is, om parkeerplaatsen te realiseren om een functie wonen voor de vijf recreatieve objecten mogelijk te maken.

Allereerst is een overzicht gemaakt van de diverse woonobjecten toe te delen aan woonhuis en recreatieve objecten.

Woonoppervlak	318 m²
Overige ruimte (garage, berging, vliering)	82 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	8 m²
Carport	72 m²
Perceeloppervlak totaal	5.816 m²
Bouwjaar	1949
WOZ waarde 01-01-2023	€ 1.048.000
Recreatief verblijf 1a	90 m²
Recreatief verblijf 1b	50 m²
Recreatief verblijf 1c	60 m²
Recreatief verblijf 1d	60 m²
Recreatief verblijf 1e	40 m²



Bron: Bouwtekening verkregen gemeente Geldrop-Mierlo

Als waardering voor het woonhuis is gebruik gemaakt van de navolgende referenties:

Referentie 1

Sporkehout 61 Geldrop
Fraaie woning in bosrijke omgeving, kwaliteit van de woning is zeker verzorgd, maar afwerking is niet up-to-date modern, wel voorzien van 3 badkamersTuinaanleg is zeer fraai. Garage is geintegreeerd in woning.

Referentie 2

Burgemeester Krollaan 83 Helmond

Fraaie woning aan de rand van de bebouwde kom gelegen. Woning is luxe en hedendaags courant afgewerkt. Tuin onder architectuur aangelegd.

Referentie 3

Nachtegaallaan 5 Mierlo

Fraaie woning in bosrijke omgeving, naar hedendaagse normen afgewerkt, speelse indeling door niveauverschillen.

Referentie	1	2	2	Gewaardeerd object
Vraagprijs	€ 975.000	€ 835.000	€ 895.000	
Transactiedatum	29-01-2024	24-02-2023	22-02-2024	
Transactieprijs	€ 930.000	€ 835.000	€ 895.005	
Waardepeildatum	30-04-2024	30-04-2024	30-04-2024	
Geindexeerde prijs op wpd	€ 948.000	€ 955.000	€ 928.000	
Woonoppervlakte	239	222	227	
Eigendomssituatie	Volle eigendom	Volle eigendom	Volle eigendom	
Energielabel	B	B	C	
Bouwjaar	1976	1960	1958	
Perceelsoppervlakte	1522	1594	837	
Prijs per m² woonoppervlak	€ 3.966,53	€ 4.301,80	€ 4.088,11	
Kwalitatieve analyse 0 t/m 5				
Uitstraling	3	3	4	3
Bouwjaar	3	3	3	3
Kwaliteit afwerking	2	3	3	3
Kwaliteit tuin en bijgebouwen	4	4	3	3
Ligging	3	3	3	3
Onderhoudssituatie	3	3	3	3
Energielabel	3	3	2	3
Resumé kwalitatieve analyse	3,00	3,14	3,00	3

Aanvullende overwegingen:

Taxateurs zijn van mening, dat gewaardeerd object juist door het realiseren van recreatieve objecten (ook al vertegenwoordigen deze een waarde op basis van exploitatie) een waarde drukkend ondervindt. Voor de vrijstaande woning is hiervoor een depreciatie doorgevoerd van 12,5%. Taxateurs hebben gerekend met een prijs per m² van 87,5% van € 4.000,--.

De referentie woningen beschikken allen over minder grond, hebben taxateurs voor gewaardeerd object rekening gehouden met een opslag voor het perceel oppervlak > 2.500 m².

Aangezien ook de referentie objecten beschikken over bijgebouwen, bergingen en garages is hieraan geen aparte waarde toegekend en zijn deze meegewogen in de prijs per m² woonoppervlak.

Waardering woning	318 m²	€ 3.500	€ 1.113.000,--
Extra grond	3316 m²	€ 15,--	€ 49.740,--
			€ 1.162.740,--
Subtotaal privé woonhuis (afgerond)			€ 1.165.000,--

De recreatieve objecten zijn gewaardeerd op basis van de huidige bestemmingsmogelijkheid 'nachtverblijf met ontbijt'. In de omgeving van Mierlo zijn een drietal B&B locaties bekend, waarbij de prijs per nacht varieert van € 106,-- tot € 125,--. Aangezien de verblijven door rechthebbende op uitstekende wijze zijn gerealiseerd en afgebouwd gaan taxateurs voor de waardering uit van € 125,-- gemiddeld per nacht per verblijf. Er is uiteraard sprake van een verschil in oppervlak van de 5 recreatieve ruimten, maar aangezien taxateurs niet hebben kunnen waarderen op basis van een feitelijke exploitatie geldt dit als aanname in de berekening.

De waardering van een B&B wordt gedaan op basis van exploitatie.

Als uitgangspunt hebben taxateurs voor de exploitatiekosten een 65% aangehouden. Deze kosten hebben betrekking op onderhoud, afschrijving inventaris, verwarming, warmwater, dagelijkse ontbijt verzorging, toeristenbelasting, PR kosten, verzekeringen, schoonmaak, linnengoed, wassen enz.

Het rendement bij horeca exploitatie wordt over het algemeen gelijk gesteld aan de bancaire rente op basis van een zakelijke lening. Taxateurs zijn hierbij uitgegaan van 6%.

Dit geeft de volgende waardering van de recreatieve objecten uitgaande van de feitelijke bestemmingsmogelijkheid:

	Bedrag	Percentage
Gemiddelde huurprijs per nacht	€ 125,00	
365 dagen	€ 45.625,00	
Bezettingsgraad b&b	50%	
Bruto huuropbrengst per b&b	€ 22.812,50	
Bruto huur van 5 b&b ruimten	**€ 114.062,50**	
Lasten/Beheer	€ 74.140,63	**65,00%**
Netto huurwaarde	€ 39.921,88	
Rendement		**6,00%**
Waarde vrij op naam	€ 665.364,58	
Kapitaalscorrectie		
Correctie afbouw en inventaris van 1c	€ 35.000,00	
Correctie realisatie van 1e	€ 120.000,00	
	€ 510.364,58	
Overdrachtsbelasting en notariskosten	€ 49.538,77	**10,75%**
Marktwaarde	€ 460.825,81	
Marktwaarde afgerond	**€ 460.000,00**	

Dit geeft een totaal aan gebruikswaarde in huidige situatie van:

Subtotaal privé woonhuis (afgerond) (zie hiervoor)	€ 1.165.000,--
Subtotaal exploitatie B&B	€ 460.000,--
Totaal gebruikswaarde huidige situatie	€ 1.625.000,--

Na wijziging van de functie, de kleinere perceelgrootte ontstaat de navolgende situatie:

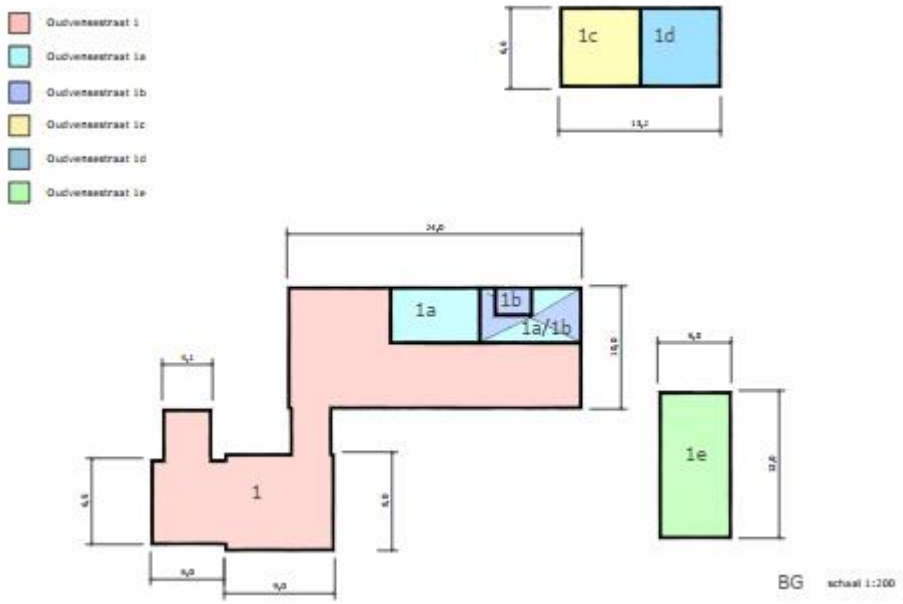
Huidig totaal perceel	5.816 m²
Vermindering door kostenverhaalsgebied	2.401 m²
Blijft gehandhaafd bij rechthebbende	3.415 m²

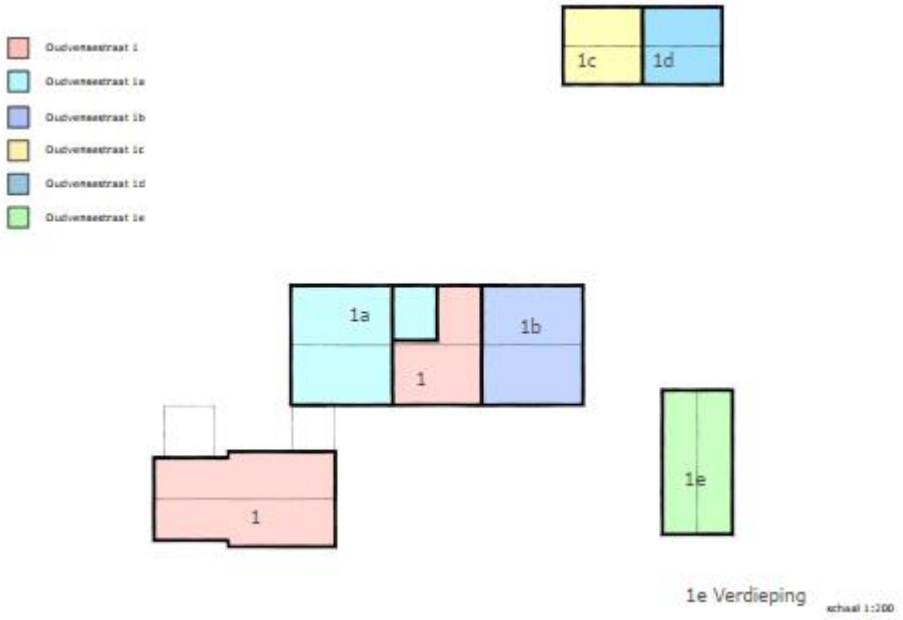
Op het perceel zijn aan de zuidzijde een tweetal gestapelde complexen ingetekend, waardoor het privé perceel enigszins 'hoekerig' wordt en de tuin met name aan de achterzijde van de woning in aantrekkelijkheid afneemt. De bestaande entree aan de Oudvensestraat verandert. Ook de ovatonde komt dichter op de gevel van de woning (en daarmee langs het huis) te liggen. Aan voorzijde wordt de toegang naar het erf aangepast met parkeerplaatsen, welke nodig zijn om de functie wonen voor de recreatieve objecten mogelijk te maken.

Voor de vermindering in privacy en de hoekerigheid van het perceel wordt door taxateurs een tweede depreciatie toegepast van 12,5% op de € 4.000,--.

Waardering woning	318 m²	€ 3.000	€ 954.000,--
Extra grond (3.415 – 2.401 m2)	1.014 m²	€ 15,--	€ 15.210,--
			€ 969.210,--
Subtotaal privé woonhuis afgerond)			€ 970.000,--

Genoemde recreatiewoningen verkrijgen in het omgevingsplan een functie wonen en daarnaast een eigen huisnummering.





De woningen zijn op dit moment op basis van tijdelijke, recreatieve contracten verhuurd (volgens mondelinge opgave van rechthebbende 3). Inhoudelijke informatie inzake huurcondities zijn niet bekend gemaakt aan taxateurs. Door de functie wonen, ontstaat de mogelijkheid de woningen op basis van huurwetgeving woonruimte te verhuren, maar ook de mogelijkheid de woningen individueel te verkopen. Voor de huurwetgeving geldt, dat alle ruimten intern opgenomen zouden moeten worden om een deugdelijke toetsing te kunnen doen aan het puntensysteem ten grondslag liggen aan de gereguleerde huur. De afwerking en kwaliteit van de objecten is hoogwaardig, maar door beperkt woonoppervlak bestaat de mogelijkheid, dat de woningen onder gereguleerde verhuur vallen. Aangezien nu sprake is van tijdelijke contracten voor recreatieve objecten achten taxateurs de kans op leegkomen reëel. Om die reden ramen zij de verkoopwaarde vrij van huur en gebruik.

Alleen recreatiewoning 1c en nog te realiseren recreatiewoning 1e zijn inpandig opgenomen. De overige ruimten waren verhuurd en ten tijde van de afspraak ter plaatse om die reden niet toegankelijk.

Taxateurs hebben kennis genomen van de navolgende referenties:

Straat	Huisnr.	Toev.	Plaats	Transactie prijs	Geactualiseerd	Transactieprijs per m2	Datum afmelding	Woonoppervlakte
Markt	32	g	HELMOND	€ 228.000	€ 235.000	€ 5.000	15-02-2024	47
Boerhaavelaan	79		HELMOND	€ 226.500	€ 239.000	€ 5.085	14-08-2023	47
het Machinaal	18		Geldrop	€ 233.000	€ 249.000	€ 5.082	17-08-2023	49
Frontonstraat	33		HELMOND	€ 255.333	€ 263.000	€ 5.058	03-02-2024	52
Creatieveld	5		HELMOND	€ 300.000	€ 300.000	€ 5.085	08-02-2024	59
Slachthuisstraat	41		GELDROP	€ 301.000	€ 334.000	€ 5.567	17-05-2023	60
Koolstraat	11		HELMOND	€ 390.095	€ 409.000	€ 4.869	18-12-2023	84
de Waag	5		MIERLO	€ 320.000	€ 334.000	€ 4.123	03-10-2023	81
Kleijngeldstraat	54		Helmond	€ 315.000	€ 339.000	€ 4.084	27-06-2023	83

Hieruit blijkt, dat de appartementen tot ca. 60 m² woonoppervlak een gemiddelde koopsom per m² indiceren van € 5.000,-- en de appartementen van ca. 60 m² tot ca. 90 m² een gemiddelde koopsom per m² indiceren van € 4.200,--.

Zoals eerder vermeldt, zijn de recreatieverblijven kwalitatief hoog afgewerkt, 'landelijk' gelegen, maar op te merken is dat veel vierkante meters in de kap zijn gelegen, privé buitenruimte niet aanwezig is, dan wel minimaal. Om die reden worden de verblijven door taxateurs toch als enigszins minder courant ingeschat en passen taxateurs om die reden een depreciatie toe van 20% op de geïndiceerde koopsom per m².

Op basis hiervan worden de prijzen per m² door taxateurs als volgt geraamd:

Voor recreatie verblijf 1a	€ 3.150,--
Voor recreatie verblijf 1 b t/m e	€ 4.000,--

	raming oppervlakte m²			Raming vrije verkoopwaarde	
Recreatie object 1a	90	€	3.150,00	€	283.500,00
Recreatie object 1b	50	€	4.000,00	€	200.000,00
Recreatie object 1c	60	€	4.000,00	€	240.000,00
Recreatie object 1d	60	€	4.000,00	€	240.000,00
Recreatie object 1e	40	€	4.000,00	€	160.000,00
				€	1.123.500,00
Correctie afronding object 1c		€	35.000,00		
Correctie afronding object 1e		€	120.000,00		
				€	155.000,00
				€	968.500,00
			Afgerond	€	970.000,--

Dit geeft een totaal aan gebruikswaarde na aanpassing functie:

Subtotaal privé woonhuis afgerond)	€	970.000,--
Subtotaal exploitatie B&B	€	970.000,--
Totaal gebruikswaarde na aanpassing functie (afgerond)	€	1.940.000,--

Door bovenstaande "voor en na" raming hebben taxateurs een afweging gemaakt tussen enerzijds het waarde drukkend effect van de te onttrekken gronden welke betrokken zijn in dit kostenverhaalsgebied en het effect op de woningwaarde ontwikkeling van het hoofdverblijf en anderzijds het waarde verhogende effect door aanpassing van de functie en/of activiteit ten aanzien van de recreatieve verblijven naar functie wonen.

Taxateurs zijn op basis van bovenstaande analyse van mening, dat het waarde verhogend element groter is dan het waarde drukkend element.

Om die reden wordt de waarde van de door rechthebbende 3 in te brengen gronden voor complexwaarde meegenomen.

6.5.5 Waardering gebruikswaarde Rechthebbende 4

De grond is in gebruik als cultuurgrond. Op basis van de comparatieve methode cultuurgrond (paragraaf 6.5.1.) wordt de navolgende gebruikswaarde gewaardeerd:

Gemeente	Sectie	Nummer	Getaxeerd *		Planologische functie	Gebruikswaarde			
						Per perceel		Subtotaal	
Mierlo	L	807	1.642	m²	Agrarisch	€	14.778		
Mierlo	L	809	6.880	m²	Agrarisch	€	61.920		
Gebruikswaarde								€	76.698,00

Gebruikswaarde rechthebbende 4 € 76.698,--

6.6 Overweging en conclusies

Omdat verschillende taxatiemethoden gebaseerd zijn op verschillende economische principes heeft iedere taxatiemethode eigen kenmerken, aannames en beperkingen. Dit brengt met zich mee dat verschillende methoden kunnen leiden tot verschillen uitkomsten. Van belang is te onderkennen dat de waarde door toepassing van de verschillende methoden wordt geïndiceerd, niet vastgesteld. Verschillende indicaties van de waarde moeten dan worden verzoend. Hierbij geldt dat de taxateurs vrij zijn om gemotiveerd voor de uitkomsten van één methode te kiezen of voor gewogen uitkomsten.

Taxateurs nemen de navolgende zaken in overweging:

De gebruikswaardes van de rechthebbende zijn respectievelijk:

-	De gebruikswaarde van Rechthebbende 1 (paragraaf 6.5.2)	€	15.682,--
-	De gebruikswaarde van Rechthebbende 2 (paragraaf 6.5.3)	€	1.095.000,--
-	De gebruikswaarde van Rechthebbende 4 (paragraaf 6.5.5)	€	76.698,--

Voor de bepaling van de complexwaarde zijn de navolgende overwegingen meegenomen:

- De residuele waardemethode geeft een resultaat van € 30,86 per m².
- De vergelijkingsmethode geniet de voorkeur boven de residuele waardemethode.
- Er zijn voldoende referenties beschikbaar om op basis van vergelijking te waarderen.
- De referenties liggen binnen een bandbreedte van € 32,50 tot € 65,-- per m².
- Op basis van geografische ligging achten taxateurs de referenties 3, 6, 7, 8, 10 en 11 het best vergelijkbaar, referentie 11 is daarbij recent en eveneens gelegen in Mierlo.
- Uit referentie 7, 8 en 10 blijkt sprake van een mogelijke bouwclaim, wat van invloed kan zijn op de overeengekomen koopsom.
- Uit referentie 11 blijkt weliswaar de realisatie van flexwoningen op de gronden, echter in de praktijk kunnen flexwoningen 40 jaar gehandhaafd worden, om die reden achten taxateurs de bebouwing met flexwoningen vergelijkbaar met die van een reguliere woonbebouwing. De gemeente Geldrop-Mierlo heeft gemeld, dat momenteel nog stedenbouwkundige afwegingen worden gemaakt voor deze locatie, maar dat bebouwingsgraad vermoedelijk ligt tussen de 40% en 60%, wat aanzienlijk hoger ligt dan de bebouwingsgraad voor gewaardeerde locatie.
- Voor gewaardeerde locatie geldt, dat slechts 18,5% van het gehele plangebied uitgeefbaar is voor woningbouw.
- De ligging van het gewaardeerde, landelijk, maar direct omgeven door en grenzend aan Mierlo beschouwen taxateurs als goed courant en nemen zij als positieve overweging mee.

Op basis hiervan waarderen taxateurs de complexwaarde op basis van vergelijking op € 42,50 per m².

- De gronden gelegen binnen vigerend bestemmingsplan “Mierlo”, die reeds beschikken over een bestemming “verkeersdoeleinden” zijn van openbaar nut en blijven van openbaar nut. Deze gronden worden gewaardeerd op € 1,-- de massa/perceel;

Op basis hiervan komen de taxateurs tot de navolgende conclusie, voor respectievelijk de rechthebbenden 1 en 4 ligt de complexwaarde van het eigendom hoger dan de gebruikswaarde en worden deze eigendommen tegen complexwaarde meegenomen in de waardering (behoudens de in stand te houden infrastructuur).

Voor rechthebbende 3 geldt, dat de gronden gewaardeerd worden op basis van complexwaarde, aangezien de gebruikswaarde als gevolg van toekomstige functie verandering van de recreatieve verblijven positief beïnvloed wordt.

Voor rechthebbende 2 geldt, dat de gebruikswaarde hoger ligt dan de complexwaarde en deze op basis van gebruikswaarde worden gewaardeerd.

6.7 Waardering

Gemeente	Sectie	Nummer		Getaxeerd *	Bestemd	Gewaardeerd op basis van		Inbrengwaarde gronden en opstallen	
Rechthebbende 1									
Mierlo	L	912	ged.	152 m²	Agrarisch	€	6.460,00		
Mierlo	L	971	ged.	147 m²	Verkeersdoel-einden	€	1,00		
Mierlo	L	975		1.590 m²	Agrarisch	€	67.575,00		
Mierlo	L	1071	ged.	4.735 m²	Verkeersdoel-einden	€	1,00		
Mierlo	F	5873	ged.	82 m²	Verkeersdoel-einden	€	1,00		
Mierlo	F	5874	ged.	7 m²	Verkeersdoel-einden	€	1,00		
Subtotaal				6.713 m²		Complexwaarde		€	74.039,00
Rechthebbende 2									
Mierlo	L	812		3.170 m²	Wonen				
Mierlo	L	1751		1.464 m²	Wonen				
Mierlo	L	1750		1.873 m²	Wonen				
Subtotaal				6.507 m²		Gebruikswaarde		€	1.095.000,00
Rechthebbende 3									
Mierlo	L	808		80 m2	Wonen	€	3.400,00		
Mierlo	L	955	ged.	23 m²	Wonen	€	977,50		
Mierlo	L	972	ged.	204 m²	Wonen	€	8.670,00		
Mierlo	L	973	ged.	1.295 m²	Wonen	€	55.037,50		
Mierlo	L	974	ged.	799 m²	Wonen	€	33.957,50		
Subtotaal				2.401 m²		Complexwaarde		€	102.042,50
Rechthebbende 4									
Mierlo	L	807		1.642 m²	Agrarisch	€	69.785,00		
Mierlo	L	809		6.880 m²	Agrarisch	€	292.400,00		
Subtotaal				8.522 m²		Complexwaarde		€	362.185,00
				24.143 m²				€	1.633.266,50

De inbrengwaarden voor gronden en opstallen bedraagt : **€ 1.633.267,00**

Zegge: een miljoen zeshonderd drieëndertigduizend tweehonderdzevenenzestig euro

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten luidt als volgt:

De inbrengwaarden voor gronden en opstallen bedraagt:	€	1.633.267,--
Kosten voor het vrijmaken van rechten en lasten *		-------
Sloopkosten*	€	70.997,--

* Deze kostenposten zijn door taxateurs niet zelfstandig geschat noch gecontroleerd, doch louter ontleent aan de kostenverhaalsopzet en voor juist gehouden.

6.8 Backtesting

De in dit rapport opgenomen gronden zijn eerder door taxateurs gewaardeerd. Op d.d. 29 april 2024 is een rapport uitgebracht waarin onderhavige gronden onderdeel van uitmaakten. De waarde van de gronden zijn onveranderd ten opzichte van het eerdere rapport, hetgeen taxateurs aannemelijk achten omdat tussen het eerdere rapport en onderhavig rapport amper een tijdspanne is op te merken

6.9 Onzekerheden

Taxeren is het schatten van de meest waarschijnlijke van een reeks mogelijke uitkomsten op basis van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de taxatie. Schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van de informatievoorzieningen, gebrek aan marktinformatie, marktomstandigheden en algemene taxatie onnauwkeurigheid.

6.9.1 Algemene taxatieonzekerheid

Een waardering is een puntschatting. Een redelijk handelend en denkend koper c.q. verkoper zal bij de transactie rekening houden met de op de situatie van toepassing zijnde feiten en omstandigheden van dat moment. Dit houdt in dat hierdoor ten aanzien van de prijs er een afwijking kan optreden, mede als gevolg van wijziging van de parameters. Derhalve zal hij rekening houden met een bandbreedte op de uitkomst van deze waardebepaling en de uitkomst enkel indicatief gebruiken ter toetsing.

Uit diverse onderzoeken is gebleken dat er verschil is tussen de uitkomst van taxaties opgesteld door verschillende taxateurs [1] en tussen taxatie en prijs[2]. Het is daarbij aannemelijk en door Ten Have betoogd dat de kans groot is dat twee taxaties, behoudens uitzonderlijk omstandigheden binnen een marge van twee maal 10% liggen. Dit leidt uitzondering in geval van incourant onroerend goed of een instabiele markt, waar deze marge toeneemt.

---

[1] RAVI 1990, R.A.D. Blaauw, bouw nr. 9-september 2010 p732, G.G.M. ten Have Taxatieleer onroerende zaken 2002 pp.59-62.
[2] C. Schekkerman (ASRE/MSRE 2004), nauwkeurigheid in taxaties een onderzoek naar de nauwkeurigheid van taxaties en (on)mogelijkheden om betrouwbaarheid van taxaties te vergroten.

Het onderzoek van Schekkerman over hoe de uitkomst van een taxatie zich verhoudt tot de uiteindelijke verkoopopbrengst toont dat ook aan, waarbij uit de onderzochte taxaties bleek dat in tweederde van de onderzochte taxaties de bandbreedte ten opzichte van de gerealiseerde verkoopopbrengst 20% plus of min bedroeg.

6.9.2 Taxatieonzekerheid

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn de taxateurs van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is van meer dan algemene taxatie onzekerheden.

Er is een groot aantal aannames gedaan in de waardering van de gebruikswaardes, waaronder bijvoorbeeld:
- oppervlakten zijn in een aantal gevallen zo goed als mogelijk ontleend aan plattegronden,
- de objecten zijn slechts deels inpandig opgenomen,
- er is geen inzage in huurgegevens geweest voor wat betreft de recreatieve objecten.
- bij gebrek aan omzetcijfers is gewaardeerd is de B&B gewaardeerd op basis van comparatief en aannames,
- recreatieverblijven 1c en 1e zijn nog niet volledig afgebouwd, taxateurs hebben hiervoor een correctie doorgevoerd op basis van aanname,
- voor toekomstige verhuur volgens de huurwetgeving van woonruimte mag niet meer tijdelijk verhuurd worden en zou de huur getoetst moeten worden aan het puntentellingsysteem.

Voorts is sprake van de gevoeligheid van een residuele grond warde methode, aangezien de wijziging van één parameter in de residuele grondwaarde methode een aanzienlijk effect heeft op de waarde, de termijn waarop ontwikkelingen plaats gaan vinden, alsmede de uiteindelijke invulling van het gebied af kunnen wijken van de nu op waarde peil datum gehanteerde uitgangspunten.

6.10 Conceptrapportage

Op 3 mei 2024 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld. Opdrachtgever heeft op 7 mei 2024 gereageerd op het conceptrapport. Ten opzichte van het concept taxatierapport is geen sprake van een min of meer substantiële afwijking (>5% van de waarde).

Taxateurs zijn niet bekend met gebeurtenissen of wezenlijke veranderingen die zich tussen de waarde peildatum en de datum taxatierapport hebben voorgedaan die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

7. Datering en ondertekening

Aldus gedaan te goeder trouw naar kennis en wetenschap, overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Veenendaal, 7 mei 2024
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV

N.S.C.M. van der Meijs
Registertaxateur

ing. R.Th. Homan
Rentmeester NVR / Registertaxateur

8. Literatuurlijst

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2023, 2 maart). Voorlopige bevolkingsaantallen per gemeente, 1-1-2023. https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/09/voorlopige-bevolkingsaantallen-per-gemeente-1-1-2023

Login | NVM. (z.d.-b). https://leden.nvm.nl/applicaties/

Kaart | Bodemloket. (z.d.). https://www.bodemloket.nl/kaart#167258,381684,167426,381821, geraadpleegd op 08-01-2024

Rapportagemodule. (z.d.). https://noord-brabant.nazca4u.nl/rapportage/AddressLookUp/AddressLookUp.aspx , geraadpleegd op 08-01-2024

DTNL. (z.d.). Woningaanbod droogt op. https://www.nvm.nl/nieuws/2024/woningaanbod-droogt-op/#:~:text=NVM%2Dmakelaars%20verkochten%20in%20het,eerste%20kwartaal%202024%20432.000%20euro, geraadpleegd op 08-01-2024

WoningBouwersNL. (2023, 11 december). Marktcijfers - WoningBouwersNL. https://woningbouwersnl.nl/marktcijfers/

Kwartaalbericht Agrarische Grondmarkt 2023-3 - Kadaster.nl zakelijk. (z.d.). https://www.kadaster.nl/-/kwartaalbericht-agrarische-grondmarkt-2023-3#:~:text=Landelijk%20overzicht,van%20%E2%82%AC%2073.400%20per%20ha.

Achmea Outlook 2024-2026 retail https://www.achmearealestate.nl/-/media/achmearealestate/documenten/over-ons/publicaties/outlook-2024---2026.pdf, geraadpleegd op 30-04-2024

Bijlage 1

kadaster

BETREFT
Mierlo L 912

UW REFERENTIE
NM 13451.004

GELEVERD OP
29-04-2024 - 14:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11177239494

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
26-04-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
26-04-2024 - 14:59

BLAD

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo L 912 Kadastrale objectidentificatie: 043280091270000
Kadastrale grootte	15.656 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	170534 - 384053
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Mierlo L 374 Mierlo L 600 Mierlo L 663

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 40252/82 Eindhoven Hyp4 5109/1 Eindhoven	**Ingeschreven op**	14-10-2004 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Adres	Hofstraat 4 5664 HT GELDROP		
Postadres	Postbus 10101 5660 GA GELDROP		
Statutaire zetel	GELDROP		
KvK-nummer	17272524 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Mierlo L 971

UW REFERENTIE
NM 16522.010 hertax

GELEVERD OP
29-04-2024 - 13:57

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11177233764

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
26-04-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
26-04-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo L 971 Kadastrale objectidentificatie: 043280097170000
Kadastrale grootte	4.900 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	170710 - 384256
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Mierlo L 656 Mierlo L 811 Mierlo L 968

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Besluit monument, Gemeentewet		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Datum in werking	06-03-2007		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79467/184 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 06-03-2007	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 11:37

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1 en 1.2)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 56148/66	**Ingeschreven op**	19-01-2009 om 09:00
	Hyp4 55113/194	**Ingeschreven op**	24-07-2008 om 13:20
	Hyp4 40252/82 Eindhoven	**Ingeschreven op**	14-10-2004 om 09:00
	Hyp4 12020/1 Eindhoven	**Ingeschreven op**	01-03-1996

	Hyp4 7924/44 Eindhoven Hyp4 5109/1 Eindhoven
Naam gerechtigde	Gemeente Geldrop-Mierlo
Adres	Hofstraat 4 5664 HT GELDROP
Postadres	Postbus 10101 5660 GA GELDROP
Statutaire zetel	GELDROP
KvK-nummer	17272524 (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 op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40252/82 Eindhoven	**Ingeschreven op**	14-10-2004 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Adres	Hofstraat 4 5664 HT GELDROP		
Postadres	Postbus 10101 5660 GA GELDROP		
Statutaire zetel	GELDROP		
KvK-nummer	17272524 (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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 64318/125	**Ingeschreven op**	09-05-2014 om 09:00
	Hyp4 1950/31 Eindhoven		
Aanvullende stukken	Hyp4 72234/127 Is aanvulling op Hyp4 64318/125	**Ingeschreven op**	21-12-2017 om 10:34
	Hyp4 68672/158 Is aanvulling op Hyp4 64318/125	**Ingeschreven op**	18-07-2016 om 11:46
	Hyp4 67285/150 Is aanvulling op Hyp4 64318/125	**Ingeschreven op**	02-12-2015 om 09:00
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.		

Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stukken	Hyp4 72464/138 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	24-01-2018 om 09:00
	Hyp4 71779/15 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	24-10-2017 om 09:00
	Hyp4 68883/10 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2016 om 09:00
	Hyp4 68677/182 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	19-07-2016 om 09:35
	Hyp4 68677/122 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	18-07-2016 om 14:39
	Hyp4 68396/171 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-06-2016 om 14:56
	Hyp4 6894/41 Groningen	**Ingeschreven op**	31-12-1998 om 00:00
	Hyp4 5278/10 Groningen	**Ingeschreven op**	31-01-1994 om 00:00
	Hyp4 5877/2 Roermond Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 5368/13 Breda Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 4913/68 Roermond Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 4414/68 Assen Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 3498/81 Roermond Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 2744/114 Maastricht Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 2325/16 Breda Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 2071/73 Assen Naamswijziging rechtspersoon		

Hyp4 1481/111 Zwolle
Naamswijziging rechtspersoon

Hyp4 1354/79 Almelo
Naamswijziging rechtspersoon

Hyp4 1330/1 Assen
Naamswijziging rechtspersoon

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT	Mierlo L 975
UW REFERENTIE	NM 13451.004
GELEVERD OP	13-03-2024 - 15:57
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11173848508
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	12-03-2024 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	12-03-2024 - 14:59
BLAD	1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo L 975 Kadastrale objectidentificatie: 043280097570000
Kadastrale grootte	1.590 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	170648 - 383972
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Mierlo L 658

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 40252/82 Eindhoven Hyp4 5109/1 Eindhoven	**Ingeschreven op**	14-10-2004 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Adres	Hofstraat 4 5664 HT GELDROP		
Postadres	Postbus 10101 5660 GA GELDROP		
Statutaire zetel	GELDROP		
KvK-nummer	17272524 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT	Mierlo L 1071
UW REFERENTIE	NM 13451.004
GELEVERD OP	08-04-2024 - 15:27
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11175713388
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	08-04-2024 - 12:31
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	08-04-2024 - 12:31
BLAD	1 van 5

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo L 1071 Kadastrale objectidentificatie: 043280107170000
Kadastrale grootte	38.400 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	170675 - 383936
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Mierlo L 1013

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

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

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 56148/66	**Ingeschreven op**	19-01-2009 om 09:00
	Hyp4 55113/194	**Ingeschreven op**	24-07-2008 om 13:20
	Hyp4 40255/151 Eindhoven	**Ingeschreven op**	22-10-2004 om 09:00
	Hyp4 40252/82 Eindhoven	**Ingeschreven op**	14-10-2004 om 09:00
	Hyp4 15807/22 Eindhoven	**Ingeschreven op**	23-08-2001
	Hyp4 12020/1 Eindhoven	**Ingeschreven op**	01-03-1996
	Hyp4 9940/31 Eindhoven	**Ingeschreven op**	03-08-1992
	Hyp4 5109/1 Eindhoven		
Naam gerechtigde	Gemeente Geldrop-Mierlo		

Adres	Hofstraat 4 5664 HT GELDROP
Postadres	Postbus 10101 5660 GA GELDROP
Statutaire zetel	GELDROP
KvK-nummer	17272524 (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 op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40252/82 Eindhoven	**Ingeschreven op**	14-10-2004 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Adres	Hofstraat 4 5664 HT GELDROP		
Postadres	Postbus 10101 5660 GA GELDROP		
Statutaire zetel	GELDROP		
KvK-nummer	17272524 (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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 64318/125 Hyp4 1484/23 Eindhoven	**Ingeschreven op**	09-05-2014 om 09:00
Aanvullende stukken	Hyp4 72234/127 Is aanvulling op Hyp4 64318/125	**Ingeschreven op**	21-12-2017 om 10:34
	Hyp4 68672/158 Is aanvulling op Hyp4 64318/125	**Ingeschreven op**	18-07-2016 om 11:46
	Hyp4 67285/150 Is aanvulling op Hyp4 64318/125	**Ingeschreven op**	02-12-2015 om 09:00
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.		
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH		
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH		

Statutaire zetel 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer 17131139 (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stukken

Hyp4 72464/138 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	24-01-2018 om 09:00
Hyp4 71779/15 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	24-10-2017 om 09:00
Hyp4 68883/10 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2016 om 09:00
Hyp4 68677/182 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	19-07-2016 om 09:35
Hyp4 68677/122 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	18-07-2016 om 14:39
Hyp4 68396/171 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-06-2016 om 14:56
Hyp4 6894/41 Groningen	**Ingeschreven op**	31-12-1998 om 00:00
Hyp4 5278/10 Groningen	**Ingeschreven op**	31-01-1994 om 00:00
Hyp4 5877/2 Roermond Naamswijziging rechtspersoon		
Hyp4 5368/13 Breda Naamswijziging rechtspersoon		
Hyp4 4913/68 Roermond Naamswijziging rechtspersoon		
Hyp4 4414/68 Assen Naamswijziging rechtspersoon		
Hyp4 3498/81 Roermond Naamswijziging rechtspersoon		
Hyp4 2744/114 Maastricht Naamswijziging rechtspersoon		
Hyp4 2325/16 Breda Naamswijziging rechtspersoon		
Hyp4 2071/73 Assen Naamswijziging rechtspersoon		
Hyp4 1481/111 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon		
Hyp4 1354/79 Almelo Naamswijziging rechtspersoon		

Hyp4 1330/1 Assen
Naamswijziging rechtspersoon

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 64318/125	**Ingeschreven op**	09-05-2014 om 09:00
	Hyp4 1950/31 Eindhoven		
Aanvullende stukken	Hyp4 72234/127 Is aanvulling op Hyp4 64318/125	**Ingeschreven op**	21-12-2017 om 10:34
	Hyp4 68672/158 Is aanvulling op Hyp4 64318/125	**Ingeschreven op**	18-07-2016 om 11:46
	Hyp4 67285/150 Is aanvulling op Hyp4 64318/125	**Ingeschreven op**	02-12-2015 om 09:00
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.		
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH		
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH		
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH		
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 72464/138 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	24-01-2018 om 09:00
	Hyp4 71779/15 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	24-10-2017 om 09:00
	Hyp4 68883/10 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	22-08-2016 om 09:00
	Hyp4 68677/182 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	19-07-2016 om 09:35
	Hyp4 68677/122 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	18-07-2016 om 14:39
	Hyp4 68396/171 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-06-2016 om 14:56
	Hyp4 6894/41 Groningen	**Ingeschreven op**	31-12-1998 om 00:00
	Hyp4 5278/10 Groningen	**Ingeschreven op**	31-01-1994 om 00:00
	Hyp4 5877/2 Roermond Naamswijziging rechtspersoon		

Hyp4 5368/13 Breda
Naamswijziging rechtspersoon

Hyp4 4913/68 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

Hyp4 4414/68 Assen
Naamswijziging rechtspersoon

Hyp4 3498/81 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

Hyp4 2744/114 Maastricht
Naamswijziging rechtspersoon

Hyp4 2325/16 Breda
Naamswijziging rechtspersoon

Hyp4 2071/73 Assen
Naamswijziging rechtspersoon

Hyp4 1481/111 Zwolle
Naamswijziging rechtspersoon

Hyp4 1354/79 Almelo
Naamswijziging rechtspersoon

Hyp4 1330/1 Assen
Naamswijziging rechtspersoon

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Mierlo F 5873

UW REFERENTIE
NM 13451.004

GELEVERD OP
29-04-2024 - 14:12

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11177236019

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
26-04-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
26-04-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo F 5873 Kadastrale objectidentificatie: 043260587370000
Kadastrale grootte	1.748 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	170784 - 383937
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Mierlo F 3519 Mierlo F 4981

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 40252/82 Eindhoven Hyp4 7355/47 Eindhoven 84 MLO01/9449 EHV	**Ingeschreven op**	14-10-2004 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Adres	Hofstraat 4 5664 HT GELDROP		
Postadres	Postbus 10101 5660 GA GELDROP		
Statutaire zetel	GELDROP		
KvK-nummer	17272524 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT	Mierlo F 5874
UW REFERENTIE	NM 13451.004
GELEVERD OP	29-04-2024 - 14:12
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11177236059
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	26-04-2024 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	26-04-2024 - 14:59
BLAD	1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo F 5874 Kadastrale objectidentificatie: 043260587470000
Kadastrale grootte	75 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	170775 - 383961
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Mierlo F 2383

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 40252/82 Eindhoven	**Ingeschreven op**	14-10-2004 om 09:00
	Hyp4 12020/1 Eindhoven	**Ingeschreven op**	01-03-1996
Naam gerechtigde	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Adres	Hofstraat 4 5664 HT GELDROP		
Postadres	Postbus 10101 5660 GA GELDROP		
Statutaire zetel	GELDROP		
KvK-nummer	17272524 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Mierlo L 812

UW REFERENTIE
NM 13451.004

GELEVERD OP
13-03-2024 - 16:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11173848820

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
12-03-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-03-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo L 812 Kadastrale objectidentificatie: 043280081270000
Kadastrale grootte	3.170 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	170655 - 384126
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Mierlo L 662

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Datum in werking	01-10-2018		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79467/182 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 01-10-2018	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 11:37

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Datum in werking	10-07-2018		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79467/180 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 10-07-2018	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 11:37

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 9445/6 Eindhoven	**Ingeschreven op**	17-05-1991
Naam gerechtigde	Mevrouw Henriette Johanna Antonia Elisabeth van Vlokhoven		
Adres	Oudvensestraat 3 5731 SH MIERLO		
Geboren	17-12-1942 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	MIERLO
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Mierlo L 1751

UW REFERENTIE
NM 13451.004

GELEVERD OP
13-03-2024 - 15:59

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11173848747

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
12-03-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-03-2024 - 14:59

BLAD

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo L 1751 Kadastrale objectidentificatie: 043280175170000
Kadastrale grootte	1.464 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	170648 - 384064
Ontstaan uit	Mierlo L 956

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 6674/4 Eindhoven		
Naam gerechtigde	Mevrouw Henriette Johanna Antonia Elisabeth van Vlokhoven		
Adres	Oudvensestraat 3 5731 SH MIERLO		
Geboren	17-12-1942 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	MIERLO
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Mierlo L 1750

UW REFERENTIE
NM 13451.004

GELEVERD OP
13-03-2024 - 15:54

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11173848024

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
12-03-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-03-2024 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo L 1750 Kadastrale objectidentificatie: 043280175070000
Locatie	Oudvensestraat 3 5731 SH Mierlo BAG identificatie: 1771010000017034
Kadastrale grootte	1.873 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	170682 - 384083
Ontstaan uit	Mierlo L 956

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 6674/4 Eindhoven
Naam gerechtigde	Mevrouw Henriette Johanna Antonia Elisabeth van Vlokhoven
Adres	Oudvensestraat 3 5731 SH MIERLO
Geboren	17-12-1942 **te** MIERLO Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Mierlo L 808

UW REFERENTIE
NM 13451.004

GELEVERD OP
13-03-2024 - 15:57

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11173848484

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
12-03-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-03-2024 - 14:59

BLAD

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo L 808 Kadastrale objectidentificatie: 043280080870000		
Kadastrale grootte	80 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	170689 - 383966		
Omschrijving	Terrein (grasland)		
Koopsom	€ 440.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2006
Ontstaan uit	Mierlo L 660		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50924/8	**Ingeschreven op**	30-10-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Godefridus Martinus Antonius Raijmakers		
Adres	Oudvensestraat 1 5731 SH MIERLO		
Geboren	05-10-1967 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	BOEKEL
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Ingeborg Juliëtte Wilhelmina Maria de Wette Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Mierlo L 955

UW REFERENTIE
NM 13451.004

GELEVERD OP
13-03-2024 - 15:59

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11173848700

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
12-03-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-03-2024 - 14:59

BLAD

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo L 955 Kadastrale objectidentificatie: 043280095570000
Kadastrale grootte	915 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	170680 - 384052
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Mierlo L 810

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 50924/8	**Ingeschreven op**	30-10-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Godefridus Martinus Antonius Raijmakers		
Adres	Oudvensestraat 1 5731 SH MIERLO		
Geboren	05-10-1967 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	BOEKEL
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Ingeborg Juliëtte Wilhelmina Maria de Wette Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Mierlo L 972

UW REFERENTIE
NM 13451.004

GELEVERD OP
13-03-2024 - 15:54

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11173847991

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
12-03-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-03-2024 - 14:59

BLAD

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo L 972 Kadastrale objectidentificatie: 043280097270000
Locatie	Oudvensestraat 1 5731 SH Mierlo BAG identificatie: 1771010000015254 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	2.247 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	170672 - 384026
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Ontstaan uit	Mierlo L 811

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Besluit monument, Gemeentewet Is ontleend aan object met BAG identificatie: 1771100000012913		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Datum in werking	06-03-2007		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79467/165 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 06-03-2007	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 11:37

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50924/8	**Ingeschreven op**	30-10-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Godefridus Martinus Antonius Raijmakers		

Adres	Oudvensestraat 1 5731 SH MIERLO		
Geboren	05-10-1967 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	BOEKEL
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Ingeborg Juliëtte Wilhelmina Maria de Wette Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Mierlo L 973

UW REFERENTIE
NM 13451.004

GELEVERD OP
13-03-2024 - 15:58

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11173848626

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
12-03-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-03-2024 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo L 973 Kadastrale objectidentificatie: 043280097370000
Kadastrale grootte	1.645 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	170688 - 383991
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Mierlo L 658

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 56148/66	**Ingeschreven op**	19-01-2009 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Godefridus Martinus Antonius Raijmakers		
Adres	Oudvensestraat 1 5731 SH MIERLO		
Geboren	05-10-1967 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	BOEKEL
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Ingeborg Juliëtte Wilhelmina Maria de Wette Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Mierlo L 974

UW REFERENTIE
NM 13451.004

GELEVERD OP
13-03-2024 - 15:59

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11173848652

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
12-03-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-03-2024 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo L 974 Kadastrale objectidentificatie: 043280097470000
Kadastrale grootte	929 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	170712 - 383995
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Mierlo L 659

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50924/8	**Ingeschreven op**	30-10-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Godefridus Martinus Antonius Raijmakers		
Adres	Oudvensestraat 1 5731 SH MIERLO		
Geboren	05-10-1967 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	BOEKEL
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Ingeborg Juliëtte Wilhelmina Maria de Wette Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Mierlo L 807

UW REFERENTIE
NM 13451.004

GELEVERD OP
13-03-2024 - 15:57

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11173848426

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
12-03-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
12-03-2024 - 14:59

BLAD

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo L 807 Kadastrale objectidentificatie: 043280080770000		
Kadastrale grootte	1.642 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	170638 - 383941		
Omschrijving	Terrein (grasland)		
Koopsom	€ 475.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2010
Ontstaan uit	Mierlo L 660		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Datum in werking	01-10-2018		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79467/182 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 01-10-2018	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 11:37

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Datum in werking	10-07-2018		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79467/180 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 10-07-2018	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 11:37

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 59318/30	**Ingeschreven op**	27-12-2010 om 11:20
Naam gerechtigde	ROELAND B.V.		
Adres	Schoonstraat 101 5384 RD HEESCH		
Statutaire zetel	HEESCH		
KvK-nummer	17195412 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT	Mierlo L 809
UW REFERENTIE	NM 13451.004
GELEVERD OP	13-03-2024 - 15:58
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11173848561
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	12-03-2024 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	12-03-2024 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo L 809 Kadastrale objectidentificatie: 043280080970000		
Kadastrale grootte	6.880 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	170614 - 384048		
Omschrijving	Terrein (grasland)		
Koopsom	€ 475.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2010
Ontstaan uit	Mierlo L 535 Mierlo L 657 Mierlo L 662		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Datum in werking	01-10-2018		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79467/182 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 01-10-2018	**Ingeschreven op**	29-10-2020 om 11:37

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Geldrop-Mierlo
Datum in werking	10-07-2018

Afkomstig uit stuk Hyp4 79467/180 **Ingeschreven op** 29-10-2020 om 11:37

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 10-07-2018

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 59318/30 **Ingeschreven op** 27-12-2010 om 11:20

Naam gerechtigde ROELAND B.V.

Adres Schoonstraat 101
5384 RD HEESCH

Statutaire zetel HEESCH

KvK-nummer 17195412 (Bron: Handelsregister)

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT	Mierlo F 5894
UW REFERENTIE	NM 13451.004
GELEVERD OP	29-04-2024 - 14:13
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11177236090
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	26-04-2024 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	26-04-2024 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Mierlo F 5894 Kadastrale objectidentificatie: 043260589470000		
Locaties	Prelaat Brantenstraat 6 5731 JE Mierlo BAG identificatie: 1771010000018680 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Prelaat Brantenstraat 6 A 5731 JE Mierlo BAG identificatie: 1771010000018681 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen BRANTENSTR 8 5731 JE MIERLO		
Kadastrale grootte	2.240 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	170800 - 383989		
Omschrijving	Wonen met bedrijvigheid Erf - tuin		
Koopsom	€ 544.536	**Koopjaar**	1998
Ontstaan uit	Mierlo F 5375		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13885/12 Eindhoven	**Ingeschreven op**	01-10-1998

Naam gerechtigde	De heer Maurice Henricus Petrus van Gogh
Adres	Burg Verheugtstraat 45 5731 AJ MIERLO
Geboren	03-06-1969 **te** GELDROP
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)
Betrokken samenwerkingsverband	Handy Markt Van Gogh V.O.F.
Adres	Prelaat Brantenstraat 6 5731 JE MIERLO
KvK-nummer	17107237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13885/12 Eindhoven **Ingeschreven op** 01-10-1998
Naam gerechtigde	Mevrouw Elisabeth Henrica Johanna Maria van Rooi
Adres	Burg Verheugtstraat 45 5731 AJ MIERLO
Geboren	24-04-1971 **te** LIESHOUT
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)
Betrokken samenwerkingsverband	Handy Markt Van Gogh V.O.F.
Adres	Prelaat Brantenstraat 6 5731 JE MIERLO
KvK-nummer	17107237 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Bijlage 2

Kantoor: | Tijdstip van aanbieding: | De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,

Eindhoven OZ4 40252/82
14-10-2004 09:00
Prov. Noord Brabant / wijz. tenaamst. gem. Geldrop en Mie

Aantekeningen

20041014002005

0 volgbladen

zonder 73 vervolgblad(en)

Kadaster

WIJZIGING TENAAMSTELLING REGISTERGOEDEREN GEMEENTE GELDROP-MIERLO IN VERBAND MET GEMEENTELIJKE HERINDELING

Ondergetekende, Joseph Johannes Maria van het Bolscher, hoofd van het bureau Bestuurlijke Zaken van de provincie Noord-Brabant - krachtens mandaat van het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 21 april 1997 (Provinciaal Blad van Noord-Brabant, nr. 51/97) - deelt in verband met het bepaalde in artikel 44, vierde lid, van de Wet algemene regels herindeling de bewaarder van het kadaster en de openbare registers mede dat ingevolge de Wet van 19 juni 2003 tot samenvoeging van de gemeenten Geldrop en Mierlo onderstaande registergoederen per 1 januari 2004 zijn overgegaan naar de nieuwe gemeente Geldrop-Mierlo:

a. *Alle registergoederen welke ten name staan van de gemeente Mierlo;*

b. Alle registergoederen welke ten name staan van de gemeente Geldrop.

In verband met het bovenstaande verzoekt ondergetekende de bewaarder van het kadaster en de openbare registers de tenaamstelling van voornoemde registergoederen dienovereenkomstig te wijzigen.

's-Hertogenbosch, 30 september 2004

w.g. J.J.M. van het Bolscher

Ondergetekende, Joseph Johannes Maria van het Bolscher, hoofd van het bureau Bestuurlijke Zaken van de provincie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

Hyp. 4

Aantekeningen:

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op 14-10-2004 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40252 nummer 82.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

1

AKTE VAN RUILING EN LEVERING/2008K30680bl/mh 22-12
Heden, **zestien januari tweeduizend negen,** verschenen voor mij,
mr Renate Theodora Martina van Dijk-Habraken, kandidaat-notaris, wonende te Helmond, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van **mr Titia Iris Vivian Galama-Feijen,** notaris te **Geldrop-Mierlo**:

1. de heer Godefridus Martinus Antonius **Raijmakers**, wonende Oudvensestraat 1 te 5731 SH Mierlo, geboren te Boekel op vijf oktober negentienhonderd zevenenzestig, (Nationaal Paspoort nummer: NNO1572K3), op huwelijkse voorwaarden, voor beiden in eerste echt, gehuwd met mevrouw Ingeborg Juliëtte Wilhelmina Maria de Wette.
2. mevrouw Henrica Maria Odilia Coolen-van Gog, geboren te Geldrop op twaalf augustus negentienhonderd eenenzestig, werkzaam en woonplaats kiezend ten kantore van ondergetekende notaris te 5664 RP Geldrop, Dommeldalseweg 2, als gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **de gemeente Geldrop-Mierlo**, gevestigd te **Geldrop**, kantoorhoudende aan de Hofstraat 4, postcode 5664 HT (postadres: postbus 10101, 5660 GA, Geldrop).
   Van deze volmacht blijkt uit de mandaatregeling Geldrop-Mierlo, vastgesteld bij het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders en de Burgemeester op dertien januari tweeduizend vier. Van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.
   De comparante handelt bij deze akte ter uitvoering van het besluit van de gemeente van drie en twintig december tweeduizend acht en krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet;

-de gemeente Geldrop-Mierlo hierna te noemen: gemeente.
De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden het navolgende:

I. RUILING

Blijkens gemelde tussen hen in de maand december tweeduizend acht gesloten overeenkomst zijn partijen de navolgende ruiling overeengekomen met betrekking tot percelen grond, welke zijn gelegen te Mierlo aan de Geldropseweg, waarbij:

a. de comparant onder 1 genoemd, handelend als gemeld, zal afstaan aan de gemeente, die zal aannemen:
   1. een strook grond, uitmakende een kennelijk ter plaatse aangeduid gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Mierlo, sectie L nummer 659, groot ongeveer een are en vier en zestig centiare, of ter zodanige juiste grootte als bij latere kadastrale opmeting zal blijken;
   2. een strook grond, uitmakende een kennelijk ter plaatse aangeduid gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Mierlo, sectie L nummer 811, groot ongeveer dertien centiare, of ter zodanige juiste grootte als bij latere kadastrale opmeting zal blijken.

Met betrekking tot genoemd perceel gemeente Mierlo, sectie L nummer 811 delen partijen mee dat de oppervlakte niet meer dan honderd (100) centiare bedraagt en dat de tegenprestatie niet hoger dan vijfduizend euro (€ 5.000,00) is;

b. de gemeente zal afstaan aan de comparant onder 1 genoemd, handelend als gemeld, die zal aannemen:
   een perceel grond, uitmakende een kennelijk ter plaatse aangeduid gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Mierlo, sectie L nummer 658, groot ongeveer zestien are en vijfenveertig centiare, of ter zodanige juiste grootte als bij latere kadastrale opmeting zal blijken.

II. LEVERING

Ter uitvoering van gemelde overeenkomst van ruiling levert de comparant onder 1 genoemd hierbij aan de comparante onder 2 genoemd, die voor en namens de gemeente aanneemt, het recht van eigendom van:
- de hiervoor onder I.a.1. en I.a.2. gemelde registergoederen;
en levert de gemeente hierbij aan de comparant onder 1 genoemd, die hierbij aanneemt, het recht van eigendom van:

- het hiervoor onder I.b gemelde registergoed.

De in de ruilovereenkomst betrokken registergoederen zijn schetsmatig weergegeven met een gele respectievelijk groene kleur op een aan deze akte te **hechten** en door de comparanten voor accoord getekende situatietekening nummer AK2006-05 respectievelijk VK2006-09.

III. TOEGIFT

Deze ruiling is geschied zonder toegift.

IV. BEPALINGEN VAN DE RUILOVEREENKOMST

De ruilovereenkomst en de overeenkomst van levering zijn voorts gesloten onder meer met de volgende bepalingen:

1. Partijen staan in voor hun bevoegdheid tot levering. Beide partijen doen bij deze afstand van het recht om welke reden dan ook ontbinding van deze ruilovereenkomst en deze levering te vorderen.
2 Het geruilde wordt geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken (ook die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf) en met alle kwalitatieve rechten, vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan.
3. Het geruilde bezit de feitelijke eigenschappen die voor het door de verkrijger beoogde gebruik nodig zijn. De comparant onder 1 genoemd is voornemens het verkregene te gebruiken als tuin. De gemeente het haar verkregene als weg.
4. Partijen garanderen, onverminderd het overigens in deze akte bepaalde, dat voorzover aan de wederpartij bekend er geen feiten zijn die er op wijzen dat het geruilde enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik door de vervreemder, die kan leiden tot een verplichting tot sanering van het geruilde, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
5. Partijen zijn niet bekend met erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan.
6. Partijen aanvaarden uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot haar onderzoeksgebied behoren, voor haar risico komen, tenzij deze feiten en omstandigheden aan de vervreemder bekend zijn.
7. Vervreemder verklaart:
   - dat er voorzover hem bekend geen asbesthoudende materialen in het geruilde zijn aangebracht en/of verwerkt;
   - dat er zich in het geruilde geen (ondergrondse) tanks voor de opslag van vloeistoffen bevinden.
8. Vervreemder verklaart dat ten aanzien van het geruilde geen uit een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop voortvloeiende verplichtingen bestaan jegens derden.
9. Een verschil tussen de in deze akte genoemde oppervlakten en de op grond van de ambtshalve kadastrale meting vast te stellen daadwerkelijke oppervlakten, verleent geen van beide partijen een recht op verrekening of op enigerlei ander recht.
10. De feitelijke levering van het geruilde heeft reeds plaatsgevonden. De feitelijke levering is geschiedt vrij van pacht, huur en/of gebruik of aanspraken daarop.
11. Alle zakelijke lasten die op of ter zake van het geruilde worden geheven komen voor rekening van de verkrijger vanaf heden.
12. Voorzover partijen bekend, bevinden zich in de bodem van het geruilde geen verontreinigingen. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem en/of het grondwater van het geruilde hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten, gelet op de stand van de wetenschap en de streefwaarde van de bij de Wet bodembescherming negentienhonderd vier en negentig behorende circulaire van vierentwintig februari tweeduizend, dan wel daarvoor in de plaats tredende algemene gangbare kwaliteitseisen.
    Onder verontreinigingen worden niet verstaan:
    - de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende

omstandigheden;
- stobben van bomen en/of stroken;
- funderings- en puinresten die geen asbest of andere schadelijke stoffen bevatten.

13. De overdrachtsbelasting en alle kosten en rechten betrekking hebbende op gemelde ruilovereenkomst en deze akte, komen voor rekening van de gemeente.

OVERIGE BEPALINGEN

Ten deze wordt verwezen naar gemelde ruilovereenkomst, waarin staat vermeld:

2. *Vanaf de Parallelweg langs de Geldropseweg zal door de gemeente een nieuwe inrit worden gecreëerd naar het overblijvende perceel van verkoper, welke inrit op een na goed overleg tussen Raaijmakers en de gemeente te bepalen plaats zal worden gelegd.*
3. *Op de hoek van de Oudvensestraat en de Parallelweg langs de Geldropseweg zal in de ter plekke te creëeren bocht door de gemeente een aarden wal worden aangelegd, die door de gemeente zal worden beplant en waarbij tevens de thans aanwezige groenvoorziening zal worden hersteld. In deze is sprake van een beukenhaag en heesters.*

OVERIGE SCHRIFTELIJKE OVEREENKOMSTEN

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen overigens tussen partijen schriftelijk is overeengekomen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGINGEN.

De door de comparant onder 1 afgestane onroerende zaken zijn door hem in eigendom verkregen, blijkens een akte van levering, zeven en twintig oktober tweeduizend zes verleden voor mr H.J.M.G. Brants, notaris te Helmond en ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven op dertig oktober daarna register hypotheken 4, deel 50924 nummer 8. Deze akte houdt ondermeer in kwijting voor de koopprijs.
Volgens opgave van het kadaster is het perceel 811 een gemeentelijk monument.

TOESTEMMING

Mede verscheen mevrouw Ingeborg Juliette Wilhelmina Maria **de Wette**, geboren te Eindhoven op veertien mei negentienhonderd achtenzestig, (Nationaal Paspoort nummer: NM5KD3363), gehuwd met de comparant onder 1, die verklaarde tot het vorenstaande toestemming als bedoeld in artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek te hebben gegeven.

AAN TE HECHTEN STUKKEN.

Aan deze akte worden de navolgende stukken gehecht:
- gemelde situatietekening A.K. 2006-05 en V.K. 2006-09.

WOONPLAATSKEUZE.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomsten, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOLMACHT ACCEPTATIE AFSTAND HYPOTHEKEN.

Voorzover nodig, geven de verkrijgers hierbij last en volmacht aan ieder lid van het kantoorpersoneel van mij, notaris om voor en namens de verkrijgers bij notariële akte mee te werken aan de afstand van alle hypotheekrechten op de onderhavige onroerende goederen ten laste van de vervreemders of anderen en daarbij bedoelde afstand voor en namens de verkrijgers te aanvaarden.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING.

1. De comparant onder 1 genoemd handel te dezer zake niet als ondernemer. De gemeente handelt wel als ondernemer. Terzake van haar levering is geen omzetbelasting verschuldigd aangezien het door haar geleverde reeds meer dan twee jaren in de huidige toestand in gebruik is.
2. De gemeente doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 eerste lid letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.
3. De verkrijging door partij Raijmakers is belast met overdrachtsbelasting. De

waarde van de verkrijging door partij Raijmakers is gelijk aan de waarde van de tegenprestatie welke volgens opgave van de gemeente acht duizend acht honderd vijftig euro (€ 8.850,00) bedraagt.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris bekend.
Waarvan akte is verleden te **Geldrop** op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en achtenveertig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Get.:-R.T.M. Habraken

Ondergetekende, mr. Renate Theodora Martina van Dijk-Habraken, kandidaat-notaris, wonende te Helmond, als waarnemer van mr. Titia Iris Vivian Galama-Feijen, notaris te Geldrop-Mierlo, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

Get.:-R.T.M. Habraken

Ondergetekende, mr Renate Theodora Martina van Dijk-Habraken, kandidaat-notaris, wonende te Helmond, als waarnemer van mr Titia Iris Vivian Galama-Feijen, notaris te Geldrop-Mierlo, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Mierlo	L	659	ged.	±	164	m²
Mierlo	L	811	ged.	±	13	m²
				±	177	m²

Aan de gemeente door G.M.A. RAIJMAKERS

van gemeente MIERLO sectie L nummer[s] 659 ged. en 811 ged.

gedeelten (samen) groot ± 177 m²

gelegen: Oudvensestraat 1

Geldrop-Mierlo

afdeling Openbare Werken
Geo-informatie

tekenaar hkgn
datum: 29 mrt 2006

schaal 1:1000

gewijzigd:
datum: 10-12-2006

tekeningnr
A.K 2006-05

Door de gemeente aan G.M.A. RAIJMAKERS

van gemeente MIERLO sectie L nummer[s] 658 gedeeltelijk

een gedeelte groot ± 1645 m²

gelegen: Oudvensestraat 1

Geldrop-Mierlo

afdeling Openbare Werken
Geo-informatie

tekenaar hkgn
datum: 29 mrt 2006

schaal 1:1000

gewijzigd: hkgn
datum:10-12-2007

tekeningnr
V.K 2006-09

Get.:-R.T.M. Habraken

Ondergetekende, mr Renate Theodora Martina van Dijk-Habraken, kandidaat-notaris, wonende te Helmond, als waarnemer van mr Titia Iris Vivian Galama-Feijen, notaris te Geldrop-Mierlo, 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 19-01-2009 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 56148 nummer 66.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer A301B40F5C86D98BA9BD4F8C5CDD06C1 toebehoort aan Habraken Renate Theodora Martina.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Dagregister deel	Dagregister nr.	Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder,	6674 4 9
3976		EINDHOVEN	-9 JULI 1982		met ~~zonder~~ een vervolgblad(en)

Aantekeningen:

B

51.- Afstand

Heden de achtste juli negentienhonderd twee en tachtig, verschenen voor mij, Mr. Allard Johan Verhoeven, notaris ter standplaats Helmond:----------

1.a. de heer MARTINUS ANTONIUS JOSEPHUS VAN VLOKHOVEN, landbouwer, wonende te Mierlo, Oudvensestraat 1, postcode 5731 SH, volgens zijn verklaring geboren te Woensel op achttien oktober negentienhonderd twaalf en in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Anna Maria Catharina van Asten, beiden in eerste huwelijk;----------

b. mevrouw ANNA MARIA CATHARINA VAN ASTEN, voornoemd, zonder beroep, wonende alsvoor, volgens haar verklaring geboren te Lierop, gemeente Someren, op elf maart negentienhonderd veertien;----------

2. mevrouw HENRIëTTE JOHANNA ANTONIA ELIZABETH VAN VLOKHOVEN, zonder beroep, wonende te Venhorst, Hoekstraat 1.a., postcode 5428 NC, volgens haar verklaring geboren te Mierlo op zeventien december negentienhonderd twee en veertig en in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met de heer Antonius Ambrosius Maria Raymakers, beiden in eerste huwelijk.----------

De comparanten verklaarden vooraf:----------

dat bij akte op achttien december negentienhonderd tachtig, verleden voor mij, notaris, overgeschreven ten hypotheekkantore te Eindhoven op negentien december daaraanvolgende in deel 6323 nummer 78, werd verkocht door de comparanten sub 1 aan de comparante sub 2 en mevrouw Johanna Petronella Martina van Lieshout-van Vlokhoven, wonende te Hamont (België), Waterstraat 22:----------

de boerderij met veestal en schuur, ondergrond, erf en weiland, gelegen te Mierlo, Oudvensestraat 1, uit-

makende een ter plaatse afgepaald gedeelte groot ongeveer een hectare tien aren van het perceel kadastraal bekend gemeente Mierlo sectie L nummer 378;----------
zulks onder voorbehoud van het recht van gebruik en bewoning ten behoeve van de comparanten sub 1;---------
dat vervolgens bij diezelfde akte de comparante sub 2 en mevrouw J.P.M. van Lieshout-van Vlokhoven voornoemd zijn overgegaan tot scheiding en deling van voormeld onroerend goed, waarbij voormeld onroerend goed werd toegedeeld aan de comparante sub 2 voornoemd;
dat de vrije verkoopwaarde van voormeld onroerend goed bedroeg tweehonderd vijftien duizend gulden ----
(f. 215.000,--);----------
dat de koopsom, casu quo het bedrag waarvoor scheiding en deling plaatsvond, rekeninghoudend met gemeld zakelijk recht, bedroeg zes en tachtig duizend gulden (f. 86.000,--);----------
dat ten aanzien van gemeld zakelijk recht ondermeer werd bepaald:----------
"Gemeld recht duurt totdat de langstlevende van de "comparanten sub 1 is overleden of totdat de langst-"levende van beiden of beiden tezamen gemeld perceel "metterwoon heeft/hebben verlaten met de bedoeling "zich blijvend elders te vestigen.----------
"Van de bedoeling zich blijvend elders te vestigen "blijkt alleen uit een schriftelijke verklaring van "de gebruikers."----------
dat de comparanten sub 1 het gebruik geëindigd hebben ten aanzien van een perceel grond, uitmakende een ter plaatse afgepaald gedeelte groot ongeveer vijftig aren van het perceel kadastraal bekend gemeente Mierlo sectie L nummer 378.----------

Bewaring: EINDHOVEN

De bewaarder,

6674 4 10

eerste vervolgblad

De comparanten verklaarden:----------
dat zij bij deze schriftelijk willen vastleggen dat gemeld zakelijk recht ten aanzien van een gedeelte groot ongeveer vijftig aren van het perceel kadastraal bekend gemeente Mierlo sectie L nummer 378, is geëindigd, tengevolge van het feitelijk niet meer gebruiken.----------
De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend.----------
WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Helmond op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.----------
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.----------
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.----------
(get.) M. v. Vlokhoven, M. v. Vlokhoven-v. Asten, H. Raymakers-v. Vlokhoven, A. Verhoeven.----------
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT w.g. A. Verhoeven

Ondergetekende, Mr. Allard Johan Verhoeven, notaris, wonende te Helmond, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het hierbij ter overschrijving aangeboden stuk.

Dagregister deel	Dagregister nr.	Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder,	9445 / 6	38
494	1360	EINDHOVEN	17-MEI-1991	Mr A.J.A. Rikken	met twee vervolgblad(en) zooeber	

Vh/Cb

Aantekeningen: 003

3610000766

B.

187,50 Sch.

Heden de vijftiende mei negentienhonderd een en negentig, verschenen voor mij, Mr. Allard Johan Verhoeven, notaris ter standplaats Helmond:

1. mevrouw ANNA MARIA CATHARINA VAN ASTEN, zonder beroep, wonende te Mierlo, Oudvensestraat 1, postcode 5731 SH, volgens haar verklaring geboren te Lierop op elf maart negentienhonderd veertien, weduwe van de heer Martinus Antonius Josephus van Vlokhoven.
2. mevrouw HENRIëTTE JOHANNA ANTONIA ELIZABETH VAN VLOKHOVEN, mede-directeur van een vennootschap, wonende te Mierlo, Oudvensestraat 3, postcode 5731 SH, volgens haar verklaring geboren te Mierlo op zeventien december negentienhonderd twee en veertig, in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met de heer Antonius Ambrosius Maria Raymakers en beiden in eerste huwelijk.
3. mevrouw JOHANNA PETRONELLA MARTINA VAN VLOKHOVEN, huisvrouw, wonende te Eindhoven, Reisdorfweg 2, postcode 5625 LD, volgens haar verklaring geboren te Mierlo op zes en twintig februari negentienhonderd vijf en veertig, onder huwelijksvoorwaarden gehuwd met de heer Petrus Theodorus Wilhelmus Maria van Lieshout en beiden in eerste huwelijk.

VK

De comparanten verklaarden bij deze te willen overgaan tot scheiding en deling van de percelen grond, gelegen te Mierlo, nabij de Provincialeweg en de Oudvensestraat, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L, de nummers 659. 660 en 662, respectievelijk groot tien aren drie en negentig centiaren, zeventien aren twee en twintig centiaren en negentig aren dertig centiaren, welke percelen behoren tot de ontbonden huwelijksgoederengemeenschap bestaan hebbende tussen de comparante sub 1 en haar genoemde echtgenoot en de daarin begrepen nalatenschap van laatstgenoemde.

De comparanten verklaarden daartoe vooraf:

dat op zes en twintig april negentienhonderd negentig te Geldrop is overleden genoemde heer Martinus Antonius Josephus van Vlokhoven, in leven zonder beroep, geboren te Woensel op achttien oktober negentienhonderd twaalf, laatstgewoond hebbende te Mierlo, Oudvensestraat 1;

dat erflater in algehele gemeenschap van goederen was gehuwd met de comparante sub 1, uit welk huwelijk werden geboren twee kinderen, de comparanten

sub 2 en 3; ——————————————————————

dat erflater niet bij testament over zijn nalatenschap heeft beschikt en derhalve volgens de wet tot zijn enige erfgenamen heeft nagelaten, ieder voor — een/derde gedeelte zijn echtgenote en twee kinderen, de comparanten voornoemd; ——————————

dat ingevolge het vorenstaande in gemelde onroerende goederen gerechtigd zijn de comparante sub 1 – voor vier/zesde gedeelte en ieder van de comparanten sub 2 en 3 voor een/zesde gedeelte; ——————

dat gemelde onroerende goederen in eigendom werden verkregen door wijlen genoemde heer Martinus Antonius Josephus van Vlokhoven door toedeling ingevolge ruilverkaveling blijkens akte negen juni negentienhonderd zes en zeventig voor notaris A.P.Th. —— Mostermans te Helmond verleden, overgeschreven ten – hypotheekkantore te Eindhoven op diezelfde dag in — deel 5109 nummer 1. ——————————————————

De comparanten verklaarden voorts: ——————————

dat de comparante sub 1 en haar echtgenoot bij akte achttien december negentienhonderd tachtig voor – notaris Mr. A.J. Verhoeven te Helmond verleden, —— overgeschreven alsvoor negentien december daaraanvolgende in deel 6323 nummer 78 hebben verkocht en – in eigendom overgedragen aan de comparanten sub 2 en 3, ieder voor de onverdeelde helft, die daarbij hebben gekocht en in eigendom aanvaard onder voorbehoud van het zakelijk recht van gebruik en bewoning: ——

de boerderij met aanhorigheden, erf en grond, gelegen te Mierlo, Oudvensestraat 1, kadastraal bekend – gemeente Mierlo, sectie L, ter plaatse afgepaald gedeelte van nummer 378, groot ongeveer een hectare — tien aren; ——————————————————————

dat bij gemelde akte gemeld onroerend goed vervolgens werd toegedeeld aan de comparante sub 2; ———

dat na uitmeting van het verkochte gedeelte is gebleken dat de grootte van dit gedeelte aanzienlijk – afwijkt van de door partijen beoogde grootte, zijnde gemeld gedeelte thans kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L nummers 657 en 535, tezamen groot – vijf en zeventig aren dertig centiaren; ——————

dat het verschil tussen de door partijen beoogde — grootte en de werkelijke derhalve vier en dertig —— aren zeventig centiaren bedraagt; ——————————

dat partijen bij na te melden scheiding en deling – met het vorenstaande wensen rekening te houden en — te corrigeren door om niet in eigendom toe te delen aan de comparante sub 2 de gehele percelen nummers –

KV

659 en 660, alsmede een gedeelte ter grootte van ongeveer zes aren vijf en zestig centiaren van het perceel nummer 662;

dat zij het resterende gedeelte van het perceel nummer 662 in scheiding en deling willen brengen voor de onderling daaraan toegekende waarde van vijf gulden per centiare.

Alsnu tot scheiding en deling overgaande verklaarden de comparanten toe te delen:

- aan de comparante sub 2, mevrouw Henriëtte Johanna Antonia Elizabeth Raymakers-van Vlokhoven:

MLO 01.
L 659
660
662 geheel.

1. de percelen grond, gelegen te Mierlo, als voormeld, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L nummers 659 en 660, tezamen groot acht en twintig aren vijftien centiaren, alsmede een ter plaatse afgepaald gedeelte van het perceel nummer 662, groot ongeveer zes aren vijf en zestig centiaren, zoals voormeld "om niet";
2. het perceel grond, gelegen te Mierlo als voormeld, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L, ter plaatse afgepaald resterend gedeelte van nummer 662, groot ongeveer drie en tachtig aren vijf en zestig centiaren, zulks voor de waarde van een en veertig duizend achthonderd vijf en twintig gulden, ---------- f. 41.825,00
onder de verplichting om wegens overbedeling uit te keren een bedrag van vier en dertig duizend achthonderd vier en vijftig gulden zestien cent, ---------- - 34.854.,16
zodat zij per saldo ontvangt haar een/zesde aandeel, of zes duizend negenhonderd zeventig gulden vier en tachtig cent, ---------- f. 6.970,84

- aan de comparante sub 1, mevrouw Anna Maria Catharina van Vlokhoven-van Asten:

van gemelde vordering op de comparante sub 2 een gedeelte ter grootte van haar voorschreven vier/zesde aandeel, of zeven en twintig duizend achthonderd drie en tachtig gulden vijf en dertig cent, ---------- f. 27.883,35

- aan de comparante sub 3, mevrouw Johanna Petronella Martina van Lieshout-van Vlokhoven:

van gemelde vordering op de comparante sub 2 een gedeelte ter grootte van haar voorschreven een/zesde aandeel, of zes duizend negenhonderd zeven-

tig gulden een en tachtig cent, ---	f. 6.970,81 -

De comparanten verklaarden hiermee de onderwerpelijke scheiding en deling tot genoegen van alle deelgenoten te hebben tot stand gebracht, dat ieder het haar toekomende heeft ontvangen en geaccepteerd, zij uit hoofde van gemelde scheiding en deling niets meer van elkaar te vorderen hebben en zij elkaar derhalve volledige kwijting en décharge verlenen, speciaal voor gemelde door de comparante sub 2 verschuldigde uitkeringen wegens overbedeling, welke zijn voldaan aan de comparante sub 1 door verrekening en aan de comparante sub 3 in kontanten.
De comparanten verklaarden dat deze scheiding en deling voorts is aangegaan onder de navolgende bedingen en bepalingen:

1. Als dag van scheiding en deling wordt aangenomen de dag van het passeren van deze akte.
2. Gemelde onroerende goederen worden toegedeeld in de staat waarin zij zich op heden bevinden, met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lasten en verplichtingen, vrij van hypotheek en beslagen.
3. De verkrijgster kan gemelde onroerende goederen in eigen gebruik en genot aanvaarden vanaf heden; komende de eigenaarslasten en belastingen voor haar rekening vanaf heden.
4. Partijen stemmen toe in de overschrijving van deze akte ten hypotheekkantore door middel van een afschrift of uittreksel.
5. Partijen doen afstand van het recht om ontbinding en/of vernietiging te vorderen van deze overeenkomst van scheiding en deling, eventueel voortvloeiende uit de bepalingen der artikelen 1302, 1303 en andere van het Burgerlijk Wetboek.
6. Verschil tussen de opgegeven grootte en de werkelijke grootte van genoemde onroerende goederen zal tot generlei aktie aanleiding geven.
7. De kosten dezer akte komen voor rekening van de comparante sub 2.

De comparanten verklaarden nog dat op de onderhavige scheiding en deling artikel 15 lid 1 sub letter g van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer van toepassing is en derhalve geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.
Ter uitvoering dezer akte en al hare gevolgen verklaarden de comparanten woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut-

akte. ——
De comparanten zijn mij, notaris, bekend. ——
WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Helmond op de datum in het hoofd dezer akte gemeld. ——
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ——
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend. ——
(get.) A.v.Vlokhoven-v.Asten, H.Raymakers-v.Vlokhoven, J.v.Lieshout-v.Vlokhoven, A.Verhoeven. ——
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT: w.g. A.Verhoeven.

Ondergetekende, Mr Allard Johan Verhoeven, notaris ter standplaats Helmond, verklaart dat het onroerend goed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 van die wet.
w.g. A. Verhoeven.

Ondergetekende, Mr. Allard Johan Verhoeven, notaris ter standplaats Helmond, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het hierbij ter overschrijving aangeboden stuk.

1

43453/SM

- volmacht
- taxatierapport

LEVERING

Heden, **zevenentwintig oktober tweeduizend zes**, verschenen voor mij, **mr. Hubertus Johannes Maria Gerardus Brants**, notaris te **Helmond**:

1. mevrouw mr. Saskia Adriana Petronella Meulendijks, geboren te Nuenen cum annexis op twintig januari negentienhonderd vijfenzeventig, werkzaam en domicilie kiezende ten kantore van Verhoeven Brants & Visser Netwerk Notarissen, 5707 BW Helmond, Wilhelminalaan 16, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   a. de heer **ANTONIUS AMBROSIUS MARIA RAIJMAKERS**, geboren te Helmond op drie maart negentienhonderd eenenveertig, van Nederlandse nationaliteit, paspoort nummer ND9350018, uitgegeven te Mierlo op een en twintig maart tweeduizend drie, en
   b. mevrouw **HENRIETTE JOHANNA ANTONIA ELISABETH VAN VLOKHOVEN**, geboren te Mierlo op zeventien december negentienhonderd tweeënveertig, van Nederlandse nationaliteit, paspoort nummer NB2486389, uitgegeven te Mierlo op twaalf december tweeduizend een,

   echtelieden, gehuwd in algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden eerste echt en beiden wonende te 5731 SH Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo, Oudvensestraat 3,

- hierna de heer A.A.M. Raijmakers en mevrouw H.J.A.E. van Vlokhoven tezamen te noemen: verkoper;

2. de heer **GODEFRIDUS MARTINUS ANTONIUS RAIJMAKERS**, geboren te Boekel op vijf oktober negentienhonderd zevenenzestig, van Nederlandse nationaliteit, rijbewijs nummer 3193553463, uitgegeven te Mierlo op negentien januari tweeduizend een, wonende te 5731 SH Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo, Oudvensestraat 1, gehuwd met het maken van huwelijksvoorwaarden, in voor beiden eerste echt, met mevrouw Ingeborg Juliette Wilhelmina Maria de Wette,

hierna te noemen: koper.

De comparanten verklaarden het navolgende:

KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING REGISTERGOED

Blijkens een tussen hen gesloten overeenkomst van verkoop en koop, gedateerd drieëntwintig oktober tweeduizend zes heeft verkoper aan koper verkocht en koper van verkoper gekocht het na te melden registergoed.

Op grond - en ter uitvoering van deze overeenkomst, hierna te noemen: de koopovereenkomst, levert verkoper hierbij aan koper, die bij deze aanvaardt, het recht van eigendom van:

het woonhuis met bijgebouw, ondergrond, erf, tuin, verdere aanhorigheden, en bijbehorende grond, staande en gelegen te 5731 SH Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo, Oudvensestraat 1, kadastraal bekend gemeente Mierlo sectie L:

1. **nummer 811, groot tweeëntwintig are zestig centiare,**
2. **uitmakende een ter plaatse aangeduid gedeelte van nummer 810, ongeveer groot acht are vijfenzeventig centiare, zoals is aangegeven op de aan deze akte door partijen voor akkoord getekende situatietekening,**

welke tekening is bestemd om te worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers,

3. **nummer 659, groot tien are drieënnegentig centiare, en**
4. **nummer 808, groot tachtig centiare**,

- hierna ook te noemen: het verkochte.

GEBRUIK REGISTERGOED

Blijkens de koopovereenkomst is koper voornemens het registergoed te gebruiken als: woonhuis, terwijl verkoper ten aanzien daarvan heeft medegedeeld:

- dat hem niet bekend is dat dit voorgenomen gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
- dat aan hem niet bekend is en er geen feiten zijn die er op wijzen dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van voormeld gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING REGISTERGOED

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen als volgt:

- wat betreft de percelen met de nummers 811 en 810: door de comparante onder 1.b. genoemd, als afkomstig van oud nummer 378 gedeeltelijk door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op negentien december negentienhonderd tachtig in Register Hypotheken 4 in deel 6323 nummer 78 van een afschrift van een op achttien december negentienhonderd tachtig voor mr. A.J. Verhoeven, destijds notaris te Helmond verleden akte van scheiding en deling, houdende volledige kwijting en decharge en afstand van het recht tot ontbinding van de overeenkomst van scheiding en deling, eventueel voorvloeiende uit de bepalingen van de artikelen 1302 en 1303 van het oud Burgerlijk Wetboek.
  Bij gemelde akte werd door- en ten behoeve van de heer Martinus Antonius Josephus van Vlokhoven, geboren te Woensel op achttien oktober negentienhonderd twaalf en mevrouw Anna Maria Catharina van Asten, geboren te Lierop op elf maart negentienhonderd veertien, voorbehouden het zakelijk recht van gebruik en bewoning op het verkochte.
  Gemeld zakelijk recht is voor wat betreft het perceel met nummer 810 geëindigd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op negen juli negentienhonderd tweeëntachtig in register Hypotheken 4 deel in 6674 nummer 4 van een afschrift van een op acht juli negentienhonderd tweeëntachtig voor mr. A.J. Verhoeven, destijds notaris te Helmond verleden akte.
  Gemeld zakelijk recht is overigens geheel vervallen tengevolge van het overlijden van de gerechtigden, te weten genoemde heer Martinus Antonius Josephus van Vlokhoven, die is overleden te Geldrop op zesentwintig april negentienhonderd negentig en genoemde mevrouw Anna Maria Catharina van Asten, die is overleden te Mierlo op zes april negentienhonderd drieënnegentig.
- wat betreft de percelen met de nummers 659 en 808: door de comparante onder 1.b. genoemd, (perceel met nummer 808 als afkomstig van de oude nummers 660 en 662 gedeeltelijk) door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op

zeventien mei negentienhonderd eenennegentig in Register Hypotheken 4 in deel 9445 nummer 6 van een afschrift van een op vijftien mei negentienhonderd eenennegentig voor mr. A.J. Verhoeven, destijds notaris te Helmond verleden akte van scheiding en deling, houdende volledige kwijting en decharge en afstand van het recht tot ontbinding en/of vernietiging te vorderen van de overeenkomst van scheiding en deling, eventueel voorvloeiende uit de bepalingen van de artikelen 1302, 1303 en andere van het oud Burgerlijk Wetboek.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt **VIERHONDERDVEERTIGDUIZEND EURO (€ 440.000,00)** (welke waarde daaraan is toegekend door Van den Berk en Kerkhof Makelaars en Taxateurs, gevestigd aan de Havenweg 2 te Aarle-Rixtel, gemeente Laarbeek, postadres: Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel, gemeente Laarbeek, op twintig januari tweeduizend zes, blijkens het aan deze akte te hechten taxatierapport) en is door koper voldaan door storting op een der rekeningen van ondergetekende notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de voormelde koopprijs.

BEDINGEN

De koopovereenkomst en de overeenkomst van levering zijn voorts gesloten onder meer met de volgende bedingen:

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1

Alle kosten met betrekking tot overdracht van het verkochte, waaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal recht, zijn voor rekening van koper.

JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT VAN HET VERKOCHTE

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren welke:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen,
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, waarvan er aan de verkoper geen bekend zijn;
   e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Over- of ondermaat van het verkochte verleent aan geen der partijen enig recht.
3. Het verkochte wordt geleverd en aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, <u>onder gestanddoening van de lopende huurverhoudingen (koper is huurder)</u>. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het sluiten der koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

Artikel 3

De feitelijke levering - aflevering - van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat moment komen de baten van het verkochte de koper ten goede, zijn de lasten van het verkochte voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN, AANSPRAKEN

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is/wordt koper door verkoper onherroepelijk gemachtigd om een overdracht van die aanspraken te effectueren.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

GARANTIES VAN VERKOPER

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
b. het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd, <u>behoudens de bestaande huurovereenkomst met de koper</u>. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
c. voor verkoper bestaan terzake van het verkochte ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
d. aan verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt;
e. aan verkoper zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van voormeld gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
f. op het verkochte drukken geen andere zakelijke belastingen dan die welke door verkoper schriftelijk aan koper zijn opgegeven, terwijl de verschenen termijnen daarvan zijn voldaan.

Verkoper heeft bij de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

g. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
h. aan hem op dat tijdstip niet bekend was, dat het registergoed aan enige vorm van monumentenbescherming onderworpen was en/of was aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht of lopende adviesaanvraag daartoe;
i. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

j. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen met bijbehorende leidingen aanwezig waren/waren geweest;
k. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen waren door het bevoegd gezag.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is, dat zich ten aanzien van het onder g, h, i, j en k gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.
Het risico van niet aan verkoper bekende verontreiniging komt voor rekening van de koper.

OVEREENKOMST

Artikel 6

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen overigens tussen partijen schriftelijk is overeengekomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op deze koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.
Verkoper of koper kan zich terzake van deze koop en levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

1. De verkoper handelt te dezer zake niet als ondernemer in de zin van de Wet Omzetbelasting 1968, zodat terzake van de levering geen omzetbelasting is verschuldigd.
2. De verkrijging door de koper is belast met overdrachtsbelasting.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomsten, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOLMACHT AFSTAND HYPOTHEKEN

Voorzover nodig, geeft koper hierbij onherroepelijke volmacht met het recht van substitutie aan ieder lid van het kantoorpersoneel van Verhoeven Brants & Visser Netwerk Notarissen te Helmond om voor en namens koper bij notariële akte mee te werken aan de afstand van alle hypotheekrechten op het verkochte ten laste van verkoper of anderen en daarbij bedoelde afstand voor en namens koper te aanvaarden.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.
Waarvan akte is verleden te Helmond op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om vijftien uur tweeënvijftig minuten.
(volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. H. J. M. G. Brants

Ondergetekende, mr. Hubertus Johannes Maria Gerardus Brants, notaris te Helmond verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

(w.g.) mr. H. J. M. G. Brants

Ondergetekende, mr. Hubertus Johannes Maria Gerardus Brants, notaris te Helmond, 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 te Apeldoorn op 30-10-2006 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 50924 nummer 8.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x1C19725514973E17F5826C291EB2485A toebehoort aan Brants Hubertus Johannes Maria Gerardus.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

1

AKTE VAN RUILING EN LEVERING/2008K30680bl/mh 22-12
Heden, **zestien januari tweeduizend negen,** verschenen voor mij,
mr Renate Theodora Martina van Dijk-Habraken, kandidaat-notaris, wonende te Helmond, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van **mr Titia Iris Vivian Galama-Feijen,** notaris te **Geldrop-Mierlo**:

1. de heer Godefridus Martinus Antonius **Raijmakers**, wonende Oudvensestraat 1 te 5731 SH Mierlo, geboren te Boekel op vijf oktober negentienhonderd zevenenzestig, (Nationaal Paspoort nummer: NNO1572K3), op huwelijkse voorwaarden, voor beiden in eerste echt, gehuwd met mevrouw Ingeborg Juliëtte Wilhelmina Maria de Wette.
2. mevrouw Henrica Maria Odilia Coolen-van Gog, geboren te Geldrop op twaalf augustus negentienhonderd eenenzestig, werkzaam en woonplaats kiezend ten kantore van ondergetekende notaris te 5664 RP Geldrop, Dommeldalseweg 2, als gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **de gemeente Geldrop-Mierlo**, gevestigd te **Geldrop**, kantoorhoudende aan de Hofstraat 4, postcode 5664 HT (postadres: postbus 10101, 5660 GA, Geldrop).
   Van deze volmacht blijkt uit de mandaatregeling Geldrop-Mierlo, vastgesteld bij het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders en de Burgemeester op dertien januari tweeduizend vier. Van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.
   De comparante handelt bij deze akte ter uitvoering van het besluit van de gemeente van drie en twintig december tweeduizend acht en krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet;

-de gemeente Geldrop-Mierlo hierna te noemen: gemeente.
De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden het navolgende:

I. RUILING

Blijkens gemelde tussen hen in de maand december tweeduizend acht gesloten overeenkomst zijn partijen de navolgende ruiling overeengekomen met betrekking tot percelen grond, welke zijn gelegen te Mierlo aan de Geldropseweg, waarbij:

a. de comparant onder 1 genoemd, handelend als gemeld, zal afstaan aan de gemeente, die zal aannemen:
   1. een strook grond, uitmakende een kennelijk ter plaatse aangeduid gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Mierlo, sectie L nummer 659, groot ongeveer een are en vier en zestig centiare, of ter zodanige juiste grootte als bij latere kadastrale opmeting zal blijken;
   2. een strook grond, uitmakende een kennelijk ter plaatse aangeduid gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Mierlo, sectie L nummer 811, groot ongeveer dertien centiare, of ter zodanige juiste grootte als bij latere kadastrale opmeting zal blijken.

Met betrekking tot genoemd perceel gemeente Mierlo, sectie L nummer 811 delen partijen mee dat de oppervlakte niet meer dan honderd (100) centiare bedraagt en dat de tegenprestatie niet hoger dan vijfduizend euro (€ 5.000,00) is;

b. de gemeente zal afstaan aan de comparant onder 1 genoemd, handelend als gemeld, die zal aannemen:
   een perceel grond, uitmakende een kennelijk ter plaatse aangeduid gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Mierlo, sectie L nummer 658, groot ongeveer zestien are en vijfenveertig centiare, of ter zodanige juiste grootte als bij latere kadastrale opmeting zal blijken.

II. LEVERING

Ter uitvoering van gemelde overeenkomst van ruiling levert de comparant onder 1 genoemd hierbij aan de comparante onder 2 genoemd, die voor en namens de gemeente aanneemt, het recht van eigendom van:
- de hiervoor onder I.a.1. en I.a.2. gemelde registergoederen;
en levert de gemeente hierbij aan de comparant onder 1 genoemd, die hierbij aanneemt, het recht van eigendom van:

- het hiervoor onder I.b gemelde registergoed.

De in de ruilovereenkomst betrokken registergoederen zijn schetsmatig weergegeven met een gele respectievelijk groene kleur op een aan deze akte te **hechten** en door de comparanten voor accoord getekende situatietekening nummer AK2006-05 respectievelijk VK2006-09.

III. TOEGIFT

Deze ruiling is geschied zonder toegift.

IV. BEPALINGEN VAN DE RUILOVEREENKOMST

De ruilovereenkomst en de overeenkomst van levering zijn voorts gesloten onder meer met de volgende bepalingen:

1. Partijen staan in voor hun bevoegdheid tot levering. Beide partijen doen bij deze afstand van het recht om welke reden dan ook ontbinding van deze ruilovereenkomst en deze levering te vorderen.
2 Het geruilde wordt geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken (ook die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf) en met alle kwalitatieve rechten, vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan.
3. Het geruilde bezit de feitelijke eigenschappen die voor het door de verkrijger beoogde gebruik nodig zijn. De comparant onder 1 genoemd is voornemens het verkregene te gebruiken als tuin. De gemeente het haar verkregene als weg.
4. Partijen garanderen, onverminderd het overigens in deze akte bepaalde, dat voorzover aan de wederpartij bekend er geen feiten zijn die er op wijzen dat het geruilde enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik door de vervreemder, die kan leiden tot een verplichting tot sanering van het geruilde, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
5. Partijen zijn niet bekend met erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan.
6. Partijen aanvaarden uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot haar onderzoeksgebied behoren, voor haar risico komen, tenzij deze feiten en omstandigheden aan de vervreemder bekend zijn.
7. Vervreemder verklaart:
   - dat er voorzover hem bekend geen asbesthoudende materialen in het geruilde zijn aangebracht en/of verwerkt;
   - dat er zich in het geruilde geen (ondergrondse) tanks voor de opslag van vloeistoffen bevinden.
8. Vervreemder verklaart dat ten aanzien van het geruilde geen uit een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop voortvloeiende verplichtingen bestaan jegens derden.
9. Een verschil tussen de in deze akte genoemde oppervlakten en de op grond van de ambtshalve kadastrale meting vast te stellen daadwerkelijke oppervlakten, verleent geen van beide partijen een recht op verrekening of op enigerlei ander recht.
10. De feitelijke levering van het geruilde heeft reeds plaatsgevonden. De feitelijke levering is geschiedt vrij van pacht, huur en/of gebruik of aanspraken daarop.
11. Alle zakelijke lasten die op of ter zake van het geruilde worden geheven komen voor rekening van de verkrijger vanaf heden.
12. Voorzover partijen bekend, bevinden zich in de bodem van het geruilde geen verontreinigingen. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem en/of het grondwater van het geruilde hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten, gelet op de stand van de wetenschap en de streefwaarde van de bij de Wet bodembescherming negentienhonderd vier en negentig behorende circulaire van vierentwintig februari tweeduizend, dan wel daarvoor in de plaats tredende algemene gangbare kwaliteitseisen.
    Onder verontreinigingen worden niet verstaan:
    - de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende

omstandigheden;
- stobben van bomen en/of stroken;
- funderings- en puinresten die geen asbest of andere schadelijke stoffen bevatten.

13. De overdrachtsbelasting en alle kosten en rechten betrekking hebbende op gemelde ruilovereenkomst en deze akte, komen voor rekening van de gemeente.

OVERIGE BEPALINGEN

Ten deze wordt verwezen naar gemelde ruilovereenkomst, waarin staat vermeld:

2. *Vanaf de Parallelweg langs de Geldropseweg zal door de gemeente een nieuwe inrit worden gecreëerd naar het overblijvende perceel van verkoper, welke inrit op een na goed overleg tussen Raaijmakers en de gemeente te bepalen plaats zal worden gelegd.*
3. *Op de hoek van de Oudvensestraat en de Parallelweg langs de Geldropseweg zal in de ter plekke te creëeren bocht door de gemeente een aarden wal worden aangelegd, die door de gemeente zal worden beplant en waarbij tevens de thans aanwezige groenvoorziening zal worden hersteld. In deze is sprake van een beukenhaag en heesters.*

OVERIGE SCHRIFTELIJKE OVEREENKOMSTEN

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen overigens tussen partijen schriftelijk is overeengekomen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGINGEN.

De door de comparant onder 1 afgestane onroerende zaken zijn door hem in eigendom verkregen, blijkens een akte van levering, zeven en twintig oktober tweeduizend zes verleden voor mr H.J.M.G. Brants, notaris te Helmond en ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven op dertig oktober daarna register hypotheken 4, deel 50924 nummer 8. Deze akte houdt ondermeer in kwijting voor de koopprijs.
Volgens opgave van het kadaster is het perceel 811 een gemeentelijk monument.

TOESTEMMING

Mede verscheen mevrouw Ingeborg Juliette Wilhelmina Maria **de Wette**, geboren te Eindhoven op veertien mei negentienhonderd achtenzestig, (Nationaal Paspoort nummer: NM5KD3363), gehuwd met de comparant onder 1, die verklaarde tot het vorenstaande toestemming als bedoeld in artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek te hebben gegeven.

AAN TE HECHTEN STUKKEN.

Aan deze akte worden de navolgende stukken gehecht:
- gemelde situatietekening A.K. 2006-05 en V.K. 2006-09.

WOONPLAATSKEUZE.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomsten, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOLMACHT ACCEPTATIE AFSTAND HYPOTHEKEN.

Voorzover nodig, geven de verkrijgers hierbij last en volmacht aan ieder lid van het kantoorpersoneel van mij, notaris om voor en namens de verkrijgers bij notariële akte mee te werken aan de afstand van alle hypotheekrechten op de onderhavige onroerende goederen ten laste van de vervreemders of anderen en daarbij bedoelde afstand voor en namens de verkrijgers te aanvaarden.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING.

1. De comparant onder 1 genoemd handel te dezer zake niet als ondernemer. De gemeente handelt wel als ondernemer. Terzake van haar levering is geen omzetbelasting verschuldigd aangezien het door haar geleverde reeds meer dan twee jaren in de huidige toestand in gebruik is.
2. De gemeente doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 eerste lid letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.
3. De verkrijging door partij Raijmakers is belast met overdrachtsbelasting. De

waarde van de verkrijging door partij Raijmakers is gelijk aan de waarde van de tegenprestatie welke volgens opgave van de gemeente acht duizend acht honderd vijftig euro (€ 8.850,00) bedraagt.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris bekend.
Waarvan akte is verleden te **Geldrop** op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en achtenveertig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Get.:-R.T.M. Habraken

Ondergetekende, mr. Renate Theodora Martina van Dijk-Habraken, kandidaat-notaris, wonende te Helmond, als waarnemer van mr. Titia Iris Vivian Galama-Feijen, notaris te Geldrop-Mierlo, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

Get.:-R.T.M. Habraken

Ondergetekende, mr Renate Theodora Martina van Dijk-Habraken, kandidaat-notaris, wonende te Helmond, als waarnemer van mr Titia Iris Vivian Galama-Feijen, notaris te Geldrop-Mierlo, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Mierlo	L	659	ged.	±	164	m²
Mierlo	L	811	ged.	±	13	m²
				±	177	m²

Aan de gemeente door G.M.A. RAIJMAKERS

van gemeente MIERLO sectie L nummer[s] 659 ged. en 811 ged.

gedeelten (samen) groot ± 177 m²

gelegen: Oudvensestraat 1

Geldrop-Mierlo

afdeling Openbare Werken
Geo-informatie

tekenaar hkgn
datum: 29 mrt 2006

schaal 1:1000

gewijzigd:
datum: 10-12-2006

tekeningnr
A.K 2006-05

Door de gemeente aan G.M.A. RAIJMAKERS

van gemeente MIERLO sectie L nummer[s] 658 gedeeltelijk

een gedeelte groot ± 1645 m²

gelegen: Oudvensestraat 1

Geldrop-Mierlo

afdeling Openbare Werken
Geo-informatie

tekenaar hkgn
datum: 29 mrt 2006

schaal 1:1000

gewijzigd: hkgn
datum:10-12-2007

tekeningnr
V.K 2006-09

Get.:-R.T.M. Habraken

Ondergetekende, mr Renate Theodora Martina van Dijk-Habraken, kandidaat-notaris, wonende te Helmond, als waarnemer van mr Titia Iris Vivian Galama-Feijen, notaris te Geldrop-Mierlo, 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 19-01-2009 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 56148 nummer 66.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer A301B40F5C86D98BA9BD4F8C5CDD06C1 toebehoort aan Habraken Renate Theodora Martina.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Heden, zevenentwintig december tweeduizendtien, verscheen voor mij, mr. JOHANNES GERARD GRÄLER, notaris met als plaats van vestiging 's-Hertogenbosch:
de heer Henricus Antonius Wilhelmus van Bakel, paspoort nummer NJ5090754, afgegeven te Bernheze op vierentwintig juni tweeduizendvijf, wonende te 5384 RD Heesch, gemeente Bernheze, Schoonstraat 101, geboren te Heesch op negenentwintig oktober negentienhonderdzesenveertig, hierbij handelend als alleen en zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Heesch gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **CYTISUS B.V.**, kantoorhoudende te 5384 RD Heesch, Schoonstraat 101, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Brabant onder dossiernummer 16077761, welke vennootschap alleen en zelfstandig bevoegd bestuurder, ook in geval van tegenstrijdig belang, is van de te Heesch gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ROELAND B.V.**, kantoorhoudende te 5384 RD Heesch, Schoonstraat 101, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Brabant onder dossiernummer 17195412;
Cytisus B.V. hierna te noemen: "verkoper" en Roeland B.V. hierna te noemen: "koper".
DE COMPARANTEN VERKLAREN:
OVEREENKOMST
Tussen verkoper en koper is een koopovereenkomst gesloten, welke betrekking heeft op na te melden onroerende zaken.
De overeengekomen koopsom bedraagt:
- driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) voor de hierna sub 1 te vermelden onroerende zaak; en
- éénhonderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) voor de hierna sub 2 te vermelden onroerende zaak;

derhalve in totaal **vierhonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 475.000,00)**
GEBRUIK
Koper is voornemens de over te dragen onroerende zaken conform het huidig gebruik te gaan gebruiken, hetgeen partijen zien als het normale gebruik.
Het risico dat voormelde onroerende zaken niet anders dan overeenkomstig het huidig gebruik kunnen worden gebruikt is geheel voor rekening van koper.
LEVERING
Ter uitvoering van gemelde overeenkomst draagt de verkoper bij deze in eigendom over aan koper, die bij deze in eigendom aanvaardt:
a. een perceel grond en al hetgeen volgens verkeersopvatting daartoe behoort, gelegen te **Haarsteeg, gemeente Heusden, nabij de Tuinbouwweg**, kadastraal bekend gemeente **Vlijmen** sectie **N** nummer **382**, groot negenendertig are en veertig centiare (39 a en 40 ca);
b. percelen grond en al hetgeen volgens verkeersopvatting daartoe behoort, gelegen te **Mierlo, gemeente Geldrop-Mierlo, aan de Oudvensestraat**, kadastraal bekend gemeente **Mierlo** sectie **L** nummers **661, 807 en 809**, tezamen groot drie hectare, zes are en tweeëntachtig centiare (3 ha, 6 a en 82 ca);

Voormelde onroerende zaken worden hierna ook aangeduid met "het verkochte".
KWIJTING
Terzake van de voldoening door koper aan zijn verbintenis tot betaling van voormelde koopsom ten bedrage van vierhonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 475.000,00), verklaarden de comparanten bij deze de navolgende overeenkomst te hebben gesloten:
1. verkoper doet bij deze afstand van zijn vorderingsrecht tot voldoening door koper van de gemelde koopsom;
2. koper erkent bij wege van tegenprestatie voor de sub 1 bedoelde afstand wel en wettig schuldig wegens ter leen ontvangen gelden aan verkoper -onder de hierna nader vast te stellen voorwaarden en bedingen- een bedrag in hoofdsom groot vierhonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 475.000,00).

Met betrekking tot gemelde geldlening zijn verkoper en koper het volgende overeengekomen:
- koper is een rente van drie procent (3 %) per jaar over de hoofdsom of het restant van de lening verschuldigd;
- de lening dient bij verkoop van het verkochte of een deel daarvan dan wel op verzoek van de verkoper te worden afgelost; gemeld verzoek dient tenminste één maand voor de aflossingsdatum schriftelijk te worden gedaan;
- koper dient ten behoeve van koper tot zekerheid voor de terugbetaling van de hoofdsom of het restant van de lening recht van hypotheek op het verkochte te verlenen.

De comparanten verklaarden vorenstaande verbintenissen voor zich aan te nemen, zodat mitsdien kwijting voor de koopsom wordt verleend.

KOSTEN EN BELASTINGEN

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de juridische levering van het verkochte, inclusief de over gemelde kosten verschuldigde omzetbelasting, alsmede de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van koper.

Koper vergoedt bij deze aan verkoper het bedrag dat verkoper bij diens na te melden wijze van eigendomsverkrijging van het verkochte aan overdrachtsbelasting was verschuldigd. Het aldus door koper verschuldigde bedrag mag tezamen met de door koper verschuldigde overdrachtsbelasting niet meer bedragen dan achtentwintigduizend vijfhonderd euro (€ 28.500,00).

VOORWAARDEN EN BEDINGEN

Op onderhavige levering zijn de navolgende bepalingen en bedingen van toepassing:

Artikel 1.

Feitelijke en juridische staat

a. Het verkochte wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het tot stand komen van de overeenkomst bevond met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
b. Het verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst.

Artikel 2.

Aflevering

Het verkochte wordt vandaag door de verkoper leeg en ontruimd afgeleverd, zodat het door de koper in eigen gebruik en genot kan worden aanvaard.

Artikel 3.

Overmaat/ondermaat

Partijen kunnen geen rechten ontlenen aan een eventueel verschil tussen bovenvermelde perceelsgrootte en de oppervlakte van het verkochte, zoals die uit de feitelijke en/of kadastrale begrenzingen blijkt.

Artikel 4.

Zakelijke lasten

De lasten met betrekking tot het verkochte komen vanaf vandaag voor rekening van koper. De zakelijke lasten, derhalve niet de gebruikerslasten, zijn per heden tussen partijen verrekend.

Artikel 5.

Verklaringen van de verkoper

a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
b. Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaken enige verontreiniging bevatten die ten nadele strekt van het vorenomschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaken dan wel het nemen van andere maatregelen.
c. Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
d. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
e. Aan verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt.
f. Er zijn aan verkoper vanwege enig overheidslichaam of nutsbedrijf geen aanschrijvingen, het verkochte betreffende, bekend, welke nog niet zijn uitgevoerd.
g. Ten aanzien van het verkochte bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden wegens voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.
h. Het is hem niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van die wet, of artikel 9a, eerste of tweede lid, van die wet, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van die wet, dan wel een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 van die wet of artikel 9a, eerste of tweede lid, van die wet, in samenhang met artikel 6 van die wet, op grond waarvan het verkochte aan de gemeente te koop moet worden aangeboden.

i. Aan verkoper zijn geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard met betrekking tot het verkochte bekend.
j. Het verkochte:
   - is geen beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
   - behoort niet tot beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet. Evenmin is een voorstel als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet tot aanwijzing daartoe aan verkoper bekend;
   - behoort niet tot een door de gemeente of provincie aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht.

Artikel 6.
Informatieplicht verkoper / onderzoeksplicht koper
Afgezien van het overige in deze akte bepaalde, staat de verkoper er voor in met betrekking tot het verkochte aan koper die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvatting door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.
Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden, die naar geldende verkeersopvatting tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voorzover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).
Artikel 7.
Risico
Het verkochte is voor rekening en risico van koper vanaf vandaag.
Artikel 8.
Kwalitatieve rechten
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan per vandaag over op koper.
Verkoper is niet tot vrijwaring verplicht.
Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens terzake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voorzover nodig, deze overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
Artikel 9.
Erfdienstbaarheden /bijzondere lasten en verplichtingen
Van het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het verkochte is uit na te melden akten van eigendomsverkrijging niet gebleken, behoudens in na te melden op éénendertig januari negentienhonderdzesennegentig voor mr M.B.J.M. de Ruijter, destijds notaris te 's-Hertogenbosch verleden akte, waarin woordelijk staat vermeld:
"OVERIGE BEPALINGEN
Voorts verklaren comparanten dat tussen verkoper en koper is overeengekomen:
Indien op het verkochte of ten gevolge van verkoop van het verkochte aan de gemeente een bouwproductie wordt verkregen dan dient de koper aan verkoper een bedrag van tweeduizend gulden (f.2000,00) per woning te betalen met een minimum en een maximum van eenhonderdduizend gulden (f.100.000,00).
Dit bedrag dient uiterlijk bij het verlenen van de desbetreffende bouwvergunning te worden voldaan.
Indien de koper het verkochte verkoopt en/of in de eigendom overdraagt, zowel in juridische als in economische zin, en/of rechten uit de overeenkomst van verkoop en koop overdraagt, is hij – indien en voorzover hij nog niet aan zijn betalingsverplichting als in de aanhef bedoeld heeft voldaan – verplicht het bepaalde in dit artikel integraal als kettingbeding ten behoeve van de verkoper op te leggen aan de rechtsopvolger(s), op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de verkoper van eenhonderdduizend gulden (f.100.000,00).
Koper zal alsdan ten opzichte van de verkoper naast degene(n) aan wie hij verkoopt of in eigendom overdraagt, zowel in juridische als in economische zin en/of aan wie hij rechten uit de overeenkomst van verkoop en koop overdraagt, hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de betaling van gemeld bedrag van tweeduizend gulden (f.2000,00) per woning met een minimum van eenhonderdduizend gulden (f.100.000,00). "
Aanneming lasten / beperkingen
Verkoper legt de hiervoor aangehaalde (ketting)bedingen op aan koper, die de in voormelde bedingen opgenomen verplichtingen aanvaardt en behoorlijk zal nakomen.
Verkoper neemt als vrijwillig waarnemende de belangen van de hiervoor gemelde derden deze verbintenis van koper voor en ten behoeve van die derden aan.

Van het bestaan van een erfdienstbaarheid ten behoeve van het perceel Vlijmen sectie N nummer 382 wordt verwezen naar de akte van ruilverkaveling op zesentwintig februari negentienhonderdvijfenzeventig verleden voor J.A.C. Huijbregts, destijds notaris te Vlijmen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, ten tijde van de inschrijving gevestigd te 's-Hertogenbosch, op zevenentwintig februari negentienhonderdvijfenzeventig in het register Hypotheken 4, in deel 4126 nummer 1, waarin het volgende is bepaald:
"DE BIJ DEZE AKTE TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN VAN UITWEG:
Om te komen van en te gaan naar de openbare weg langs de korste weg met inachtneming van de thans ter plaatse aanwezige hekken en dammen ten behoeve van:
1. enzovoort;
146. kavel30-017 (Vl-N-382) en ten laste van kavels 30-012 (Vl-N1329 en 1330), 30-014 (Vl-N-379, 30-015 (Vl-N-380) en 30-016 (Vl-N-381)".

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN.
Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de overeenkomst of in nadere (schriftelijke of mondelinge) overeenkomsten die op de koop betrekking hebben zijn thans uitgewerkt.
Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

WOONPLAATSKEUZE
Partijen kiezen terzake van deze overeenkomsten en de fiscale gevolgen daarvan woonplaats ten kantore van mij, notaris.

WIJZE VAN EIGENDOMSVERKRIJGING
Verkoper verklaarde dat het verkochte door hem in eigendom is verkregen door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op één september tweeduizendtien in het register Hypotheken 4, in deel 58772 nummer 197 van het afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor mr M.P.W.M. van den Oord, notaris te 's-Hertogenbosch.
Die akte bevat kwijting voor de koopsom en de bepaling dat noch verkoper noch koper zich nog op een ontbindende voorwaarde kan beroepen.

ARTIKEL 204C BOEK 2 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK
Het bepaalde in artikel 204c van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek:
- was niet van toepassing op de verkrijging van het verkochte door verkoper aangezien de koopovereenkomsten ter uitvoering waarvan de levering is geschied, niet binnen twee jaar na datum van eerste inschrijving van verkoper in het handelsregister van de Kamer van Koophandel is gesloten;
- is niet van toepassing op de verkrijging door koper aangezien koper voor het eerst is ingeschreven in het handelsregister van voormelde Kamer van Koophandel op zeven september tweeduizendzes en dat de aan onderhavige overdracht ten grondslag liggende koopovereenkomst door partijen niet is gesloten binnen twee jaar na voormelde inschrijvingsdatum.

BELASTINGEN
1. Terzake van de onderhavige levering is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. Terzake van de verschuldigde overdrachtsbelasting is het bepaalde in artikel 13 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer van toepassing, daar de levering van het verkochte plaatsvindt binnen zes maanden na de vorige verkrijging van het verkochte, naar aanleiding van welke eerdere verkrijging aan overdrachtsbelasting is geheven een bedrag ad achtentwintigduizend vijfhonderd euro (€ 28.500,00), zodat thans geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

AANGEHECHTE STUKKEN
Aan deze akte zijn twee stukken gehecht, te weten:
- twee notulen tegenstrijdig belang.

SLOT
De comparant is mij, notaris, bekend.
Deze akte is in minuut verleden te 's-Hertogenbosch op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.
Alvorens tot het verlijden van deze akte te zijn overgegaan, heb ik, notaris, van de inhoud aan de comparant mededeling gedaan en heb daarop toelichting gegeven.
De comparant heeft verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte van de inhoud te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.
Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparant en mij, notaris, ondertekend om elf uur.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR AFSCHRIFT:

(getekend): mr. J.G. Gräler

Ondergetekende, mr. Johannes Gerard Gräler, notaris te ’s-Hertogenbosch, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in:

- een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5;
- een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6.

(getekend): mr. J.G. Gräler

Ondergetekende, mr. Johannes Gerard Gräler, notaris te ’s-Hertogenbosch, 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 27-12-2010 om 11:20 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59318 nummer 30.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics PinkRoccade PKIoverheid CA - Overheid en Bedrijven met nummer 7E796A6F430BA307833D4CEC38ED7626 toebehoort aan Johannes Gerard Gräler.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	13885 12 72
Eindhoven	01-OKT-1998 14:30	Mr Ing. E. Kleefkens.	met XXXX 4 (1) vervolgblad(en)

Aantekeningen:
03 04

D: 17000060 S: 3610000766

133.-

Kadaster

Hyp. 4

22142/Jpl -1-

LEVERING

Heden de **dertigste september negentienhonderd achtennegentig,** verschenen voor mij, **Mr. Allard Johan Verhoeven,** notaris ter standplaats Helmond:

1. a. **de heer MARTINUS JOHANNES JOSEPHUS VERBRUGGEN, ondernemer, geboren te Mierlo op zeven juli negentienhonderd drie en vijftig, paspoort nummer X800901;**
   b. **mevrouw JOHANNA CATHARINA MARIA HOEBERGEN, onderneemster, geboren te Someren op drie en twintig februari negentienhonderd vier en vijftig, paspoort nummer N29346478;**

   echtelieden, gehuwd zonder het maken van huwelijksvoorwaarden, in voor beiden eerste echt en beiden wonende te 5731 SH Mierlo, Oudvensestraat 24,
   ten deze handelende:
   - ieder voor zich in privé;
   - de comparant sub 1.a. genoemd als gevolmachtigde van zijn moeder mevrouw Petronella Hendrika Cuppen, zonder beroep, geboren te Lierop op elf september negentienhonderd negen, wonende te 5731 EG Mierlo, Heer van Scherpenzeelweg 61, niet hertrouwde weduwe van Josephus Cornelis Verbruggen, identiteitskaart nummer T49361444;

   De comparanten sub 1. genoemd hierna tezamen genoemd: verkoper;

2. a. **de heer MAURICE HENRICUS PETRUS VAN GOGH, ondernemer, geboren te Geldrop op drie juni negentienhonderd negen en zestig, paspoort nummer X608457;**
   b. **mevrouw ELISABETH HENRICA JOHANNA MARIA VAN ROOI, administratief medewerkster, geboren te Lieshout op vier en twintig april negentienhonderd een en zeventig, paspoort nummer N37939904;**

   echtelieden, gehuwd na het maken van huwelijksvoorwaarden, in voor beiden eerste echt en beiden wonende te 5731 AJ Mierlo, Burgemeester Verheugtstraat 45,
   volgens hun verklaring ten deze handelend als

Aantekeningen:

enige vennoten van de te 5731 JE Mierlo, ——
Prelaat Brantenstraat 6, gevestigde ——
vennootschap onder firma: **Handy Markt van Gogh V.O.F.**; ——
en als zodanig gemelde vennootschap onder firma ten deze rechtens vertegenwoordigende; ——
gemelde vennootschap onder firma is ——
ingeschreven in het handelsregister van de ——
Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant onder —
nummer 17107237. ——
en wordt hierna genoemd: koper. ——

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden –
het navolgende: ——

—— AFSTAND/LEVERING BEPERKTE RECHTEN ——

De comparanten sub 1. genoemd, handelend als gemeld, verklaren: ——
op grond en ter uitvoering van een tussen de ——
comparanten sub 1. en de sub 1. genoemde ——
volmachtgeefster gesloten mondelinge overeenkomst de dato heden doet de volmachtgeefster bij deze om niet afstand van de beperkte rechten van gebruik en ——
bewoning met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed, welke afstand de comparanten sub 1. —
aannemen. ——

—— KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING REGISTERGOED ——

Blijkens een tussen hen gesloten overeenkomst van —
verkoop en koop, gedateerd zeventien juli ——
negentienhonderd acht en negentig ——
heeft verkoper aan koper verkocht en koper van verkoper gekocht het na te melden registergoed. ——
De comparanten sub 1. genoemd cederen bij deze het –
recht op levering van gemelde beperkte rechten aan –
de koper die deze rechten aanneemt. ——
Van deze cessie wordt bij deze mededeling gedaan aan de sub 1. genoemde volmachtgeefster. ——
Op grond en ter uitvoering van gemelde overeenkomst van verkoop en levering, hierna te noemen de ——
koopovereenkomst en van gemelde overeenkomst van ——
cessie, leveren de comparanten sub 1. genoemd, ——
handelend als gemeld, hierbij aan de koper die bij –
deze aanvaardt het recht van eigendom van: ——

het woonhuis met ondergrond, plaatselijk bekend Prelaat Brantenstraat 8 en het winkelpand met – verhuurde bovenwoning, werkplaats, ——
opslagruimte, ondergrond en erf, staande en ——

gelegen te Mierlo, Prelaat Brantenstraat 6 en 6a, tezamen kadastraal bekend gemeente Mierlo sectie F nummer 5894 groot twee en twintig aren veertig centiaren,

- hierna ook te noemen: het verkochte.

GEBRUIK REGISTERGOED

Koper is voornemens het registergoed te gebruiken als: woonhuis en bedrijfspand met bovenwoning; terwijl verkoper ten aanzien daarvan heeft medegedeeld:

- dat hem niet bekend is dat dit voorgenomen gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
- dat aan hem niet bekend is en er geen feiten zijn die er op wijzen dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van voormeld gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING REGISTERGOED

Voormeld registergoed werd door de comparant sub 1.a. genoemd in eigendom verkregen door toedeling, blijkens een akte van scheiding en deling, houdende afstand van de rechten om ontbinding der scheiding en deling te vorderen, op acht november negentienhonderd zeven en zeventig voor L.C.A. Spoormakers, notaris ter standplaats Helmond verleden, ingeschreven, voorheen overgeschreven, ten kantore van het kadaster te Eindhoven op tien november negentienhonderd zeven en zeventig in register hypotheken 4 deel 5506 nummer 43, bij welke akte werden toegedeeld aan mevrouw Petronella Hendrika Cuppen de zakelijke rechten van gebruik en van bewoning van de tot het verkochte behorende woning plaatselijk bekend als Prelaat Brantenstraat 8.

KOOPPRIJS EN ZAKELIJKE LASTEN

De koopprijs van het verkochte bedraagt **EEN MILJOEN TWEEHONDERD DUIZEND GULDEN (f 1.200.000,00)** in totaal waarvan:

- EENHONDERD VIJF EN TWINTIGDUIZEND GULDEN (f 125.000,00) voor het woonhuis Prelaat Brantenstraat 8;
- VIJFHONDERD EEN EN TACHTIGDUIZEND GULDEN (f 581.000,00) voor de winkel met overkapping

Aantekeningen:

en kantoor; ——
- TWEEHONDERD NEGENTIENDUIZEND GULDEN ——
(f 219.000,00) voor de bovenwoning Prelaat ——
Brantenstraat 6; ——
- TWEEHONDERD VIJF EN ZEVENTIGDUIZEND GULDEN ——
(f 275.000,00) voor de bedrijfshal voormalige –
smederij; ——

Gemelde totale koopsom is door koper voldaan door —
storting op een der rekeningen van ondergetekende ––
notaris. ——

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte zijn op heden verrekend met uitzondering van het gebruikersgedeelte van de onroerende zaakbelasting –
dat niet voor verrekening in aanmerking komt. ——

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling –
van de koopprijs en zakelijke lasten. ——

—— BEDINGEN ——

De koopovereenkomst en de overeenkomst van levering zijn voorts gesloten onder meer met de volgende bedingen: ——

—— Artikel 1 ——

—— kosten en belastingen ——

Alle kosten met betrekking tot overdracht van het —
verkochte, waaronder begrepen de eventueel ver- ——
schuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal —
recht, zijn voor rekening van koper. ——

—— Artikel 2 ——

– juridische en feitelijke staat van het verkochte –

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te le- –
   veren welke: ——
   a. onvoorwaardelijk is; ——
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan; ——
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, waarvan er aan verkoper geen bekend zijn; ——
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, waarvan de aan ——
   verkoper bekende hierna worden vermeld; ——
   e. niet belast is met andere lasten en beper- –
   kingen uit overeenkomst. ——
2. Over- of ondermaat van het verkochte verleent ——
   aan geen der partijen enig recht. ——
3. Het verkochte wordt geleverd en aanvaard in de —
   feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van –

het sluiten van de koopovereenkomst bevond, leeg en ontruimd, onder gestanddoening van de aan de koper bekende lopende huurverhoudingen van de bovenwoning.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het sluiten der koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Artikel 3

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

De feitelijke levering - aflevering - van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat moment komen de baten van het verkochte de koper ten goede, zijn de lasten van het verkochte voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is/wordt koper door verkoper onherroepelijk gemachtigd om een overdracht van die aanspraken te effectueren.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Artikel 5

garanties van verkoper

Verkoper garandeert het navolgende:

a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
b. voorzover het verkochte vrij van huur wordt overgedragen is het verkochte thans geheel vrij

Aantekeningen:

van huur en of andere aanspraken tot gebruik, ——
ontruimd en ongevorderd. Voorzover het verkochte
wordt overgedragen onder gestanddoening van lo- –
pende huurovereenkomsten, is niet beschikt over –
de thans nog niet verschenen huurtermijnen. ——
Bij het tot standkomen van de koopovereenkomst —
bestaande huurovereenkomsten zijn nadien niet ——
door toedoen van verkoper gewijzigd. ——
Het verkochte is na het tot standkomen van de ——
koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk ——
verhuurd/in huurkoop gegeven of op andere wijze –
in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke —
toestemming van koper. ——
Er is geen aktie tot huurvermindering aangekon- –
digd. ——
Door huurders zijn geen waarborgsommen gestort —

c. voor verkoper bestaan terzake van het verkochte –
ten opzichte van derden geen verplichtingen uit –
hoofde van een voorkeursrecht of optierecht; ——

d. op het verkochte drukken geen andere zakelijke —
belastingen dan die welke door verkoper schrif- –
telijk aan koper zijn opgegeven, terwijl de ver-
schenen termijnen daarvan zijn voldaan. ——

Verkoper verklaart voorts: ——

e. aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven –
geen veranderingen betreffende het verkochte ——
waren voorgeschreven of aangekondigd, welke ——
nog niet zijn uitgevoerd; ——

f. aan hem niet bekend is, dat het registergoed aan
enige vorm van monumentenbescherming onderworpen
is en/of is aangewezen als beschermd stads- of —
dorpsgezicht of lopende adviesaanvraag daartoe; –

g. aan hem niet bekend is dat het verkochte is ——
opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in ——
artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als
bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet ——
Voorkeursrecht Gemeenten; ——

h. aan hem niet bekend is dat in het verkochte ——
ondergrondse tanks voor het opslaan van ——
vloeistoffen met bijbehorende leidingen aanwezig
zijn/zijn geweest; ——

i. aan hem niet bekend is dat ten aanzien van het —
verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van
artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn ——
door het bevoegd gezag. ——

— **OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE** —
BEDINGEN
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen – terzake van het verkochte wordt hierna verwezen naar

A. een akte van levering op acht januari negentienhonderd acht en veertig verleden voor notaris van Alphen voornoemd, ingeschreven, voorheen overgeschreven, ten kantore van het kadaster te Eindhoven op twee en twintig januari negentienhonderd acht en veertig in deel 1147 nummer 14 waarin woordelijk staat vermeld:
"i. dat-indien op de scheiding van het in deze "verkochte en van het overblijvende gedeelte "van voormeld nummer 2495 gebouwd zou worden- "verkoper het recht heeft om tegen het aldus "gebouwde aan te bouwen; dit recht wordt bij "wijze van erfdienstbaarheid bij deze gevestigd "en wel ten behoeve van het overblijvend deel "van voormeld nummer 2495 als heersend erf en "ten laste van het in deze verkochte als "lijdend erf."

B. een akte van levering op achttien februari negentienhonderd twee en vijftig verleden voor notaris van Alphen voornoemd, ingeschreven, voorheen overgeschreven, ten kantore van het kadaster te Eindhoven op tien maart negentienhonderd twee en vijftig in deel 1227 nummer 62 waarin woordelijk staat vermeld:
"i. dat ten behoeve van:
"A. het in deze verkochte;
"B. het onroerend goed kadastraal bekend als "gemeente Mierlo sectie F nummer 2556, eigendom "van koper in deze en ten laste van het "resterend deel van gemeld nummer 2555, bij "deze wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van "weg ter breedte van ongeveer drie Meter naar "en van de Oud Vensestraat."

Artikel 6
overeenkomst

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen overigens tussen partijen schriftelijk is overeengekomen.

Aantekeningen:

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op deze koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Verkoper of koper kan zich terzake van deze koop en levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen.

AFSTAND ONTBINDING

Partijen doen afstand van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van de koop en levering te vorderen.

BODEMONDERZOEK

Door verkoper is een verkennend bodemonderzoek ingesteld naar eventuele bodemverontreiniging van het verkochte. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport nummer 3-38-559-2 de dato een en dertig juli negentienhonderd acht en negentig van Ingenieursbureau Van Limborgh Zuid B.V. te Helmond. De inleiding alsmede de conclusies en aantekeningen van dit rapport zullen aan deze akte worden gehecht. Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de overdracht nog niet in het rapport gesignaleerde verontreiniging van het registergoed aanwezig is, welke voor de koper, gezien het aan beide partijen bekende hiervoor vermelde voorgenomen gebruik redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten, is voor rekening van de koper.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

1. Op deze levering is van toepassing artikel 31 van de wet op de omzetbelasting, aangezien het hier betreft een overdracht in het kader van de overdracht van een onderneming, zodat terzake van deze levering geen omzetbelasting in rekening behoeft te worden gebracht. Koper is ermee bekend dat hij in het kader van de herzieningsregeling de positie van de verkoper overneemt.
2. De verkrijging door de koper is belast met overdrachtsbelasting.

Vervolgens verklaren de comparanten sub 1. genoemd, thans handelend:

- tezamen als enige vennoten van de te 5731 JE Mierlo, Prelaat Brantenstraat 6, gevestigde vennootschap: V.O.F. Handy Markt Verbruggen;

en als zodanig gemelde vennootschap onder firma ten deze rechtens vertegenwoordigende; ——— gemelde vennootschap onder firma is ——— ingeschreven in het handelsregister van de ——— Kamer van Koophandel voor Oost-Brabant onder — nummer 17004509 en wordt hierna genoemd de ——— firma; ———

- de comparant sub 1.a. genoemd als enig ——— directeur van de te 5731 JE Mierlo, Prelaat —— Brantenstraat 6, gevestigde besloten ——— vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: — M.J.J. Verbruggen Vastgoed B.V.; ——— en als zodanig deze besloten vennootschap ——— rechtens vertegenwoordigende; ——— gemelde vennootschap is ingeschreven in het —— handelsregister van de Kamer van Koophandel —— voor Oost-Brabant onder nummer 17079768 en ——— wordt hierna genoemd Vastgoed B.V.: ———

1. Volgens opgave van het kantoor van het ——— Kadaster en de Openbare Registers te ——— Eindhoven staat gemeld registergoed op naam van de comparanten sub 1. genoemd in privé;
2. Van gemeld registergoed staat een, ——— kadastraal niet nader omschreven gedeelte, – te weten de winkel met overkapping en ——— kantoor vermeld op de balans van genoemde — firma en een, kadastraal niet nader ——— omschreven gedeelte, te weten de bedrijfshal (voormalige smederij) vermeld op de balans – van Vastgoed B.V. ———
   De comparanten verklaren namens gemelde ——— firma en Vastgoed B.V bij deze voorzoveel — nodig hun medewerking en toestemming te ——— verlenen aan vorenstaande verkoop en ——— levering onder de voorschreven bedingen en – bepalingen. ———

——— WOONPLAATSKEUZE ———

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomsten, – ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. ———

——— VOLMACHT AFSTAND HYPOTHEKEN ———

Voorzover nodig, geeft koper hierbij onherroepelijke volmacht met het recht van substitutie aan ieder lid van het kantoorpersoneel van notarissen Verhoeven & Brants te Helmond om voor en namens koper bij

Aantekeningen:

notariële akte mee te werken aan de afstand van alle hypotheekrechten op het verkochte ten laste van verkoper of anderen en daarbij bedoelde afstand voor en namens koper te aanvaarden.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Helmond op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om elf uur vijfentwintig minuten.

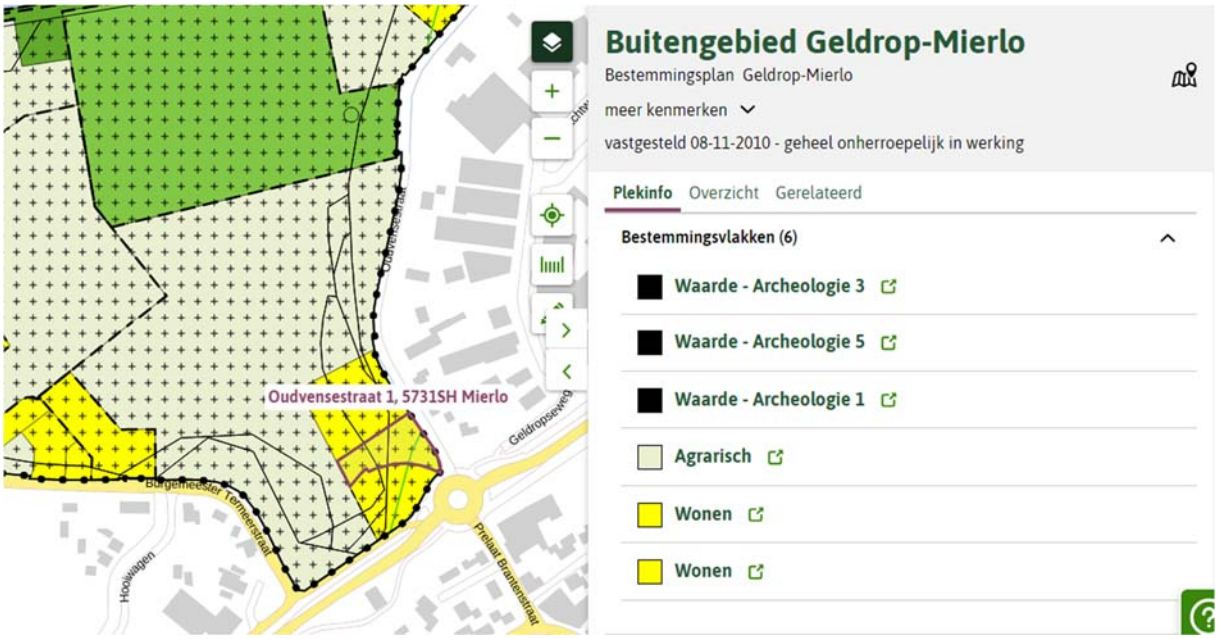
M. Verbruggen; J. Verbruggen-Hoebergen; M. van Gogh; E. van Gogh-van Rooi; A. Verhoeven.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT. w.g. A. Verhoeven.

Ondergetekende, Mr. Allard Johan Verhoeven, notaris ter standplaats Helmond, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8.a van die wet.
w.g. A. Verhoeven.

Ondergetekende, Mr. Allard Johan Verhoeven, notaris ter standplaats Helmond, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

Bijlage 3



Artikel 27 Waarde - Archeologie 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Archeologie 1’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

27.2 Bouwregels

Het is niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

a de verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, met uitzondering van het bepaalde onder b;

b op gronden gelegen binnen de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Agrarisch - Bouwvlak’, ‘Agrarisch met waarden – 1’, ‘Agrarisch met waarden -2’, ‘Agrarisch met waarden – 3’ en ‘Agrarisch met waarden – 4’ geldt dat, in afwijking van het bepaalde onder a, de onder a genoemde activiteiten niet mogen worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;

c in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – voormalige kasteelterrein’, de onder a genoemde activiteiten niet mogen worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;

d de bouw van een bijgebouw van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;

e bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt.

27.3 Afwijking van de bouwregels

a Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 27.2 voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, indien en voor zover:

1 met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
2 in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.

b In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

c Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld sub a wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

27.4 Omgevingsvergunning voor het aanleggen

27.4.1 Werken en werkzaamheden

a Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 100 m² of meer:
1 het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage, met uitzondering van het bepaalde onder 2;
2 het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden op gronden gelegen binnen de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Agrarisch - Bouwvlak’, ‘Agrarisch met waarden – 1’, ‘Agrarisch met waarden -2’, ‘Agrarisch met waarden – 3’ en ‘Agrarisch met waarden – 4’, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage,
3 in afwijking van het bepaalde onder 2 het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – voormalige kasteelterrein’, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
4 het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
5 het ophogen en egaliseren van gronden;
6 het verlagen van het waterpeil;
7 het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
8 het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
9 het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
10 het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
11 het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m dan maaiveld.

b De in sub a genoemde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte van minder dan 100 m² geldt niet indien voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels of voor het aanleggen is verleend voor aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 m van het onderhavige terrein.

27.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 27.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

27.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 27.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

a indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;

b indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat:

   1 de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of

   2 er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of

   3 de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;

c indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden.

d nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 3

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (Waarde – Archeologie hoog, esdek) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

29.2 Bouwregels

Het is niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

a de verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;

b de bouw van een bijgebouw van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;

c bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt.

29.3 Afwijking van de bouwregels

a Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 29.2 voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, indien en voor zover:

1 met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;

2 in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.

b In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:

1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

2 de verplichting tot het doen van opgravingen;

3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

c Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld sub a wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

29.4Omgevingsvergunning voor het aanleggen

29.4.1 Werken en werkzaamheden

a Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

1 het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;

2 het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

3 het ophogen en egaliseren van gronden;

4 het verlagen van het waterpeil;

5 het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;

6 het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;

7 het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;

8 het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
9 het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m dan maaiveld.

b De in sub a genoemde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte van minder dan 500 m² geldt niet indien voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels of voor het aanleggen is verleend voor aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 m van het onderhavige terrein.

29.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 29.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

29.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 29.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

a indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
b indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat:
   1 de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
   2 er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
   3 de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

c indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden;
d nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Artikel 31 Waarde - Archeologie 5

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' (Waarde – Archeologie middelhoog, esdek) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

31.2 Bouwregels

Het is niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

a de verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;

b de bouw van een bijgebouw van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m²;

c bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 2.500 m² bedraagt.

31.3 Afwijking van de bouwregels

a Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 31.2 voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, indien en voor zover:
   1 met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
   2 in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.

b In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
   1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
   2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3 de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

c Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld sub a wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

31.4Omgevingsvergunning voor het aanleggen

31.4.1 Werken en werkzaamheden

a Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer:
   1 het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
   2 het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
   3 het ophogen en egaliseren van gronden;
   4 het verlagen van het waterpeil;
   5 het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
   6 het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
   7 het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;

8 het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
9 het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m dan maaiveld.

b De in sub a genoemde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte van minder dan 2.500 m² geldt niet indien voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels of voor het aanleggen is verleend voor aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 m van het onderhavige terrein.

31.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 31.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

31.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 31.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

a indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
b indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat:
1 de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
2 er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
3 de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;

c indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden;
d nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
b verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;
c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d een minicamping met maximaal 15 standplaatsen ter plaatse van de aanduiding ‘kampeerterrein’;
e een houtsingel ter plaatse van de aanduiding ‘houtsingel’;
f een landschapselement ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – landschapselement’;
g een veldschuur ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veldschuur’;
h extensief recreatief medegebruik;
i tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
j permanente niet-grondgebonden teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen’;
k behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding ‘ecologische verbindingszone’.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen
Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Er zijn uitsluitend tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van fruitteelt waarvoor geen maximale bouwhoogte geldt.

3.2.3 Ondergronds bouwen
Op de gronden binnen deze bestemming mag niet ondergronds worden gebouwd.

3.2.4 Veldschuren
Voor het bouwen van veldschuren geldt de volgende bepaling:
a Bestaande veldschuren zijn toegestaan buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veldschuur’ tot een bouwhoogte van 5,5 m.

3.3 Afwijking van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning schuilgelegenheden
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels voor het bouwen van schuilgelegenheden ten behoeve van agrarisch gebruik, onder de volgende bepalingen:
a Schuilgelegenheden zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van agrarisch gebruik.
b De schuilgelegenheden dienen noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
c Het aantal schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 1 per 2,5 ha agrarisch gebied.
d De oppervlakte per schuilgelegenheid mag niet meer bedragen dan 20 m².
e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3.2 Omgevingsvergunning bouwen rijbakken
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels ten behoeve van de bouw van rijbakken onder de volgende voorwaarden:
a De rijbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bestemmingsvlak van de bestemmingen ‘Agrarisch - Bouwvlak’, ‘Bedrijf’ en ‘Wonen’.

b De oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m².
c De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 1 m.
d De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
e De in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Verboden gebruik

Als verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:
a de opslag van hooibalen;
b het gebruik van gronden voor kleinschalig kamperen.

3.4.2 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het gebruik van de gronden ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen is toegestaan.

3.5 Afwijking van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels voor het realiseren van kleinschalig kamperen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a Het aantal kampeermiddelen per agrarisch bedrijf of woning mag niet meer bedragen dan 15.
b In afwijking van het bepaalde onder a mag het aantal kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding ‘bebouwingsconcentratie’ niet meer bedragen dan 25.
c De oppervlakte niet meer mag bedragen dan 0,5 ha.
d Kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan grenzend aan de bestemming ‘Agrarisch - Bouwvlak’ of ‘Wonen’.

3.6 Omgevingsvergunning voor het aanleggen

3.6.1 Omgevingsvergunning voor het aanleggen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen wegen, paden, of parkeerterreinen aan te leggen of te verharden of andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden aan te brengen, voor zover groter dan 100 m² per perceel.

3.6.2 Uitzonderingen

Het in 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De in 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden en de uitbreiding van verhard oppervlak plaatsvindt volgens het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Bouwen permanente grondgerelateerde teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van permanente grondgerelateerde teeltondersteunende voorzieningen, onder de volgende voorwaarden:
a De bouwhoogte van permanente grondgerelateerde teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 m.

b Uitbreidingen van het verhard oppervlak dienen hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden.

3.7.2 Bouwen permanente niet-grondgerelateerde teeltondersteunende voorzieningen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van permanente niet-grondgerelateerde teeltondersteunende voorzieningen onder de volgende voorwaarden:
a De bouwhoogte van permanente niet-grondgerelateerde teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 m.
b Permanente niet-grondgerelateerde teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan grenzend aan de bestemming 'Agrarisch - Bouwvlak'.
c Uitbreidingen van het verhard oppervlak dienen hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden.

3.7.3 Bouwen permanente teeltondersteunende kassen
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van permanente teeltondersteunende kassen onder de volgende voorwaarden:
a De bouwhoogte van permanente teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 5 m.
b Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij de AAB.
c Permanente teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan grenzend aan de bestemming 'Agrarisch - Bouwvlak'.
d De oppervlakte aan permanente teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 5.000 m².
e Uitbreidingen van het verhard oppervlak dienen hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden.

3.7.4 Vormverandering bestemmingsvlak 'Agrarisch - Bouwvlak'
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bestemmingsvlak 'Agrarisch Bedrijf', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a De wijzigingsbevoegdheid uitsluitend kan worden toegepast gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Agrarisch - Bouwvlak' met uitzondering van intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven.
b De totale oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.
c De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
d Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
e Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

3.7.5 Vergroting bestemmingsvlak 'Agrarisch - Bouwvlak'
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Bouwvlak', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a Voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt, naast de voorwaarden genoemd in sub e, dat vergroting van het bestemmingsvlak is toegestaan.
b Voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding ´intensieve veehouderij´ geldt, naast de voorwaarden zoals genoemd onder e, dat:
   1 ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' vergroting niet is toegestaan;
   2 ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' vergroting uitsluitend is toegestaan tot 1,5 ha op een duurzame locatie, conform de provinciale handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij zoals opgenomen in de bijlage, waarbij ten minste 10% van het bouwvlak aangewend wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
   3 ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' eenmalige vergroting tot 1 januari 2013 uitsluitend is toegestaan voor bouwvlakken met een bestaand bouwvlak van 1,5 ha of meer en die geheel zijn benut om te kunnen voldoen aan de huisvestigeisen voortvloeiend uit het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij en uit de op grond van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren gestelde eisen.
c Voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding ´glastuinbouw´ geldt, naast de voorwaarden zoals genoemd onder e, dat vergroting van het bestemmingsvlak is toegestaan tot een maximum van 4 ha, waarvan niet meer dan 3 ha uit kassen mag bestaan.

d Voor overige niet grondgebonden bedrijven zoals aangeduid naast de voorwaarden genoemd in sub e, geldt dat vergroting van het bestemmingsvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha.

e Naast de hiervoor per type agrarisch bedrijf aangegeven voorwaarden, gelden in het algemeen de volgende voorwaarden:
   1 de vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsontwikkeling van een reëel bedrijf;
   2 de vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak;
   3 er sprake is van een voldoende landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan;
   4 er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
   5 vooraf dient advies ingewonnen te worden bij de AAB;
   6 uitbreidingen van het verhard oppervlak dienen hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden.

3.7.6 Wijziging naar Bos of Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Bos’ of ‘Natuur’ ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos en/of natuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a De wijziging uitsluitend plaats kan vinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals dat voor de ecologische hoofdstructuur (EHS) ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – natuurontwikkelingsgebied’, een ecologische verbindingszone (EVZ) ter plaatse van de aanduiding ‘ecologische verbindingszone’, het landschappelijk raamwerk en bos-, natuur-, en/of landschapscompensatie buiten de Ecologische HoofdStructuur (EHS).

b De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.7.7 Wijziging naar Water

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Water’ waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a De wijziging uitsluitend plaats kan vinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals dat voor de ecologische hoofdstructuur (EHS) ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – natuurontwikkelingsgebied’, een ecologische verbindingszone (EVZ) ter plaatse van de aanduiding ‘ecologische verbindingszone’, het landschappelijk raamwerk en bos-, natuur-, en/of landschapscompensatie buiten de Ecologische HoofdStructuur (EHS).

b De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarde, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

c De wijziging is uitsluitend toegestaan na afstemming met de waterbeheerder.

Artikel 25 Wonen Oudvensestraat 1

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a wonen;
b woonwagenstandplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
c aan huis verbonden beroepen;
d een hovenier, ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
e vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf';
f kleinschalig kamperen;
g recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt waarbij de totale gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 eenheden met in totaal een maximum oppervlakte van 500 m². Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt een maximum van 600 m².
h nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie';
i trekkershutten tot een maximum van 30 m²;
j paden en wegen en parkeervoorzieningen;
k water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
l groenvoorzieningen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen
a Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.
b Bij vervangende nieuwbouw mogen de woningen uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen of bestaande locatie en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.

25.2.2 Woningen (hoofdgebouwen)
Voor het bouwen van woningen (hoofdgebouwen) gelden de volgende bepalingen:
a Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouwen uitgesloten' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
b De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 650 m^3.
c In afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' de inhoud niet meer bedragen dan 500 m^3.
d Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beperkt hoofdgebouw' mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 30 m².
e De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
g In afwijking van het bepaalde onder sub a tot en met e gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' de volgende bepalingen:
1 De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
2 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
3 De afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.

25.2.3a Uitbouwen
Voor het bouwen van een uitbouw van de woning gelden de volgende bepalingen:
a Uitbouwen van de woning dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd of op de fundamenten van een bestaande uitbouw die vervangen wordt.
b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m.
c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m.
d Het bepaalde in artikel 25.2.2 onderdelen b, c en d zijn van overeenkomstige toepassing voor het bouwen van een uitbouw van de woning met dien verstande dat de inhoud dan wel de oppervlaktemaat van de uitbouw bij de in die artikelonderdelen maximale inhoudsmaat dan wel oppervlaktemaat van de woning wordt betrokken.

25.2.3b Aanbouwen en bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van aanbouwen en/of bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

a Aanbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd of op de fundamenten van een bestaande aanbouw of een bestaand bijgebouw dat vervangen wordt.

b De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m².

c De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

e De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m.

f Bij afbraak van een bestaand(e) vrijstaand(e) bijgebouw(en) met een oppervlakte van meer dan 80 m², mag de in sub b genoemde oppervlakte worden verhoogd met 50% van het oppervlak van de te slopen vrijstaande bijgebouwen c.q. bijgebouw met dien verstande dat het in sub b genoemde oppervlakte niet bij de berekening mag worden betrokken. Het maximaal toegestane gezamenlijke oppervlak van de bijgebouwen na afbraak mag niet meer bedragen dan 150 m².

g In afwijking van het bepaalde onder sub b geldt ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 1’ de volgende bepaling:

1 De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m².

h In afwijking van het bepaalde onder sub a tot en met f gelden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 2’ de volgende bepalingen:

1 De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

2 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

3 De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m².

4 Het bepaalde onder sub f is niet van toepassing.

25.2.4 Overige gebouwen

Voor het bouwen van overige gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a Overige gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf’.

b De oppervlakte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte.

25.2.5 Woonwagens

a Het aantal woonwagens, ter plaatse van de aanduiding ‘woonwagenstandplaats’, mag niet meer bedragen dan 10.

b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

d De oppervlakte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 110 m².

25.2.6 Bijgebouwen bij woonwagens

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a Per woonwagen mag niet meer dan één bijgebouw worden gebouwd.

b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

c De oppervlakte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 25 m².

25.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.

b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

c De oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 25 m².

d De oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².

e Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden gelden de volgende bepalingen:

1 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder mag bedragen dan 5 m.

2 De oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 150 m².

3 Het zwembad mag uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de woning worden gesitueerd.

4 De bouwhoogte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 0,5 m.

f In afwijking van het bepaalde onder sub a tot en met e gelden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 2’ de volgende bepalingen:

1 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.
2 De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
3 Het bepaalde onder sub a tot en met e is niet van toepassing.

25.2.8 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
b De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

25.3 Afwijking van de bouwregels

25.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 25.2.5 onder e voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 20 m van het hoofdgebouw indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

25.3.2 Omgevingsvergunning herbouw op andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 25.2.1 onder b voor het herbouwen van de woning op een andere locatie, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a De herbouw dient op de andere locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn.
b De nieuwe locatie dient direct aan te sluiten op de voormalige locatie van de woning.
c De afstand tot de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 15 m dient bij herbouw op een andere locatie de afstand tot de weg groter te zijn dan de bestaande afstand.
d De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 m.
e De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt.
f De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
g De locatie is vanuit het oogpunt van goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar.
h Uitbreidingen van het verhard oppervlak dienen hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden.

25.3.3 Omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 25.2.8 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

25.3.4 Omgevingsvergunning vergroting inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 25.2.2 sub b ten behoeve van het vergroten van de inhoudsmaat van de woning, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a Voor bestemmingsvlakken gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘bebouwingsconcentratie’ geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m^3 ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 160 m². Een combinatie van beide mogelijkheden is mogelijk, waarbij in totaal nooit meer dan 10% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen benut mag worden.
b Voor bestemmingsvlakken gelegen buiten de aanduiding ‘bebouwingsconcentratie’ geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m^3 ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 100 m².

25.4 Specifieke gebruiksregels

a Ter plaats van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf’ zijn de volgende functies toegestaan, voor zover bestaand:
   1 agrarisch-technische hulpbedrijven;
   2 agrarischverwante bedrijven;
   3 statische opslag- en stallingsbedrijven.
b Binnen de bestemming ‘Wonen’ is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
   1 Aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
   2 Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
   3 De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
   4 Detailhandel is niet toegestaan.
c Kleinschalig kamperen is toegestaan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1 Het aantal kampeermiddelen mag per woning niet meer bedragen dan 15.
   2 Ter plaatse van de aanduiding ‘bebouwingsconcentratie’ mag per woning het aantal kampeermiddelen niet meer bedragen dan 25.
   3 De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 0,5 ha.
d Nevenactiviteiten zijn toegestaan conform de ‘Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties’, zoals vastgesteld in de raadsvergadering van p.m.

25.5 Wijzigingsbevoegdheden

25.5.1 Verwijderen aanduiding VAB

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf’ te verwijderen indien de functie is beëindigd.

25.5.2 Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te splitsen in twee woningen indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
b Splitsing is alleen toegestaan voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ en rijks- en/of gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – rijksmonument’ en/of de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument’.
c Het slopen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ is niet toegestaan.
d De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
e De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

25.5.3 Wijziging naar ‘Bos’ of ‘Natuur’

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Bos’ of ‘Natuur’ ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos en/of natuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a De wijziging uitsluitend plaats kan vinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals dat voor de ecologische hoofdstructuur (EHS), een ecologische verbindingszone (EVZ) ter plaatse van de aanduiding ‘ecologische verbindingszone’, het landschappelijk raamwerk en bos-, natuur-, en/of landschapscompensatie buiten de Ecologische HoofdStructuur (EHS).
b De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 25 Wonen Oudvensestraat 3

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a wonen;
b woonwagenstandplaatsen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
c aan huis verbonden beroepen;
d een hovenier, ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
e vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf';
f kleinschalig kamperen;
g recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt waarbij de totale gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 eenheden met in totaal een maximum oppervlakte van 500 m². Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' geldt een maximum van 600 m².
h nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie';
i trekkershutten tot een maximum van 30 m²;
j paden en wegen en parkeervoorzieningen;
k water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
l groenvoorzieningen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen
a Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.
b Bij vervangende nieuwbouw mogen de woningen uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen of bestaande locatie en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.

25.2.2 Woningen (hoofdgebouwen)
Voor het bouwen van woningen (hoofdgebouwen) gelden de volgende bepalingen:
a Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouwen uitgesloten' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
b De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 650 m^3.
c In afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' de inhoud niet meer bedragen dan 500 m^3.
d Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beperkt hoofdgebouw' mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 30 m².
e De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
g In afwijking van het bepaalde onder sub a tot en met e gelden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' de volgende bepalingen:
  1 De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
  2 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
  3 De afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.

25.2.3a Uitbouwen
Voor het bouwen van een uitbouw van de woning gelden de volgende bepalingen:
a Uitbouwen van de woning dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd of op de fundamenten van een bestaande uitbouw die vervangen wordt.
b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m.
c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m.
d Het bepaalde in artikel 25.2.2 onderdelen b, c en d zijn van overeenkomstige toepassing voor het bouwen van een uitbouw van de woning met dien verstande dat de inhoud dan wel de

oppervlaktemaat van de uitbouw bij de in die artikelonderdelen maximale inhoudsmaat dan wel oppervlaktemaat van de woning wordt betrokken.

25.2.3b Aanbouwen en bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van aanbouwen en/of bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

a Aanbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd of op de fundamenten van een bestaande aanbouw of een bestaand bijgebouw dat vervangen wordt.

b De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m².

c De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

e De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m.

f Bij afbraak van een bestaand(e) vrijstaand(e) bijgebouw(en) met een oppervlakte van meer dan 80 m², mag de in sub b genoemde oppervlakte worden verhoogd met 50% van het oppervlak van de te slopen vrijstaande bijgebouwen c.q. bijgebouw met dien verstande dat het in sub b genoemde oppervlakte niet bij de berekening mag worden betrokken. Het maximaal toegestane gezamenlijke oppervlak van de bijgebouwen na afbraak mag niet meer bedragen dan 150 m².

g In afwijking van het bepaalde onder sub b geldt ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 1’ de volgende bepaling:

1 De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m².

h In afwijking van het bepaalde onder sub a tot en met f gelden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 2’ de volgende bepalingen:

1 De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

2 De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

3 De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m².

4 Het bepaalde onder sub f is niet van toepassing.

25.2.4 Overige gebouwen

Voor het bouwen van overige gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a Overige gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf’.

b De oppervlakte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte.

25.2.5 Woonwagens

a Het aantal woonwagens, ter plaatse van de aanduiding ‘woonwagenstandplaats’, mag niet meer bedragen dan 10.

b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

d De oppervlakte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 110 m².

25.2.6 Bijgebouwen bij woonwagens

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a Per woonwagen mag niet meer dan één bijgebouw worden gebouwd.

b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

c De oppervlakte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 25 m².

25.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.

b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.

c De oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 25 m².

d De oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m².

e Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden gelden de volgende bepalingen:

1 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder mag bedragen dan 5 m.

2 De oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 150 m².

3 Het zwembad mag uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de woning worden gesitueerd.

4 De bouwhoogte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 0,5 m.

f In afwijking van het bepaalde onder sub a tot en met e gelden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 2’ de volgende bepalingen:
   1 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.
   2 De bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
   3 Het bepaalde onder sub a tot en met e is niet van toepassing.

25.2.8 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
a Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
b De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

25.3 Afwijking van de bouwregels

25.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 25.2.5 onder e voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 20 m van het hoofdgebouw indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

25.3.2 Omgevingsvergunning herbouw op andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 25.2.1 onder b voor het herbouwen van de woning op een andere locatie, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a De herbouw dient op de andere locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn.
b De nieuwe locatie dient direct aan te sluiten op de voormalige locatie van de woning.
c De afstand tot de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 15 m dient bij herbouw op een andere locatie de afstand tot de weg groter te zijn dan de bestaande afstand.
d De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 5 m.
e De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt.
f De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
g De locatie is vanuit het oogpunt van goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar.
h Uitbreidingen van het verhard oppervlak dienen hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden.

25.3.3 Omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 25.2.8 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

25.3.4 Omgevingsvergunning vergroting inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 25.2.2 sub b ten behoeve van het vergroten van de inhoudsmaat van de woning, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a Voor bestemmingsvlakken gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘bebouwingsconcentratie’ geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m^3 ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 160 m². Een combinatie van beide mogelijkheden is mogelijk, waarbij in totaal nooit meer dan 10% van de oppervlakte van de te slopen overtollige bedrijfsgebouwen benut mag worden.
b Voor bestemmingsvlakken gelegen buiten de aanduiding ‘bebouwingsconcentratie’ geldt dat bij sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m^3 ofwel 10% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 100 m².

25.4 Specifieke gebruiksregels

a Ter plaats van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf’ zijn de volgende functies toegestaan, voor zover bestaand:
   1 agrarisch-technische hulpbedrijven;
   2 agrarischverwante bedrijven;
   3 statische opslag- en stallingsbedrijven.
b Binnen de bestemming ‘Wonen’ is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
   1 Aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².
   2 Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
   3 De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
   4 Detailhandel is niet toegestaan.
c Kleinschalig kamperen is toegestaan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1 Het aantal kampeermiddelen mag per woning niet meer bedragen dan 15.
   2 Ter plaatse van de aanduiding ‘bebouwingsconcentratie’ mag per woning het aantal kampeermiddelen niet meer bedragen dan 25.
   3 De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 0,5 ha.
d Nevenactiviteiten zijn toegestaan conform de ‘Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties’, zoals vastgesteld in de raadsvergadering van p.m.

25.5 Wijzigingsbevoegdheden

25.5.1 Verwijderen aanduiding VAB

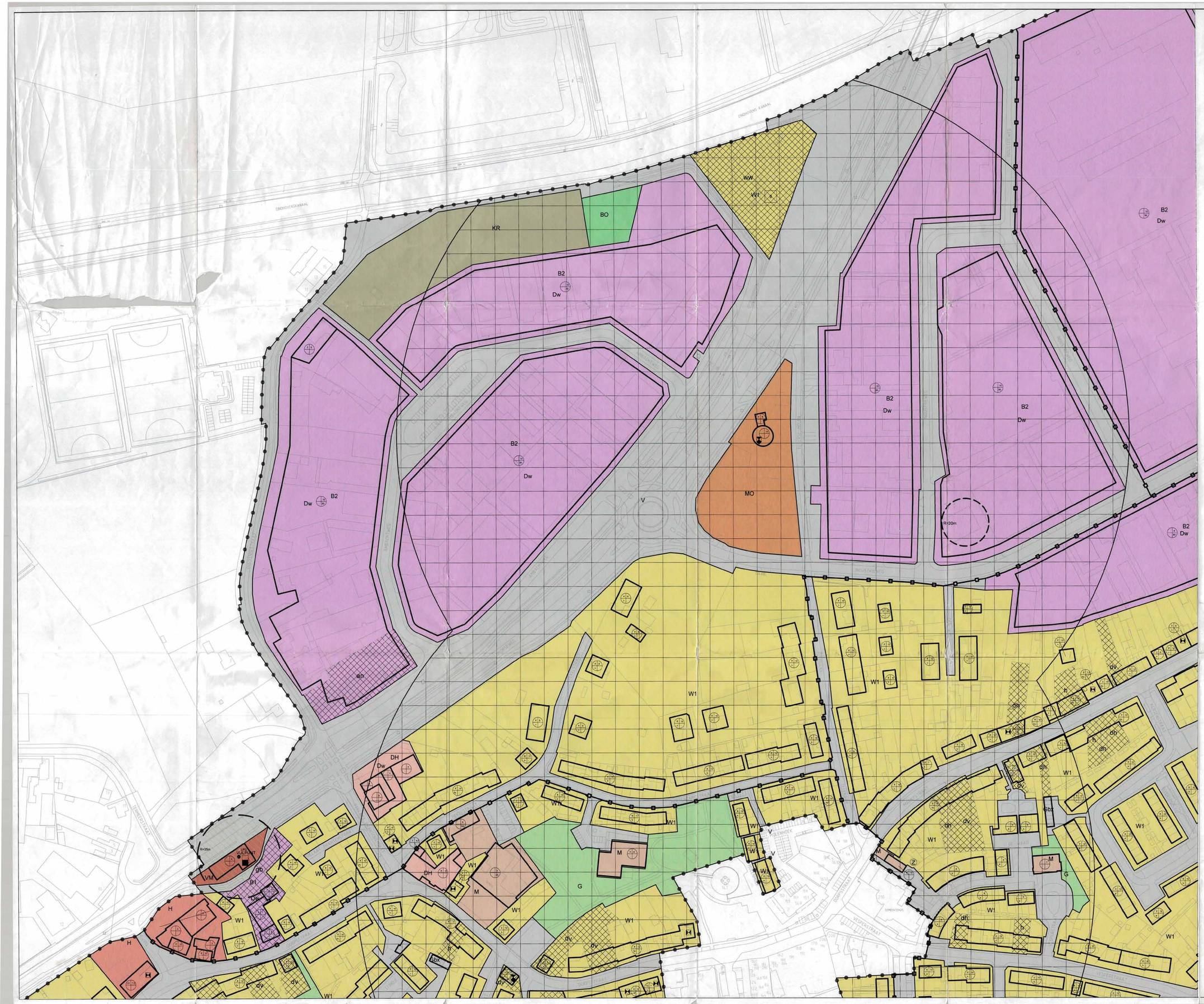
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf’ te verwijderen indien de functie is beëindigd.

25.5.2 Boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te splitsen in twee woningen indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
a Voldaan dient te worden aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
b Splitsing is alleen toegestaan voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ en rijks- en/of gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – rijksmonument’ en/of de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument’.
c Het slopen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ is niet toegestaan.
d De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
e De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

25.5.3 Wijziging naar ‘Bos’ of ‘Natuur’

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Bos’ of ‘Natuur’ ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos en/of natuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
a De wijziging uitsluitend plaats kan vinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals dat voor de ecologische hoofdstructuur (EHS), een ecologische verbindingszone (EVZ) ter plaatse van de aanduiding ‘ecologische verbindingszone’, het landschappelijk raamwerk en bos-, natuur-, en/of landschapscompensatie buiten de Ecologische HoofdStructuur (EHS).
b De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast.



BESTEMMINGEN

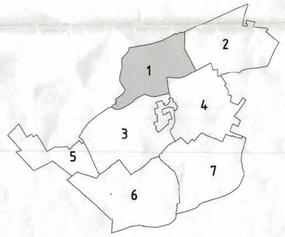
Art. 3	W1	Woondoeleinden 1 W1
Art. 4	H	Horecadoeleinden H
Art. 5	DH	Detailhandelsdoeleinden DH
Art. 6	M	Maatschappelijke doeleinden M
Art. 7	B1	Bedrijfsdoeleinden 1 B1
Art. 8	B2	Bedrijfsdoeleinden 2 B2
Art. 9	VM	Verkooppunt motorbrandstoffen VM
Art. 10	KR	Kernrandgebied KR
Art. 11	S	Sportdoeleinden S
Art. 12	BO	Bos BO
Art. 13	WA	Waterhuishoudkundige doeleinden WA
Art. 14	G	Groendoeleinden G
Art. 15	ND	Nutsdoeleinden ND
Art. 16	V	Verkeersdoeleinden V
Art. 17	MO	Molen MO
Art. 18	Z	Zendtoren Z
Art. 19	MB	Molenbeschermingszone (dubbelbestemming)

AANDUIDINGEN

- Plangrens
- Bestemmingsgrens
- Bladgrens
- Bouwvlak
- Afwijkende functie toegestaan
  - a - aanpaleisterum
  - ch - detailhandel
  - dv - dienstverlening
  - gb - garagebedrijf
  - h - horeca
  - ov - overnachtingen
  - wsv - woonwagenstandplaats
  - dh-g - detailhandel graanten toegestaan
- Dw Dienstwoning toegestaan
- Gbx Garageboxen
- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Archeologisch monument
- Maximale goothoogte (in m)
- Maximale (nok)hoogte (in m)
- Maximum bebouwingspercentage
- Woningtypologie
  - s - aaneengesloten woningen
  - g - gestapelde woningen
  - hv - hoekverkavelingen of geschakelde woningen
  - hv - hoekverkavelende enrof geschakelde woningen enrof vrijstaande woningen toegestaan
  - v - vrijstaande woningen
  - p - patiowoningen
- Begraafplaats
- Verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg
- Verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg
- Lpg - zone
- 6 Maximaal aantal standplaatsen
- contour plaatsgebonden risico
- Grens wijzigingsbevoegdheid
- Zendmast

ALGEMEEN

- Topografische gegevens (GBKN)



Goedgekeurd door G.S. van Noord-Brabant
d.d. 17-02-2009 nr. 197203/1/302246
Voor eensluidende exemplaar,
De gemeentesecretaris van Geldrop,

Behoort bij besluit van de Raad
van Geldrop - Mierlo
d.d. 11 februari 2009
Mij bekend, de griffier

de griffier van Geldrop - Mierlo

ir. G.A.A. van Luijn

Nr.	Datum	Wijziging	Get

Geldrop-Mierlo

Postbus 10101
5660 GA Geldrop
T (040) - 289 39 93
F (040) - 289 39 49
gemeente@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl

Onderwerp: Bestemmingsplan "Mierlo"	Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
	Tekenaar: B. Meeuwsen — Datum: 29-08-2008
Tekeningomschrijving: Plankaart deelgebied 1	Schaal: 1 : 1000 — Formaat:
Status:	Tekeningnummer: 2008.02

Artikel 16 Verkeersdoeleinden (V)

16.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor ‘Verkeersdoeleinden’ (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:
a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
b parkeervoorzieningen;
c speelvoorzieningen;
d groenvoorzieningen;
e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘garageboxen’ op de plankaart.

16.2 Bouwvoorschriften

16.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen ter plaatse van de aanduiding ‘garageboxen’ op de plankaart.
Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
a Garageboxen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
b De oppervlakte van een garagebox mag niet meer bedragen dan 25 m².
c De (nok)hoogte van een garagebox mag niet meer bedragen dan 3 m.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a De (nok)hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
b De (nok)hoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m.
c De (nok)hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
d De (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Bijlage 4

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 14-3-2024

Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

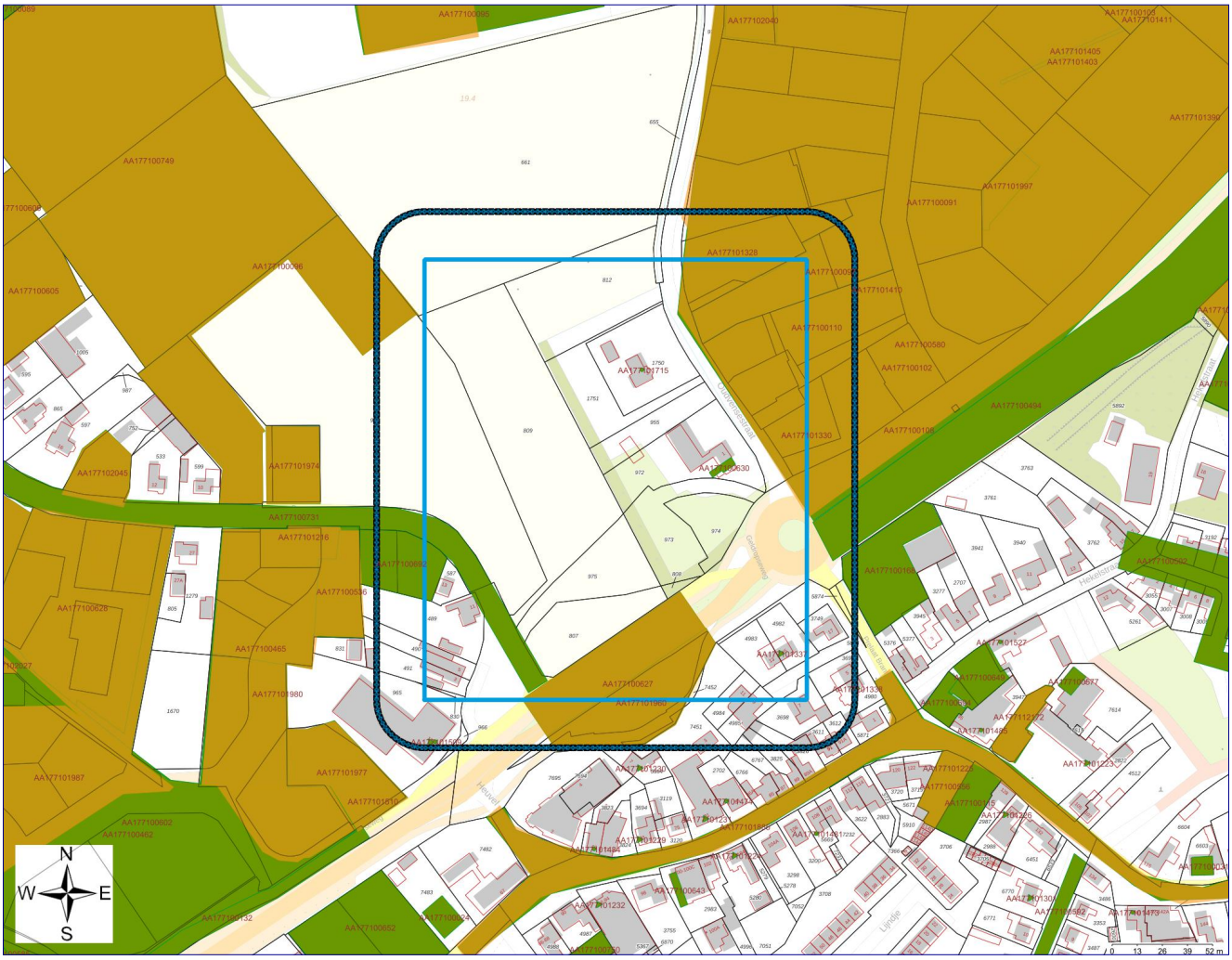
Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 14-03-2024



	Geselecteerd gebied		Onderzoek
	25.00-meter contour		Percelen
	Locatie		

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	21
Locaties	21
Disclaimer	31
Toelichting	32

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 aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, 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.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Geldropseweg 5 (ESSO)

Locatienaam	Geldropseweg 5 (ESSO)
Adres	Geldropseweg 5
Woonplaats	MIERLO
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100627
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB081400029
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	brf (briefrapport): Memo Geldropseweg 5 10-10-1995

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
10-10-1995	brf (briefrapport)	Memo Geldropseweg 5	Oranjewoud (Districht Zuid)		
31-07-1995	fax	Geldropseweg 5 (ESSO)	Oranjewoud		
01-05-1995	Sanerings evaluatie	SE Geldropseweg 5	Oranjewoud (Districht Zuid)		
01-01-1994	Nader onderzoek	NO Geldropseweg 5	Oranjewoud (Districht Zuid)		
01-01-1994	Saneringsplan	SP Geldropseweg 5	Oranjewoud (Districht Zuid)		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
benzine-service-station	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
taxibedrijf	1958	1972	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
autoverhuurbedrijf	1958	1972	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
autorijschool	1958	1972	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
fietsen- en bromfietsengroothandel	1958	1972	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
autoreparatiebedrijf	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
benzinetank (ondergronds)	1956	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I					
Grondwater	I					

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
15-05-1995	Vervolg op termijn	0323832	Definitief
01-11-1993	Instemmen interimrapport SE	0238846	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
		Niet van toepassing	stabiel, kl.restver./pas.zorg, geen mon

Zorgmaatregelen

Matrix	Maatregel start	Duur	Eind	Overschrijding	Kader	Type maatregel

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Tank: PRELAAT BRANTENSTRAAT 15

Locatienaam	Tank: PRELAAT BRANTENSTRAAT 15
Adres	PRELAAT BRANTENSTRAAT 15
Woonplaats	MIERLO
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101337
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177101337
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
brandstoftank (ondergronds)	onbekend	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Oudvensestraat 2

Locatienaam	Oudvensestraat 2
Adres	Oudvensestraat 2
Woonplaats	Mierlo

Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100108
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100108
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NVN 5740: NVN Oudvensestraat 2 20-07-1992

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
20-07-1992	Verkennend onderzoek NVN 5740	NVN Oudvensestraat 2	M Peeters Milieusamenwerking Gewest Helm		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Oudvensestraat 1

Locatienaam	Oudvensestraat 1
Adres	Oudvensestraat 1
Woonplaats	Mierlo
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100630
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177120630
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: NEN Oudvensestraat 1 19-06-2008

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
19-06-2008	Verkennend onderzoek NEN 5740	NEN Oudvensestraat 1	Tritium Advies		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Tank: OUDVENSESTRAAT 4

Locatienaam	Tank: OUDVENSESTRAAT 4
Adres	OUDVENSESTRAAT 4
Woonplaats	MIERLO
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101330
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177101330
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
hbo-tank (ondergronds)	onbekend	1992	Nee	onbekend	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Oudvensestraat 8

Locatienaam	Oudvensestraat 8
Adres	Oudvensestraat 8
Woonplaats	Mierlo
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100110
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100110
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Partijkeuring grond: PGR Oudvensestraat 8 28-11-1997

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
28-11-1997	Partijkeuring grond	PGR Oudvensestraat 8	Milieudienst Eindhoven.		

01-03-1996	Verkennend onderzoek NVN 5740	NVN Oudvensestraat 8	Milieudienst Eindhoven		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Oudvensestraat 3

Locatienaam	Oudvensestraat 3
Adres	Oudvensestraat 3
Woonplaats	MIERLO
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101715

Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100582
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
graanmalerij	1925	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Geldropseweg 5 (De Haan Minerale Olien BV)

Locatienaam	Geldropseweg 5 (De Haan Minerale Olien BV)
Adres	Geldropseweg 5
Woonplaats	Mierlo
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101960
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177101960
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Onverdacht/Niet verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: VO Geldropseweg 5 (De Haan Minerale Olien BV) 11-01-2010

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
11-01-2010	Verkennend onderzoek NEN 5740	VO Geldropseweg 5 (De Haan Minerale Olien BV)	Inventerra		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Bedrijventerrein "Oudven"

Locatienaam	Bedrijventerrein "Oudven"
Adres	Ambachtweg ong
Woonplaats	Mierlo
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100091
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB081400056
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Indicatief onderzoek: IO Oudven 01-06-1991

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
01-06-1991	Indicatief onderzoek	IO Oudven	Van Kleef Ingenieursbureau		
24-04-1991	Verkennend onderzoek NVN 5740	NVN Bedrijventerrein " Oudven "	MOS Rhoon		
07-09-1990	Verkennend onderzoek NVN 5740	NVN Oudvenseweg 12	M Peeters Milieusamenwerking Gewest Helm		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
hbo-tank (ondergronds)	onbekend	1993	Nee	Nee	Nee	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Ambachtweg 73

Locatienaam	Ambachtweg 73
Adres	Ambachtweg
Woonplaats	Mierlo
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100097
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177120097
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Nader onderzoek: NO Ambachtweg 73 13-04-2000

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
13-04-2000	Nader onderzoek	NO Ambachtweg 73	De Bondt Vestiging Zuid Bv		
16-03-2000	Verkennend onderzoek NVN 5740	NVN Ambachtweg 73	De Bondt Vestiging Zuid Bv		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Zinkassen (Burgemeester Termeerstraat)

Locatienaam	Zinkassen (Burgemeester Termeerstraat)

Adres	Burgemeester Termeerstraat
Woonplaats	Mierlo
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100731
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177120731
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Burg. Termeerstraat (L586)

Locatienaam	Burg. Termeerstraat (L586)
Adres	Burgemeester Termeerstra
Woonplaats	Mierlo
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100692
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177120692
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: NEN Burg. Termeerstraat (L586) 14-08-2009

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
14-08-2009	Verkennend onderzoek NEN 5740	NEN Burg. Termeerstraat (L586)	Tritium Advies		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Prelaat Brantenstraat 6

Locatienaam	Prelaat Brantenstraat 6
Adres	Prelaat Brantenstraat 6
Woonplaats	MIERLO
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100168
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB081400058
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NVN 5740: NVN Prelaat Brantenstraat 6 25-06-2003

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
25-06-2003	Verkennend onderzoek NVN 5740	NVN Prelaat Brantenstraat 6	van Limborgh ingenieursbureau		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
grof- en scheepssmederij	onbekend	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	Nee	Onbekend
smederij	onbekend	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Tank: PRELAAT BRANTENSTRAAT 3

Locatienaam	Tank: PRELAAT BRANTENSTRAAT 3
Adres	PRELAAT BRANTENSTRAAT 3
Woonplaats	MIERLO
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101338
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177101338
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
brandstoftank (ondergronds)	onbekend	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Geldropseweg (wegtrace)

Locatienaam	Geldropseweg (wegtrace)
Adres	Geldropseweg
Woonplaats	Mierlo
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100494
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100494
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: NEN Geldropseweg (wegtrace) 08-12-2005

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
08-12-2005	Verkennend onderzoek NEN 5740	NEN Geldropseweg (wegtrace)	Tritium Advies		
06-10-2005	Historisch onderzoek	HO Geldropseweg (wegtrace)	Milieudienst Regio Eindhoven (Helmond)		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Tank: OUDVENSESTRAAT 10A

Locatienaam	Tank: OUDVENSESTRAAT 10A
Adres	Oudvensestraat 10A
Woonplaats	MIERLO
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101328
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100949
Gegevensbeheerder	Geldrop-Mierlo
Vervolgactie Wbb	

Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
hbo-tank (ondergronds)	onbekend	1995	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Onbekend
hbo-tank (ondergronds)	onbekend	1995	Nee	onbekend	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Burg Termeerstraat 8

Locatienaam	Burg Termeerstraat 8
Adres	Burg Termeerstraat 8
Woonplaats	MIERLO
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177100096
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177101431
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	uitvoeren OO
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	ASB - asbest onderzoek NEN 5707: ASB Burg. Termeerstraat 8 26-07-2004

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opmerkingen	Conclusie overheid
26-07-2004	ASB - asbest onderzoek NEN 5707	ASB Burg. Termeerstraat 8	Inpijn-Blokpoel		
10-06-2004	ASB - asbest onderzoek NEN 5707	ASB Burg. Termeerstraat 8	Inpijn-Blokpoel		
06-06-2001	Verkennend onderzoek NEN 5740	NEN Burg. Termeerstraat 8	Milieudienst Eindhoven		
29-10-1999	Nul- of Eindsituatieonderzoek	NUL Burg. Termeerstraat 8	Agro milieu		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
fruitkwekerij/boomgaard	1961	1965	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
sierplanten- en sierstruikenkwekerij	1961	1965	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
groentenkwekerij	1961	1965	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
glastuinbouw	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Geldropseweg 10

Locatienaam	Geldropseweg 10
Adres	Geldropseweg 10
Woonplaats	MIERLO
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101255
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB081400028
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
elektrische machine- en apparatenindustrie	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee

zuivelfabriek	1961	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
vleesconservenfabricage	1970	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
houtwarenfabrieken n.e.g.	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
metaalwarenfabriek	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee
dieseltank (ondergronds)	onbekend	1997	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Geldropseweg 10A

Locatienaam	Geldropseweg 10A
Adres	Geldropseweg 10A
Woonplaats	MIERLO
Gemeente	Geldrop-Mierlo
Locatiecode	AA177101509
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB177100967
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant

Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
cementfabriek	1983	1993	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	1983	1993	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

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 analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. 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'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 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico'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 m3 grond en/of 100 m3 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'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 uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel 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.
- B.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.

Bijlage 5

Verkaveling Oudvensestraat-zuid - CONCEPT

tekening	TEK-493134-1E
datum	23-4-2024
schaal	1:1000
formaat	ISO A3

Beneluxweg 125 4904SJ Oosterhout Wim Duisenbergplantsoen 21 6221SE Maastricht www.cb5.nl info@cb5.nl

Projectnaam	Oudvensestraat zuid
Projectnummer	25,11999
Projectomschrijving	KV regels Oudvensestraat zuid
Printdatum	24-7-2024

Begroting kosten

	Code administratie	% Aandeel in EP	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag op prijspeil
Verwerving						
Historische boekwaarde		100,00%		m2		€ 0,00
Eigenaar 1		100,00%	6713	m2	€ 11,03	€ 74.039,00
Eigenaar 2		100,00%	6507	m2	€ 168,28	€ 1.095.000,00
Eigenaar 3		100,00%	2401	m2	€ 42,50	€ 102.042,50
Eigenaar 4		100,00%	8522	m2	€ 42,50	€ 362.185,00
Eigenaar 1	Naar bovenwijks	100,00%	-5826,245958	m2	€ 11,03	-€ 64.258,81
Eigenaar 2	Naar bovenwijks	100,00%	0	m2	€ 168,28	€ 0,00
Eigenaar 3	Naar bovenwijks	100,00%	-1350,419286	m2	€ 42,50	-€ 57.392,82
Eigenaar 4	Naar bovenwijks	100,00%	-2618,717997	m2	€ 42,50	-€ 111.295,51
Subtotaal Verwerving						**€ 1.400.319,35**
	1					
Onderzoek en milieukosten						
Historische boekwaarde		100,00%		post		€ 0,00
Raming onderzoeksksten		100,00%	1	post	€ 75.000,00	€ 75.000,00
Archeologie	PM	100,00%		post		€ 0,00
Subtotaal Onderzoek en milieukosten						**€ 75.000,00**
	1					
Sloopkosten						
Historische boekwaarde		100,00%		post		€ 0,00
Raming sloopkosten (bvo)		100,00%	541,5	m2	€ 131,11	€ 70.997,15
Subtotaal Sloopkosten						**€ 70.997,15**
	1					
Saneringskosten						
Historische boekwaarde		100,00%		post		€ 0,00
Saneringskosten	PM	100,00%		post		€ 0,00
Subtotaal Saneringskosten						**€ 0,00**
	1					
Grondwerk						
Historische boekwaarde		100,00%		post		€ 0,00
Grondwerk/ophoging	PM	100,00%		post		€ 0,00
Kabels en leidingen	In raming rotonde	100,00%		post		€ 0,00
...		100,00%		post		€ 0,00
Subtotaal Grondwerk						**€ 0,00**
	2					
Bouwrijpmaken						
Historische boekwaarde		100,00%		post		€ 0,00
Fietspad		100,00%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Parkeren		100,00%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Rijweg asfalt		100,00%	1094,47	m2	€ 39,66	€ 43.406,68
Rijweg stenen		100,00%	0	m2	€ 47,36	€ 0,00
Trottoir		100,00%	314,21	m2	€ 0,00	€ 0,00
Wegmarkeringen		100,00%	2,28	m2	€ 0,00	€ 0,00
Woonerf		100,00%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Halfverharding		100,00%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Parkeren halfverhard		100,00%	887,5	m2	€ 0,00	€ 0,00
Wandelpad		100,00%	250,86	m2	€ 0,00	€ 0,00
Uitgeefbaar		100,00%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Beplanting		100,00%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Bos		100,00%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Groen		100,00%	4710,49	m2	€ 0,00	€ 0,00
Haag		100,00%	98,75	m2	€ 0,00	€ 0,00
Talud		100,00%	1020,34	m2	€ 0,00	€ 0,00
Wadi		100,00%	1350,31	m2	€ 0,00	€ 0,00
Oppervlakte water		100,00%	100,17	m2	€ 0,00	€ 0,00
Openbare verlichting		100,00%	14,59	stuks	€ 0,00	€ 0,00
Brandkranen		100,00%	1	stuks	€ 0,00	€ 0,00
Riolering DWA/HWA infiltratie		100,00%	218,89	m1	€ 439,43	€ 96.186,83
Bebording/straatmeubilair		100,00%	14290,48	m2	€ 0,00	€ 0,00
Ondergrondse afvalvoorziening		100,00%	1	post	€ 0,00	€ 0,00
Speelvoorziening		100,00%	1	stuks	€ 0,00	€ 0,00
Bomen in groen		100,00%	29,19	stuks	€ 0,00	€ 0,00
Huisaansluitingen		100,00%	43	stuks	€ 0,00	€ 0,00
Onvoorzien	PM	100,00%		post		€ 0,00
Subtotaal Bouwrijpmaken						**€ 139.593,51**
	1					
Woonrijpmaken						
Historische boekwaarde		100,00%		post		€ 0,00
Fietspad		100,00%	0	m2	€ 77,98	€ 0,00
Parkeren		100,00%	0	m2	€ 115,33	€ 0,00
Rijweg asfalt		100,00%	1094,47	m2	€ 58,36	€ 63.873,27
Rijweg stenen		100,00%	0	m2	€ 76,44	€ 0,00
Trottoir		100,00%	314,21	m2	€ 86,15	€ 27.069,19
Wegmarkeringen		100,00%	2,28	m2	€ 86,15	€ 196,42
Woonerf		100,00%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Halfverharding		100,00%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Parkeren halfverhard		100,00%	887,5	m2	€ 63,34	€ 56.214,25
Wandelpad		100,00%	250,86	m2	€ 63,04	€ 15.814,21
Uitgeefbaar		100,00%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Beplanting		100,00%	0	m2	€ 14,50	€ 0,00
Bos		100,00%	0	m2	€ 15,85	€ 0,00

Groen		100,00%	4710,49	m2	€ 19,40	€ 91.383,51
Haag		100,00%	98,75	m2	€ 0,00	€ 0,00
Talud		100,00%	1020,34	m2	€ 26,76	€ 27.304,30
Wadi		100,00%	1350,31	m2	€ 26,76	€ 36.134,30
Oppervlakte water		100,00%	100,17	m2	€ 13,13	€ 1.315,23
Openbare verlichting		100,00%	14,59	stuks	€ 2.556,38	€ 37.297,58
Brandkranen		100,00%	1	stuks	€ 4.791,82	€ 4.791,82
Riolering DWA/HWA infiltratie		100,00%	218,89	m1	€ 0,00	€ 0,00
Bebording/straatmeubilair		100,00%	14290,48	m2	€ 1,06	€ 15.147,91
Ondergrondse afvalvoorziening		100,00%	1	post	€ 59.670,00	€ 59.670,00
Speelvoorziening		100,00%	1	stuks	€ 69.843,94	€ 69.843,94
Bomen in groen		100,00%	29,19	stuks	€ 550,84	€ 16.079,02
Huisaansluitingen		100,00%	43	stuks	€ 360,23	€ 15.489,89
Onvoorzien	PM	100,00%		post		€ 0,00
Subtotaal Woonrijpmaken						**€ 537.624,84**
	1					
Tijdelijk beheer gronden en opstallen						
Historische boekwaarde		100,00%		post		€ 0,00
Tijdelijk beheer		100,00%	3,00%	perc	€ 677.218,35	€ 20.316,55
Subtotaal Tijdelijk beheer gronden en opstallen						**€ 20.316,55**
	1					
Plankosten						
Historische boekwaarde		100,00%		post		€ 0,00
Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak		100,00%	1	post	€ 333.329,32	€ 333.329,32
Subtotaal Plankosten						**€ 333.329,32**
	1					
Voorbereiding en toezicht						
Historische boekwaarde		100,00%		post		€ 0,00
Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak		100,00%	1	post	€ 132.951,03	€ 132.951,03
Subtotaal Voorbereiding en toezicht						**€ 132.951,03**
	1					
Planschade						
Historische boekwaarde		100,00%		post		€ 0,00
Raming nadeelcompensatie		100,00%	1	post	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Subtotaal Planschade						**€ 20.000,00**
	1					
Bovenwijkse voorzieningen						
Historische boekwaarde				post		€ 0,00
Fietspad	Binnen plangebied	7,26%	648,71	m2	€ 77,98	€ 3.671,51
Parkeren	Binnen plangebied	7,26%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Rijweg asfalt	Binnen plangebied	7,26%	1411,65	m2	€ 98,02	€ 10.042,75
Rijweg stenen	Binnen plangebied	7,26%	90,01	m2	€ 123,80	€ 808,74
Trottoir	Binnen plangebied	7,26%	525,89	m2	€ 86,15	€ 3.288,22
Toepassen stille elementverharding aan de Prelaat Brantenstraat	Buiten plangebied	7,26%	1	post	€ 78.386,00	€ 5.689,17
Toepassen gevelmaatregelen voor de woningen aan de Geldropseweg	Buiten plangebied	7,26%	1	post	€ 93.600,00	€ 6.793,39
Meerkosten SMA 0/5 (Steen mastiek asfalt, geluidsreducerend)	Binnen plangebied	7,26%	1	post	€ 100.467,00	€ 7.291,79
Parkeren halfverhard	Binnen plangebied	7,26%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Wandelpad	Binnen plangebied	7,26%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Uitgeefbaar	Binnen plangebied	7,26%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Beplanting	Binnen plangebied	7,26%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Bos	Binnen plangebied	7,26%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Groen	Binnen plangebied	7,26%	2150,96	m2	€ 19,40	€ 3.028,61
Haag	Binnen plangebied	7,26%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Talud	Binnen plangebied	7,26%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Wadi	Binnen plangebied	7,26%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Oppervlakte water	Binnen plangebied	7,26%	0	m2	€ 0,00	€ 0,00
Openbare verlichting	Binnen plangebied	7,26%	20,02	stuks	€ 2.856,34	€ 4.150,35
Brandkranen	Binnen plangebied	7,26%	2	stuks	€ 4.791,82	€ 695,57
Riolering DWA/HWA infiltratie	Binnen plangebied	7,26%	300,33	m1	€ 439,43	€ 9.578,58
Bebording/straatmeubilair	Binnen plangebied	7,26%	4827,22	m2	€ 1,06	€ 371,38
Ondergrondse afvalvoorziening	Binnen plangebied	7,26%	0	post	€ 0,00	€ 0,00
Speelvoorziening	Binnen plangebied	7,26%	0	stuks	€ 0,00	€ 0,00
Bomen in groen	Binnen plangebied	7,26%	40,04	stuks	€ 550,90	€ 1.600,94
Huisaansluitingen	Binnen plangebied	7,26%	0	stuks	€ 0,00	€ 0,00
Kosten rotonde	Ombouw bestaand	7,26%	1	post	€ 790.800,00	€ 57.395,42
Hoofontsluitingsweg buiten plangebied	Buiten plangebied	2,38%	2,5	post	€ 785.503,51	€ 46.756,16
Hoofdonsluitingsweg buiten plangebied (richting Burg. TemeerstraaT)	Buiten plangebied	7,26%	0,5	post	€ 785.503,51	€ 28.505,50
Plankosten bovenwijks buiten plangebied	Buiten plangebied	2,38%	20,00%	perc	€ 1.963.758,78	€ 9.351,23
Plankosten bovenwijks buiten plangebied	Buiten plangebied	7,26%	20,00%	perc	€ 392.751,76	€ 5.701,10
Inbrengwaarde gronden bovenwijks	Binnen plangebied	7,26%	5826,245958	m2	€ 11,03	€ 4.663,84
Inbrengwaarde gronden bovenwijks	Binnen plangebied	7,26%	0	m2	€ 168,28	€ 0,00
Inbrengwaarde gronden bovenwijks	Binnen plangebied	7,26%	1350,419286	m2	€ 42,50	€ 4.165,51
Inbrengwaarde gronden bovenwijks	Binnen plangebied	7,26%	2618,717997	m2	€ 42,50	€ 8.077,71
Inbrengwaarde gronden bovenwijks	Binnen plangebied	7,26%	0	post	€ 0,00	€ 0,00
Inbrengwaarde bovenwijks buiten plangebied	PM	100,00%		post		€ 0,00
Subtotaal Bovenwijkse voorzieningen						**€ 221.627,47**
	1					
Totaal						**€ 2.951.759,23**

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak

Vragenlijst

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Datum	3-5-2024
Gemeente:	**Geldrop-Mierlo**
Projectnaam:	**Oudvensestraat Zuid**
Kostenverhaalsgebied:	**Oudvensestraat Zuid**

Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 5,00 jaar
De voorbereidingstijd wordt door het systeem zelf berekend — ***de totale looptijd van het project is dan*** **7,00 jaar**

2 Wat is de omvang van het kostenverhaalsgebied ? 24.086,00 m2 — **2,41 ha**
Exclusief te handhaven percelen

3 Wat voor een kostenverhaalsgebied is het?
- ○ Historische locatie
- ◉ Inbreidingslocatie
- ○ Uitleglocatie
- ○ Binnenstedelijke locatie
- ○ Uitbreidingslocatie

4 Betreft het een herstructurerings/transformatie opgave ?
- ○ Ja
- ◉ Nee

5 Zijn de volgende onderzoeken nodig voor het kostenverhaalsgebied?
- ☐ Milieu Effect Rapportage (MER)
- ☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit
- ☐ Aanvullend archeologisch

6 Wat zijn de (maximaal) beoogde kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten ?

woonfunctie	43	aantal
(lichte) industriefunctie		m2 uitgeefbaar
kantoorfunctie/winkelfunctie/sportfunctie		m2 bvo
gezondheidszorgfunctie/onderwijsfunctie		m2 bvo

De dichtheid is 17,9 **won(equivalent) per ha:** **suburbaan** **woon-werkmlieu**

7 Hoeveel m2 openbaar gebied wordt in het kostenverhaalsgebied aangelegd? 81% — 19.600 m2 openbaar gebied (groen, verharding en water)
a Hoeveel hiervan is m2 verharding? 4.486 m2 verharding 23%
Dus is hiervan m2 groen/water: **15.114** m2 groen/water 77%

8 Stelt de gemeente bij het Omgevingsplan ook de volgende plannen op?
- ☑ Stedenbouwkundig plan
- ☑ Beeldkwaliteitsplan
- ☑ Inrichtingsplan openbare ruimte

Omgevingsrecht

9 Welk type plan wordt opgesteld?
- ◉ Omgevingsplan
- ○ Projectbesluit
- ○ of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

10 Maakt dit kostenverhaalsbesluit deel uit van een groter Omgevingsplan ?
- ○ Ja
- ◉ Nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit Omgevingsplan ? % van het totale Omgevingsplan

Het totale Omgevingsplan is dus **2,41** **ha groot**

Inbreng en verwerving van onroerende zaken

		Waardering via Wet WOZ		*via onafhankelijke taxatie*	
11	Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het kostenverhaalsgebied en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?		totaal	17	totaal
a	aantal onbebouwde percelen		stuks	15	stuks
b	aantal bebouwde percelen		stuks	2	stuks

12	Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?	14	totaal
a	waarvan onbebouwde percelen	14	stuks
b	waarvan gebouwen met een woonfunctie		stuks
c	waarvan gebouwen met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie		stuks
d	waarvan bijzondere objecten		stuks
13	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?		stuks
14	Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt		
a	voor hoeveel onroerende zaken wordt een onteigeningsbeschikking voorbereid?		stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een bekrachtingsprocedure onteigeningsbeschikking ?		stuks

15 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?
- ◉ Ja
- ○ Nee

Civiele en cultuurtechniek ten behoeve van uitvoering van het omgevingsplan

Slopen

16 Is sprake van sloop van onroerende zaken ?
- ◉ Ja
- ○ Nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 1.800 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:
Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ agrarisch bedrijven/kassen	%
☑ overige onroerende zaken	100 %

c In hoeveel bestekken worden deze m3 gesloopt? 1 — 1.800 m3 gemiddeld per bestek

ga door naar vraag 16f

d Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?
- ○ Ja
- ◉ Nee

e Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? %

f Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?
Meerdere antwoorden zijn mogelijk

	procentueel aantal aanbestedingen
☑ Onderhands	100 %
☐ Openbaar	%
☐ Europees	%

Ophogen/voorbelasten

ga door naar vraag 18

17 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting ?
- ○ Ja
- ◉ Nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?
- ○ integraal
- ○ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? jaar
d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? m1

Bouw en woonrijpmaken

18 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?
- ◉ Ja
- ○ Nee

a Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?
Meerdere antwoorden zijn mogelijk

	procentueel aantal aanbestedingen
☑ Onderhands	100 %
☐ Openbaar	%
☐ Europees	%

b Is er sprake van bodemsanering ?
- ○ Ja
- ◉ Nee

c Zo ja, in hoeveel procent van het openbaar gebied is hier sprake van ? %

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak
Produkten/werkzaamheden

Datum 3-5-2024
Gemeente: Geldrop-Mierlo
Projectnaam: Oudvensestraat Zuid
Kostenverhaalsgebied: Oudvensestraat Zuid

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

ANTWOORDEN UIT VRAGENLIJST OPHALEN

Invloedsfactoren :		omschrijving:	
I Ligging kostenverhaalsgebied	25%	inbreiding	
II Type opgave	0%		
III Verwervingssituatie	0%	0	onteigeningsbeschikking(en)
IV Type programma	0%	woonfunctie	
V Onderzoeken	0%		
VI Woon-werkmilieu	0%	suburbaan	

(I tm V) complexiteitsfactor algemeen	105%
(I,II,V, VI) complexiteitsfactor stedenbouw	106%

Tarieven tot 1 oktober 2024 excl btw	€€/uur
Beleidsafdelingen	€ 149
Communicatie	€ 130
Civiel technisch projectleiden	€ 149
Grondzaken	€ 149
Landmeten/vastgoedinformatie	€ 118
Omgevingsrecht	€ 149
Planeconomie	€ 149
Projectmanagement	€ 169
Projectmanagementassistentie	€ 118
Stedenbouw	€ 149

Tarieven tot 1 oktober 2024 excl btw	€€/uur
Bestekschrijven/calculeren	€ 118
Civiel technische ontwerpen	€ 149
Civiel technisch tekenen	€ 106
Directievoeren	€ 130
Toezichthouden	€ 106

	Produkten/werkzaamheden	welke discilines werken aan het produkt?	Aantal	Uren of bedrag	Tarief	complexiteitsfactor ?		Totaal in euro's € 466.280	Totaal in uren 3.277
	1 Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied							**€ 114.426**	**764**
1.	A Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan							€ 62.831	421
	opstellen en vaststellen omgevingsplan	Omgevingsrecht jurist incl digitalisering/kaartmateriaal	100%	300	€ 149	ja	105%	€ 46.935	315
		Projectmanagement	7,5%	300	€ 169	ja	105%	€ 3.993	24
		Stedenbouw	10%	300	€ 149	ja	105%	€ 4.694	32
		Planeconomie	1%	300	€ 149	ja	105%	€ 469	3
		Beleidsafdelingen	10%	300	€ 149	ja	105%	€ 4.694	32
		Communicatie	5%	300	€ 130	ja	105%	€ 2.048	16
								€ 19.684	131
	opstellen regels kostenverhaal	Grondzaken en planeconomie	100%	113	€ 149	ja	105%	€ 17.679	119
		Projectmanagement	10%	113	€ 169	ja	105%	€ 2.005	12
	B Opstellen en vaststellen projectbesluit of verlenen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit							€ -	-
	Opstellen en vaststellen projectbesluit of verlenen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit	Omgevingsrecht jurist incl digitalisering/kaartmateriaal	0%	200	€ 149	ja	105%	€ -	-
		Projectmanagement	7,5%	0	€ 169	ja	105%	€ -	-
		Stedenbouw	10%	0	€ 149	ja	105%	€ -	-
		Planeconomie	1%	0	€ 149	ja	105%	€ -	-
		Beleidsafdelingen	10%	0	€ 149	ja	105%	€ -	-
		Communicatie	5%	0	€ 130	ja	105%	€ -	-
								€ -	-
	opstellen regels kostenverhaal	Grondzaken en planeconomie	0%	75	€ 149	ja	105%	€ -	-
		Projectmanagement	10%	0	€ 169	ja	105%	€ -	-
1.	1.2 Stedenbouwkundig plan							€ 24.566	164
	uur per gebouw met een woonfunctie (aantal woningen)	Stedenbouw	43	2,50	€ 149	CF stedenbouw	106%	€ 17.019	114
	uur per 100 m2 grond of 100 m2 bvo met andere kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten dan woningbouw	Stedenbouw	0	0,50	€ 149	CF stedenbouw	106%	€ -	-
	uur bij maatschappelijke functies	Stedenbouw	0	40	€ 149	CF stedenbouw	106%	€ -	-
		Projectmanagement	15%	108	€ 169	CF stedenbouw	106%	€ 2.895	17
		Planeconomie	10%	108	€ 149	CF stedenbouw	106%	€ 1.702	11
		Communicatie	7,5%	108	€ 130	CF stedenbouw	106%	€ 1.114	9
		Civiele techniek	10%	108	€ 149	CF stedenbouw	106%	€ 1.702	11
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	108	€ 118	CF stedenbouw	106%	€ 135	1
1.	1.3 Beeldkwaliteitsplan							€ 7.345	49
	uur per gebouw met een woonfunctie (aantal woningen)	Stedenbouw	43	1,00	€ 149	nee	100%	€ 6.407	43
	uur per 100 m2 grond of 100 m2 bvo met andere kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten dan woningbouw	Stedenbouw	0	0,25	€ 149	nee	100%	€ -	-
	uur bij maatschappelijke functies	Stedenbouw	0	40	€ 149	nee	100%	€ -	-
		Projectmanagement	10%	43	€ 169	nee	100%	€ 727	4
		Planeconomie	2,5%	43	€ 149	nee	100%	€ 160	1
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	43	€ 118	nee	100%	€ 51	0
	Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan							**€ 351.854**	**2.514**
2.	2.1 Taxatie inbrengwaarde percelen — *Via onafhankelijke taxatie*							€ 5.552	37,10
	uur per onbebouwd perceel	Taxateur	15	1	€ 149	nee	100%	€ 2.235	15,00
	uur per bebouwd perceel	Taxateur	2	2	€ 149	nee	100%	€ 596	4,00
	ambtelijke begeleiding onderzoek	Planeconomie	1	16	€ 149	nee	100%	€ 2.384	16,00
		Projectmanagement	5%	35	€ 169	nee	100%	€ 296	1,75
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	35	€ 118	nee	100%	€ 41	0,35
	Via Wet WOZ							€ -	-
	uur per onbebouwd perceel	Planeconomie/grondzaken	0	0,25	€ 149	nee	100%	€ -	-
	uur per bebouwd perceel	Planeconomie/grondzaken	0	0,25	€ 149	nee	100%	€ -	-
		Projectmanagement	5%	0	€ 169	nee	100%	€ -	-
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	0,00	€ 118	nee	100%	€ -	-
								€ -	-
	Hertaxatie inbrengwaarde (vijfjaarlijks)		0	€ 5.552		nee	100%	€ -	-
2.	2.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak							€ 58.642	390
	uur per onbebouwde perceel	Grondzaken	14	24	€ 149	nee	100%	€ 50.064	336
	uur per gebouw met een woonfunctie	Grondzaken	0	48	€ 149	nee	100%	€ -	-
	uur per gebouw met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie	Grondzaken	0	80	€ 149	nee	100%	€ -	-
	uur per gebouw met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie in herstructurering	Grondzaken	0	100	€ 149	nee	100%	€ -	-
	uur per byzonder object	Grondzaken	0	80	€ 149	nee	100%	€ -	-
	uur per byzonder object in herstructurering	Grondzaken	0	100	€ 149	nee	100%	€ -	-
	uur per huur/pachtontbinding	Grondzaken	0	48	€ 149	nee	100%	€ -	-
		Projectmanagement	10%	336	€ 169	nee	100%	€ 5.678	34
		Planeconomie	5%	336	€ 149	nee	100%	€ 2.503	17
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	336	€ 118	nee	100%	€ 396	3,4
2.	2.3 Onteigenen van onroerende zaken							€ -	-
	uur per procedure van de voorbereiding van een onteigeningsbeschikking	Grondzaken	0	134	€ 149	nee	100%	€ -	-
	uur per bekrachtigingsprocedure onteigeningsbeschikking	Grondzaken	0	50	€ 149	nee	100%	€ -	-
	vast bedrag advocaatkosten per onteigeningsbeschikking	Advocatuur	0	€ 38.056		nee	100%	€ -	
		Projectmanagement	10%	0	€ 169	nee	100%	€ -	-
		Planeconomie	5%	0	€ 149	nee	100%	€ -	-
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	0	€ 118	nee	100%	€ -	-
2.	2.4 Vestigen voorkeursrecht							€ 10.472	70
	uur voor vestiging voorkeursrecht	Grondzaken	1	60	€ 149	nee	100%	€ 8.940	60
		Projectmanagement	10%	60	€ 169	nee	100%	€ 1.014	6
		Planeconomie	5%	60	€ 149	nee	100%	€ 447	3
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	60,0	€ 118	nee	100%	€ 71	0,6
2.	2.5 Inrichtingsplan Openbare ruimte							€ 36.883	248
	uur per 100 m2 verharding	Stedenbouw, civiele techniek	45	1,5	€ 149	nee	100%	€ 10.026	67
	uur per 100 m2 groen/water	Stedenbouw, civiele techniek	151	1	€ 149	nee	100%	€ 22.520	151
		Projectmanagement	5%	218	€ 169	nee	100%	€ 1.846	11
		Planeconomie	2,5%	218	€ 149	nee	100%	€ 814	5
		Communicatie	5%	218	€ 130	nee	100%	€ 1.420	11
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	218	€ 118	nee	100%	€ 258	2,2
2.	2.6 Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken							€ 132.951	1.078
	a slopen	Ingenieursbureau	1	€ 2.722	1	ja	105%	€ 2.858	23
	b ophogen/voorbelasten	Ingenieursbureau	0	€ -	1	nee	100%	€ -	
	c bouw en woonrijpmaken	Ingenieursbureau	1	€ 123.899	1	ja	105%	€ 130.093	1.055
2.	2.7 Algemene en financiele verantwoording en aansturing van het project inclusief bestuurlijke besluitvorming							€ 107.354	691
	a.projectmanagement uur per jaar	Projectmanagement	7,00	30	€ 169	ja	105%	€ 37.265	221
	b. projectassistentie uur per jaar, mits complexiteitsfactor > 130%	Projectassistentie	0,00	100	€ 118	ja	105%	€ -	-
	c. financieel management uur per jaar	Planeconomie	7,00	64	€ 149	ja	105%	€ 70.090	470

Plankostenregels bij kostenverhaal MET tijdvak

Resultaat

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

	Datum	3-5-2024
	Gemeente:	**Geldrop-Mierlo**
	Projectnaam:	**Oudvensestraat Zuid**
	Kostenverhaalsgebied:	**Oudvensestraat Zuid**

looptijd in jaren: 7,00

Complexiteit van het project: 105%

		uren		*euro's*
	Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied	**764**	**€**	**114.426**
1.1	Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan	551	€	82.516
1.2	Stedenbouwkundig plan	164	€	24.566
1.3	Beeldkwaliteitsplan	49	€	7.345
	Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan	**2.514**	**€**	**351.854**
2.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	37	€	5.552
2.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	390	€	58.642
2.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€	-
2.4	Vestigen voorkeursrecht	70	€	10.472
2.5	Inrichtingsplan Openbare ruimte	248	€	36.883
2.6	Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken	1.078	€	132.951
2.7	Algemene en financiele verantwoording en aansturing van het project	691	€	107.354
	Totaal kostenverhaal	***3.277***	***€***	***466.280***

Verslag inloopbijeenkomst Sportpark Oudven – Luchen 3B – Ontsluiting

Op 10 januari 2024 vond in ’t Mierles Huukske een inloopbijeenkomst plaats. De avond ging over een drietal onderwerpen, welke met elkaar verbonden zijn:

- Sportpark Oudven
    - Bestemmingsplan ter inzage voor bestaand deel van het Sportpark Oudvensestraat
    - Bestemingsplan ter inzage voor de uitbreiding van het Sportpark Oudvensestraat
- De toekomstige ontsluiting in het gebied
- De toekomstige woningbouw Luchen 3B

Genodigden
De inloopbijeenkomst was bedoeld voor omwonenden en geïnteresseerden van/in het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de adressen weer welke zijn uitgenodigd voor deze avond:

De uitnodigingen zijn verstuurd via de post, in de vorm van een brief. Er zijn +-65 brieven verstuurd.

Algemene indruk
Tijdens de inloopbijeenkomst waren er drie ‘standjes’ met beeldmateriaal. Medewerkers van de gemeente Geldrop-Mierlo, met ondersteuning van HC Mierlo, informeerden hier over de drie thema’s (bestemmingsplannen Sportpark Oudven, Luchen 3B en de ontsluiting). Ook werden eventuele vragen beantwoord. Het was een goed bezochte bijeenkomst: naar inschatting zijn er tussen de 50-70 mensen aanwezig geweest, Vanaf 19:00 stroomde de zaal vol met geïnteresseerden. En ook enkele geïnteresseerde wethouders maakten van de gelegenheid gebruik om zich te laten informeren over de plannen. Om 21:00 uur was de zaal weer leeg en was de inloopbijeenkomst voorbij.

Bestemmingsplan Sportpark Oudven + Uitbreiding Sportpark
Tijdens de bijeenkomst werden de bestemmingsplannen Sportpark Oudven en Uitbreiding Sportpark Oudvensestraat tentoongesteld. De verbeelding van de beide bestemmingsplannen werd getoond op een scherm waarbij de twee medewerkers van de gemeente het plan uitlegde en vragen beantwoorden. Enkele bestuursleden van HC Mierlo waren er die avond ook bij om vragen omtrent de uitbreiding van de hockeyvereniging te beantwoorden. De genodigden konden die avond hun mening uiten over de twee

bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen lagen al sinds 13-12-2023 ter inzage waardoor de genodigden met bezwaren werden gevraagd om een zienswijze in te dienen.

Luchen 3B
Luchen 3B is het volgende deel van Luchen wat komende jaren ontwikkeld gaat worden. Er liggen veel ambities om dit gebied zo goed mogelijk in te richten: zo moet er ruimte geboden worden aan woningbouw, openbare ruimte, groen en andere inrichtingselementen. Er wordt gezocht naar manieren om zo veel mogelijk van deze ambities te laten landen in het gebied. Vanwege de beperkte ruimte in het afgebakende gebied, zullen er kaders gesteld moeten worden door de gemeenteraad wat prioriteit heeft. Ten behoeve hiervan is er op 22 januari 2024 een beeldvormende presentatie gegeven aan de commissie ruimte.

Tijdens de bijeenkomst konden de genodigden hun mening delen over Luchen 3B door middel van een enquête. Uiteindelijk hebben 28 respondenten de enquête ingevuld. Hiervan woont 82% in de gemeente Geldrop-Mierlo waarvan 50% in de wijk Luchen woont en 17% in de wijk Luchen wil komen wonen. De respondenten waren voornamelijk tussen de 35 en 64 jaar oud.

De respondenten werden gevraagd welke woorden ze associëren met Luchen. Hieruit kwamen de woorden ‘mooi’, ‘ruimte’ en ‘centraal’. Ook vind 60% van de respondenten de groenvoorzieningen (bomen, parkjes en groenstroken) het belangrijkst in de openbare ruimte. De groenvoorzieningen scoren ook hoger dan parkeerplaatsen, ontmoetingsplekken en recreatie zoals speeltuinen, kinderboerderijen, etc. Wanneer er gevraagd wordt waarvoor het openbaar groen benut wordt, wordt voornamelijk ‘recreatie’ en ‘spelen met kinderen’ aangehaald.

Vanwege de beperkte beschikbare ruimte in het gebied, wordt er nagedacht over gestapelde bouw. Dit werd dan ook getoetst in de enquête waarbij 43% van de respondenten in gestapelde bouw willen wonen. De respondenten vinden 3,3 bouwlagen passend bij het plangebied, mits er correct stedenbouwkundig ingepast en er rekening wordt gehouden met de locatie van het bouwwerk. De respondenten vinden variatie in het bouwwerk belangrijk en wil geen ‘vierkant’ blok. Het voorkeursbeeld van de respondenten is Luchen fase 1 waarbij er veel ruimte aanwezig is in combinatie met groen. Deze zaken mogen volgens de respondenten niet vergeten worden.

De respondenten geven uitsluitend nog aan dat de betaalbaarheid, diversiteit (in doelgroep en programma) en het aantal woningen belangrijk zijn. De respondenten zien graag woningen landen in het plangebied vanwege het grote woningtekort. Daarbij moet de verkeersveiligheid ook meegenomen worden.

Ontsluiting Oudvensestraat
Tijdens de bijeenkomst werden er twee varianties voor een ontsluiting aan de Oudvensestraat geïntroduceerd. Variant 1 was een rechtstreekse aansluiting op de Geldropseweg ter hoogte van het Esso Tankstation en variant 2 was het veranderen van de rotonde naar een ovonde, een grote ovale rotonde, met een ontsluiting naar Luchen 3B. De genodigden konden aan de hand van de tekening van de variant beargumenteren of ze dit wel/niet wenselijk vinden door middel van een post-it. Bij deze stand stond een medewerker van de gemeente die de vragen omtrent de varianten kon beantwoorden. Vanuit de gesprekken met de genodigden was er voor variant 1 weinig draagvlak terwijl variant 2 de

overwegende voorkeursvariant was. In tabel 1 worden de reacties op variant 1 en 2 opgesomd. De reacties zijn gebaseerd op de post-its die de genodigden hebben geplakt.

Reacties variant 1:	**Reacties variant 2:**
- De kruising met fietsers is onwenselijk	- Er is begrip voor dat deze variant complexer in de uitvoering is dan variant 1
- In het verleden is er al een vergelijkbare aansluiting geweest. Deze is later weer afgesloten omdat dit onveilig was.	- Mensen vinden deze variant veiliger omdat er geen conflict ontstaat tussen auto's en fietsers
- Met name in de ochtendspits staan er al lange wachtrijen. Met deze variant kom je er vanuit de wijk nooit tussen.	- Mensen vinden deze variant ook praktischer, omdat in deze variant iedere richting mogelijk is.
- Hoe wordt voorkomen dat automobilisten toch de afslag naar links maken?	- Er zijn vragen gesteld over de rijinrichting van het fietspad op de rotonde. Wordt dit eenrichtings- of tweerichtingsverkeer? Het verzoek om dit in ieder geval heel duidelijk aan te geven.

Tabel 1: reacties variant 1 en 2

Tijdens de bijeenkomst waren er ook een aantal vragen en opmerkingen op de varianten en de verkeerssituatie. In tabel 2 worden de vragen en opmerkingen laten zien met de reactie van de gemeente.

Overige vragen en opmerkingen:	**Reactie gemeente:**
1. Is het op basis van verkeerscijfers verantwoord dat er nog een ontsluiting op de Geldropseweg wordt gemaakt?	Volgens de verkeerscijfers (Verkeersonderzoek adviesbureau Goudappel) is het verantwoord om een extra ontsluiting op de Geldropseweg erbij te maken. Het zou niet leiden tot grote vertragingen op de Geldropseweg.
2. Welke maatregelen worden straks genomen om de Burgemeester Termeerstraat autoluw te maken? En welke maatregelen kunnen al op korte termijn worden genomen?	Op korte termijn is hier geen sprake van. Op lange termijn zijn we voornemend om een knip toe te dienen waardoor de straat autoluw zal worden.
3. Blijft het sportpark en het clubgebouw van de hockey toegankelijk en bereikbaar vanaf de Oudvensestraat voor fietsers en voetgangers? Deze vraag is gesteld door iemand van de Mierlose tuinen. Zij maken nu gebruik van het clubgebouw van de hockey.	Ja, de Oudvensestraat blijft toegankelijk ook in de toekomst voor langzaam verkeer.
4. Wat betekent het realiseren van een tweede ontsluiting voor (sluip)verkeer uit Brandevoort?	Uit het verkeersonderzoek van adviesbureau Goudappel blijkt dat dit een minimale toename van verkeer is.

Tabel 2: Vragen en opmerkingen over de ontsluiting en verkeerssituatie

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan Sportpark Oudven en de Uitbreiding Sportpark Oudvensestraat is met ingang van 13 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gegaan. Inmiddels is het bestemmingsplan Sportpark Oudven vastgesteld door de raad (april 2024). De uitbreiding wordt in de raad van juni behandeld.

Voor het plangebied 3B en de ontsluiting worden in het vervolg kaders vastgesteld door de gemeenteraad, zodat er verder gegaan kan worden met het maken van ontwerpen voor dit deelgebied. Bij het verder uitwerken van de ontwerpen, wordt nogmaals geparticipeerd. Wanneer zowel kaders als ontwerp vastgesteld zijn, kan een ruimtelijke procedure doorlopen worden welke de plannen daadwerkelijk mogelijk maakt. Gezien dit traject zal het nog even duren voordat er in Luchen 3B gewoond kan worden.

Het college van Burgermeester en Wethouders heeft laten weten dat zij het initiatief neemt met betrekking tot de ontsluitingsmogelijkheden, nu de ingediende motie hierover beantwoord is.

Memo

referentienummer	1
datum	26 juli 2024
aan	College van Burgemeester en Wethouders Gemeente Geldrop-Mierlo
van	Peter Verhoeven Vicky Speet
kopie	
projectnummer	0492152.100
project	TAM IMRO Luchen Geldrop
betreft	mer-plicht TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Oudvensestraat-Zuid

1. Inleiding en wettelijke context mer-beoordeling

1.1 Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo is voornemens om in het plangebied Oudvenseweg-Zuid een extra wijkontsluiting, waterberging en woningbouw te realiseren. Het plan voorziet in de realisatie van deze ontwikkelingen.

In deze memo wordt stilgestaan bij de verplichtingen die gelden vanuit mer-wetgeving die opgenomen is in Afdeling 16.4 van de Omgevingswet en Hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Aan eventuele verplichtingen wordt in deze memo voldaan.

1.2 Te nemen besluit

De gemeente gaat een besluit nemen over het ontwerp TAM-IMRO-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Oudvensestraat-Zuid. In juridische zin gaat het hier om een wijziging van het omgevingsplan. De mer-verplichtingen gaan dus ook uit van de verplichtingen die gelden bij dit besluit (omgevingsplanwijziging).

1.3 Mer-eisen voor TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Oudvensestraat-Zuid

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (mer) is vastgelegd in hoofdstuk 11 in het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (kolom 1) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-plicht of mer-beoordelingsplicht van toepassing zijn. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit kolom 2 en kolom 3. In kolom 2 zijn de gevallen opgenomen waarvoor een mer-plicht geldt en in kolom 3 zijn de gevallen opgenomen waarin een mer-beoordelingsplicht geldt.

De ontwikkeling van Oudvensestraat-Zuid valt onder de mer-categorie ““J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen”. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit is vastgelegd dat voor een besluit over een omgevingsplan voor deze activiteit geen project-mer-plicht geldt, maar wel een mer-beoordelingsplicht.

Dit document is vertrouwelijk. Bezoek onze website voor de volledige disclaimer: Algemene voorwaarden en privacyverklaring

Antea Nederland B.V. - statutaire zetel Heerenveen - handelsregister 29021830 - BTW nr. NL003662317B01
vestigingen in Heerenveen, Schoonebeek, Deventer, Almere, Capelle aan den IJssel, Goes, Oosterhout en Maastricht

1.4 Inhoudelijke eisen aan de mer-beoordeling

In artikel 11.11 van het Omgevingsbesluit zijn de procedurele regels opgenomen ten aanzien van het besluit met het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Ook is opgenomen aan welke beoordelingsregels de motivering van de beslissing moet worden voldaan. In de motivering van de beslissing wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn: In bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn criteria opgenomen waaraan moet worden getoetst. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:
   - kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
   - plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
   - kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt, dient een beschrijving te worden verstrekt van de kenmerken van het voorgenomen project en van de voorgenomen maatregelen om mogelijk aanzienlijke milieueffecten te vermijden of te voorkomen en het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

2. Onderzoek en resultaten

2.1 Kenmerken van het project

Aard en omvang activiteit	Het omgevingsplan maakt woningbouw met bijbehorende infrastructuur en waterberging. Het gaat om 49 woningen, een waterberging van 450m^3 en een weg door het plangebied. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 2,7 hectare. Binnen de systematiek van mer gaat het om activiteiten met een beperkte impact.
Cumulatie	Het project is een op zichzelf staand plan waarbij geen directe relaties met andere plannen of projecten in Mierlo bestaan. De voorgenomen uitbreiding van het sportpark Oudven is wel relevant, maar doordat dit reeds een vastgesteld bestemmingsplan betreft is de uitbreiding hiervan onderdeel van de referentiesituatie. Eventuele cumulatie met andere plannen kan bestaan uit verkeershinder of cumulatieve negatieve effecten op natuur. Gelet op de uitkomsten van de onderzoeken zijn er geen aanzienlijke cumulatieve gevolgen voor het milieu te verwachten.
Natuurlijke hulpbronnen	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen is geen onderdeel van het eindbeeld van het ruimtelijke plan. De te bouwen woningen maken gebruik van elektriciteit en de te verwachten verkeersstroom grotendeels van fossiele brandstof. Voor de realisatie van woningen wordt gebruik gemaakt van daarvoor benodigde bouwmaterialen.
Productie van afvalstoffen	Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen.
Risico op ongevallen	Het voornemen bevat geen risicovolle activiteiten. Eventuele toenamen van veiligheidsrisico's zijn opgenomen in paragraaf 2.3.
Verontreinigingen	Er is geen sprake van een verontreiniging in de huidige situatie, noch leidt het voorgenomen gebruik tot te verwachten verontreinigingen.
Te verwachten hinder	Eventuele hinder wordt toegelicht onder de te toetsen milieuaspecten in paragraaf 2.3.

2.2 Plaats van het project

Bestaand gebruik	Het plangebied is hoofdzakelijk agrarisch in gebruik. In recente jaren is de agrarische grond voornamelijk als grasland in gebruik geweest. De gronden met een woon- of tuinbestemming zijn in ook als zodanig in gebruik. De referentiesituatie (2040) is op hoofdlijnen gelijk aan de huidige situatie, behalve dat rekening gehouden wordt met uitbreiding van het sportpark ten noorden van het plangebied. In het onderzoek moet rekening gehouden worden met geluid- en lichtemissies op kortere afstand dan in de huidige situatie.
Natuurlijke hulpbronnen	Het gebied biedt gronden die gebruikt kunnen worden in het kader van voedselproductie. In het geval van grasland dient dit voornamelijk als onderdeel van een veeteeltbedrijf.
Gevoeligheid van het milieu	Er zijn geen wezenlijke gevoeligheden op voorhand. Belangrijk vanuit milieuperspectief zijn • De aanwezige bebouwing aan de Oudvensestraat 1 vertegenwoordigt erfgoedwaarde; • Omliggende Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor verslechtering door stikstofdepositie.

2.3 Kenmerken van het potentiële effect

Natuurgebieden	Nabij het plangebied bevinden zich Natura2000-gebieden op 2,7 km afstand en een NBB-gebied op 150 m afstand. De mogelijke negatieve effecten (verzuring en vermesting door stikstofdepositie), zijn in kaart gebracht met een AERIUS-berekening. Voor de voorgenomen ontwikkeling toont de AERIUS Calculator voor beide fasen geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Directe effecten op gevoelige natuurgebieden worden uitgesloten.
Natuursoorten	Binnen het plangebied is geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Voor deze soortgroepen is nader onderzoek nodig. Door het nemen van de in het ecologisch onderzoek voorgeschreven maatregelen worden negatieve effecten voorkomen.
Geluidhinder	in te vullen na duidelijkheid over te nemen maatregelen
Luchtkwaliteit	De maximale (worstcase) bijdrage van de ontwikkeling aan de luchtkwaliteit bedraagt 0,41 µg/m^3 NO_2 en 0,06 µg/m^3 PM_{10}. Dit is geen aanzienlijk milieueffect.
Trillingen	Er wordt geen trillinghinder verwacht voor de nieuw te bouwen woningen door de afstand van zwaar verkeer en industriële activiteiten tot de planlocatie.
Verkeer	Het plan leidt tot een verkeersgeneratie van 308 mvt/werkdag. Gelet op de capaciteit op de Geldropseweg, de aanpassing van de aanwezige rotonde en de aanleg van nieuwe infrastructuur, levert dit naar verwachting geen aanzienlijke knelpunten op.
Bodemkwaliteit	Er is geen sprake van een verontreiniging in de huidige situatie, noch leidt het voorgenomen gebruik tot nieuwe verontreinigingen.
Cultureel erfgoed	Effecten kunnen optreden op archeologische waarden en cultuurhistorische waarden. • Voor archeologische waarden geldt dat het omgevingsplan voorziet in een regeling die aanzienlijke milieueffecten op archeologische waarden voorkomt.

	• Voor cultuurhistorie geldt dat het planvoornemen geen afbreuk doet aan de waarden en kenmerken van de omgeving of het in het plangebied aanwezige gemeentelijke monument.
Omgevingsveiligheid	Veiligheidsbronnen in de zin van omgevingsveiligheid zijn op voldoende grote afstand van het plangebied gelegen, waardoor geen negatieve effecten te verwachten zijn.
Water	Het omgevingsplan voorziet in een regel die verplicht tot het volwaardig compenseren van het toevoegen van verharding. Daarnaast voorziet het plan in een waterberging van 450 m^3.

3. Conclusie

Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten ter plaatse. Het voornemen heeft weliswaar mogelijke effecten, maar deze zijn in aard en omvang niet aanzienlijk. De onderzochte aspecten leiden geen van alle tot aanzienlijke milieueffecten die noodzaak geven tot het opstellen van een milieueffectrapport.

RAPPORT

Waterhuishoudingsplan Oudvensestraat Zuid

Onderbouwing waterparagraaf

Klant: Gemeente Geldrop-Mierlo

Referentie: BJ9044-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0001

Status: Definitief/01

Datum: 19 juli 2024

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Larixplein 1
5616 VB Eindhoven
Netherlands
Mobility & Infrastructure

Telefoon: +31 88 348 42 50
Email: info@rhdhv.com
Website: royalhaskoningdhv.com

Titel document:	Waterhuishoudingsplan Oudvensestraat Zuid
Sub titel:	Onderbouwing waterparagraaf
Referentie:	BJ9044-RHD-ZZ-XX-RP-Z-0001
Uw kenmerk	
Status:	Definitief/01
Datum:	19 juli 2024
Projectnaam:	Update WHP Luchen 3B
Projectnummer:	BJ9044
Auteur(s):	Francis Criens

Opgesteld door:	Francis Criens
Gecontroleerd door:	Marieke Gijsbers
Datum:	19 juni 2024
Goedgekeurd door:	Marieke Gijsbers
Datum:	19 juni 2024

Classificatie
Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van HaskoningDHV Nederland B.V.. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat.

Inhoud

1 Aanleiding 1

2 Huidige situatie 2

2.1 Ligging plangebied 2

2.2 Maaiveldhoogte (AHN) 3

2.3 Oppervlaktewater 4

2.4 Bestaande riolering 5

2.5 Bodemopbouw 5

2.6 Grondwater 6

3 Beleid 7

3.1 Waterschap de Dommel en Aa en Maas 7

3.2 Gemeentelijk beleid Gemeente Geldrop-Mierlo 8

4 Principekeuzes per wateraspect 9

4.1 Omgaan met vuilwater 9

4.2 Omgaan met grondwater/ontwatering 10

4.3 Omgaan met hemelwater 11

4.3.1 Verhard oppervlak 11

4.3.2 Bergingsopgave 13

4.3.3 Ruimte voor water 13

4.3.4 Vertraagde afvoer 14

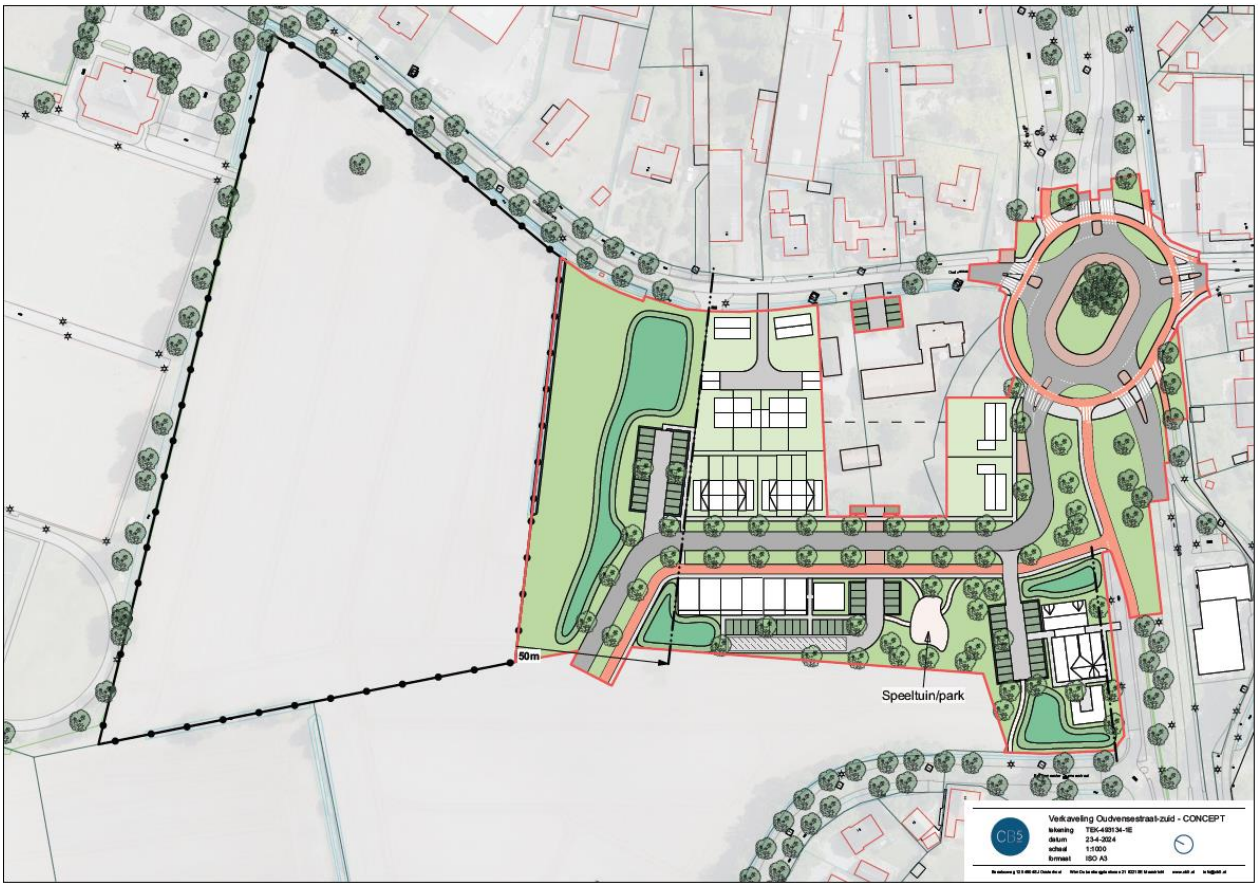
4.3.5 Inzameling en transport hemelwater 15

5 Conclusie 16

1 Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo is gestart met het voorbereidingenvan de ontwikkeling Luchen 3B. Het plan ligt tussen De Burgemeester Termeerstraat, de Oudvensestraat en het Eindhovens kanaal. Voor het gehele plangebied is in 2022 een verkennend waterhuishoudkundigplan opgesteld. In eerste instantie op hoofdlijnen omdat het stedenbouwkundig plan destijds nog niet definitief was vastgesteld. Het zuidelijk deel van het plangebied is reeds gewijzigd. Het stedenbouwkundig ontwerp van het zuidelijk deel is te zien in Figuur 1.1.. De gemeente heeft behoefte aan een waterparagraaf in de motivering met daarin randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit het thema water ten behoeve van het aan te passen stedenbouwkundig plan.

Onderdeel van de vraag is om inzicht te geven in wat dit betekent door principeoplossingen aan te dragen en de daarbij benodigde ruimteclaim inzichtelijk te maken.



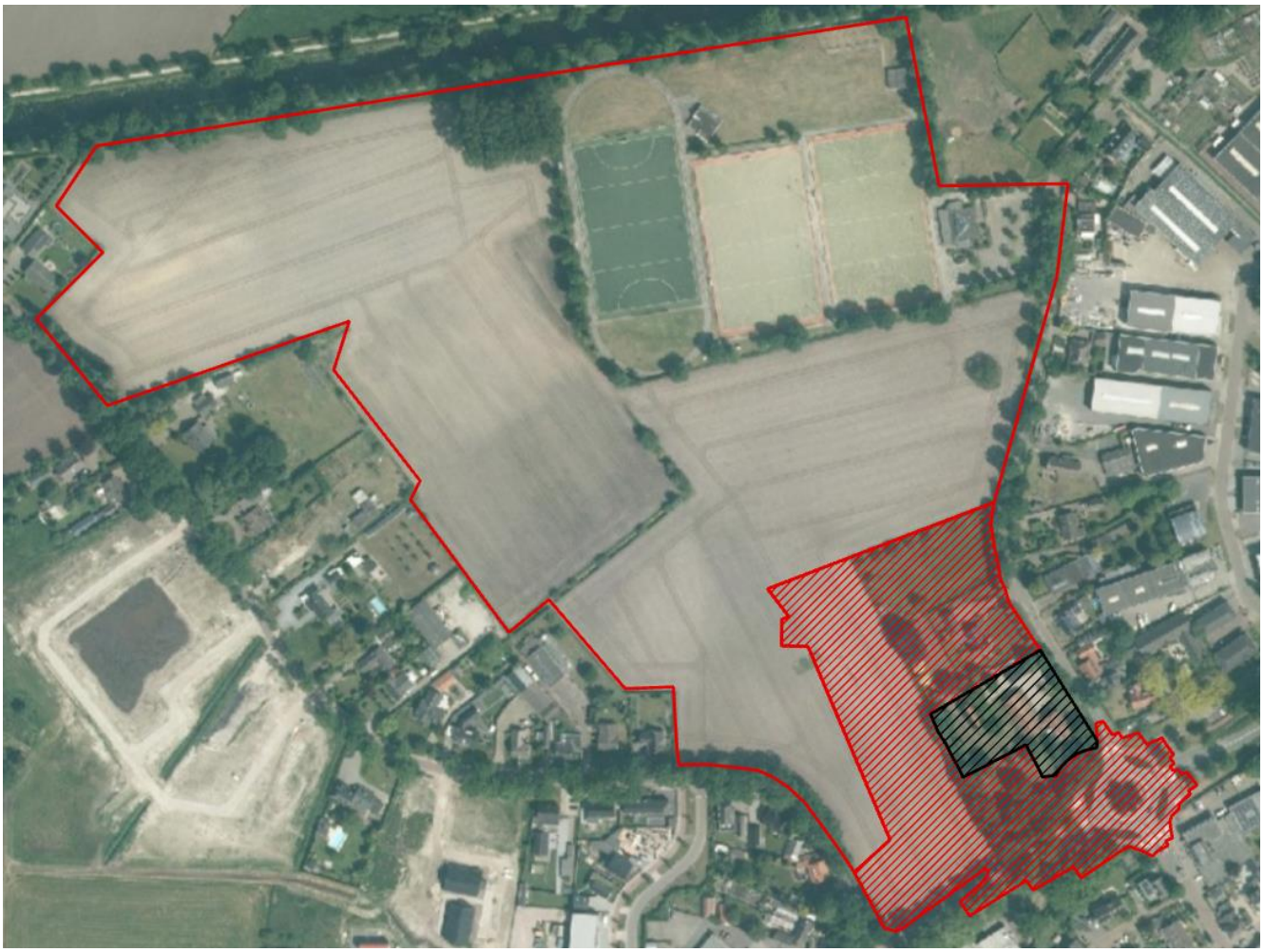
Figuur 1-1 Schetsontwerp van CB5 (23-4-2024)

2 Huidige situatie

2.1 Ligging plangebied

In figuur 2.1 is een overzicht gegeven van de ligging van het plangebied Luchen 3B met gearceerd het plan Oudenvensestraat. Het plangebied is gelegen in de gemeente Geldrop-Mierlo en aan de noordzijde begrensd door het Eindhovens Kanaal, aan de zuidzijde door de Burgemeester Termeerstraat en aan de oostzijde door de Oudvensestraat. Het gebied heeft hoofdzakelijk een agrarische functie met aan de oostzijde aangrenzend het huidige sportpark Oudven. Het plan Oudvensestraat Zuid grenst ten oosten aan de Oudvensestraat en ten zuiden aan de Geldropseweg.

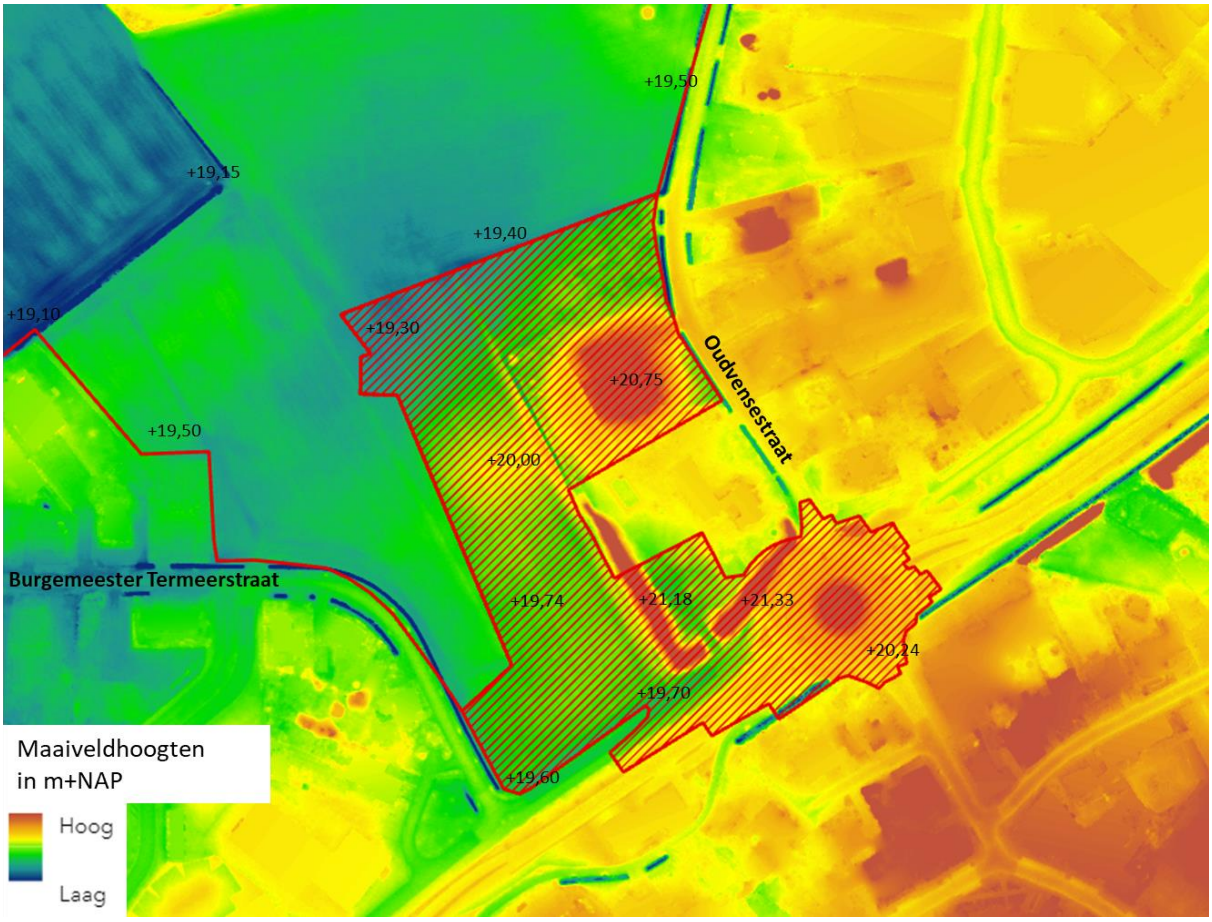
Het perceel van de bestaande woning aan de Oudvensestraat 1 valt binnen de ontwikkeling. De woonfuncties veranderen maar er zullen geen wijzigingen van het verhard oppervlak zijn binnen het perceel. Hierdoor heeft de het perceel geen invloed op de wateropgave en is daarom verder niet meegenomen in de beschouwing van het water vraagstuk. De locatie is zwart gearceerd weergegeven in onderstaand figuur.



Figuur 2-1 Ligging plangebied Luchen 3B en het plan Oudvensestraat (gearceerd) te Mierlo

2.2 Maaiveldhoogte (AHN)

In figuur 2.2 is de globale hoogteligging van het plangebied Oudvensestraat Zuid weergegeven. Op basis van de AHN4 heeft het plangebied een hoogteligging die varieert tussen NAP +19,30m tot NAP +20,75m. Het noordelijke gedeelte loopt op van NAP +19,30m tot NAP +19,73m. In het midden ligt een perceel met een maaiveldhoogte variërend van NAP +19,74m tot NAP +20,75m dat naar het zuiden toe oploopt tot NAP+20,24. De twee geluidswallen op de locatie hebben een hoogteligging die varieert tussen NAP +21,18m en +21,33m.



Figuur 2-2 Hoogteligging plangebied, de rode lijn is het plangebied (bron: AHN-viewer, AHN4)

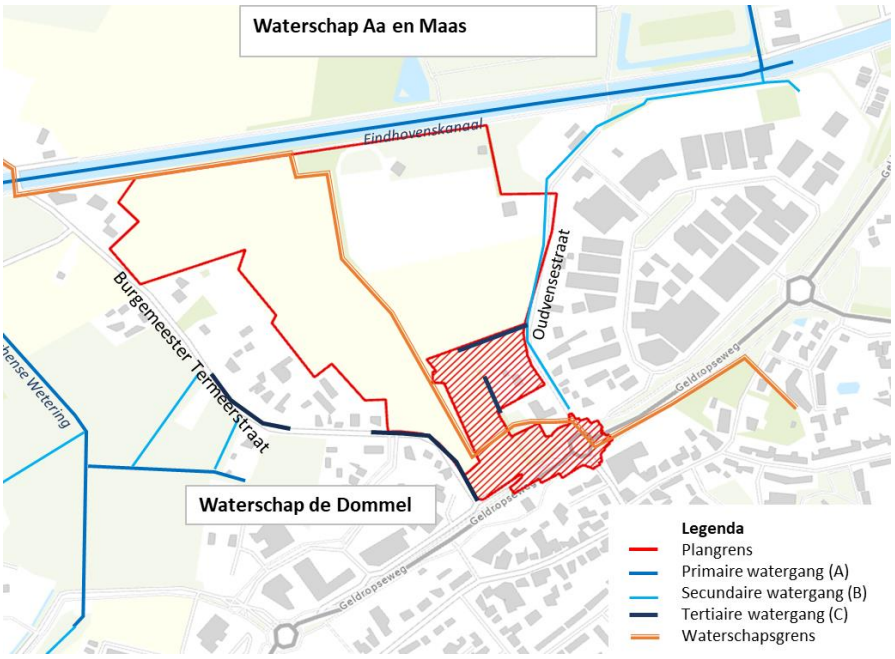
2.3 Oppervlaktewater

In figuur 2-3 is de ligging van het oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied weergegeven. Het plan Oudvensestraat Zuid ligt op een waterscheiding waarbij het grootste deel van het gebied tot afstroming komt richting het watersysteem langs de Oudvensestraat en een klein deel naar het watersysteem van de Luchense Watering.

Ten westen van het plangebied ligt de Luchense Wetering. Deze watergang stroomt in noordelijke richting en daarbij kruist de watergang het Eindhovens kanaal. Het oppervlaktewaterpeil wordt geregeld door een stuw net ten noorden van de kruising met het Eindhovens kanaal. De A-watergang die vanuit de ontwikkeling Luchen 3A op de Luchense Wetering afwatert komt te vervallen en wordt overkluisd. De afstroming van het achterliggend gebied waaronder een deel van de ontwikkeling Luchen 3B blijft gewaarborgd.

Ten oosten van het plangebied ligt aan de westelijke zijde van de Oudvensestraat een secundaire of B-watergang. Deze komt tot afstroming op het Eindhovens kanaal dat ten noorden van het plangebied is gelegen. Deze watergang wordt niet gestuwd en valt in droge periodes naar verwachting droog.

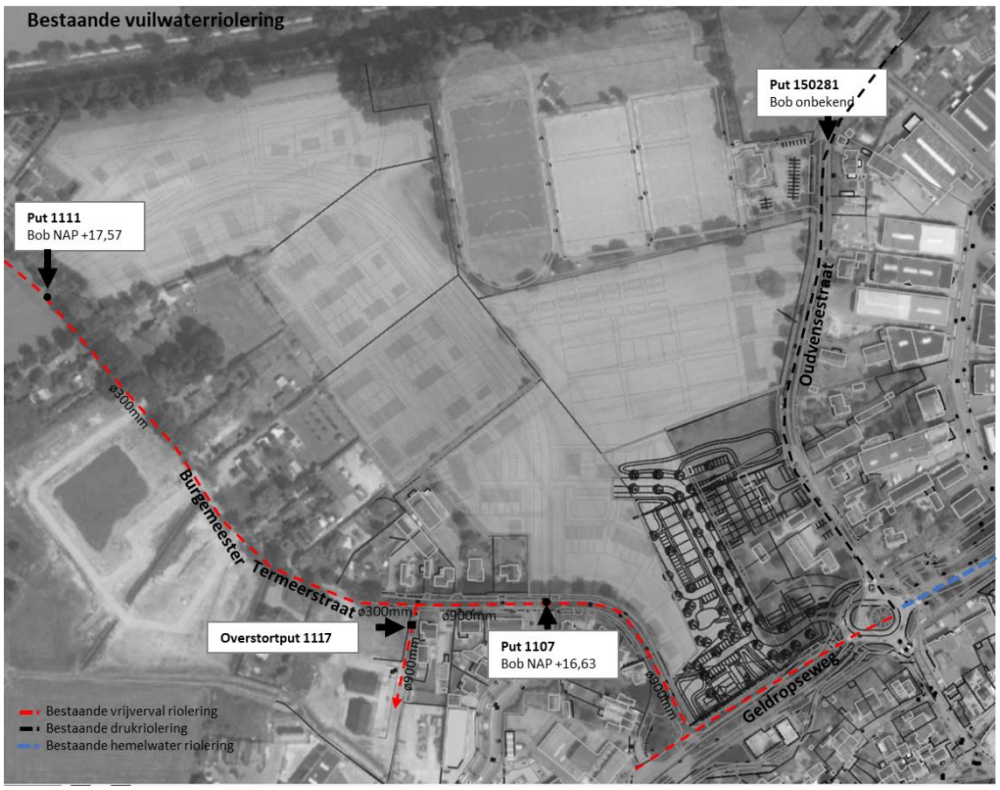
Binnen het plangebied zijn geen A of B watergangen aanwezig. Wel liggen er binnen het plangebied enkele C-watergangen. Op basis van het ontwerp blijft de watergang vanuit het gebied naar de watergang langs de Oudvensestraat behouden en word de watergang in het midden van de ontwikkeling gedempt. In de huidige situatie zal het onverharde agrarisch gebied hoofdzakelijk zowel via de westelijk gelegen Luchense Wetering als de watergang langs de Oudvensestraat tot afstroming komen.



Figuur 2-3 Ligging oppervlaktewater in de omgeving

2.4 Bestaande riolering

In het plangebied is geen bestaande riolering of riooltransportleiding aanwezig. Wel ligt er in de Geldropseweg en de Burgemeester Termeerstraat een gemengde riolering (ø900mm). Dit is de afvoerroute van het gemengd stelsel van Mierlo richting de randvoorziening (BBB). Overstort 1117 loost via een randvoorziening op de Luchense wetering. De watergang waar deze randvoorziening op loost zal worden overkluisd, de afstroming van het achterliggende gebied blijft gewaarborgd. Verderop in de Burgemeester Termeerstraat ligt een vuilwaterriolering met een diameter ø300mm, in de Oudvensestraat ligt drukriolering die aantakt op de rotonde. Met de uitwerking van het plan Luchen 3B zal de Oudvensestraat en het rioolstelsel daar aangepast moeten worden. Dit dient in een ontwerp van de boven- en ondergrond van de Oudvensestraat te worden uitgewerkt. In figuur 2-4 is een overzicht weergegeven van de bestaande riolering.



Figuur 2-4 Bestaande gemengde-, hemelwater- en drukriolering

2.5 Bodemopbouw

Uit eerdere uitgevoerde studies blijkt dat de bodem voornamelijk bestaat uit fijn tot matig fijn zand. De regionale bodemopbouw bestaat tot circa 24 m beneden maaiveld uit fijn zand, doorsneden met leemlagen. Voor de waterhuishouding betekent dit dat er rekening moet worden gehouden met enige mate van infiltratie, maar dat dit vermogen beperkt wordt door de aanwezigheid van leem. Op de locatie van het plangebied worden leemlagen op wisselende dieptes aangetroffen. In het algemeen liggen de leemlagen minimaal op ca 0,9 m-mv, lokaal kunnen de leemlagen echter ondieper liggen (bron: Aeres Milieu, 2015).

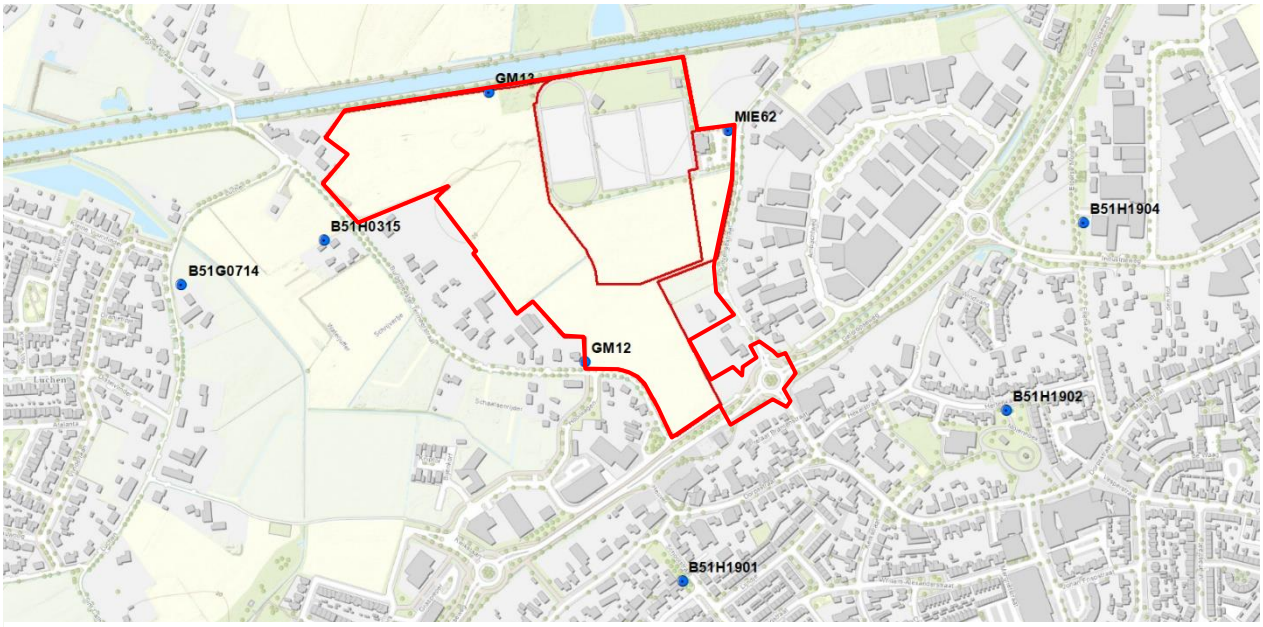
Uit het infiltratieonderzoek dat is uitgevoerd door Aeres Milieu (2015), is gebleken dat de verticale infiltratiesnelheid en horizontale infiltratiesnelheid vrij laag is. Met name in de siltigere bodemlagen is infiltratie niet goed mogelijk.

Met betrekking tot de scheidende lagen kan geconcludeerd worden dat vrijwel overal in het plangebied leemlagen aanwezig zijn. Gezien de geringe doorlatendheid van de leemlagen kan aangenomen worden dat infiltrerend water stagneert op de leemlaag en tijdelijk leidt tot hogere grondwaterstanden. Vanwege de geringe diepte van de lagen zal lokale infiltratie middels wadi's of infiltratiedrains al snel leiden tot hoge grondwaterstanden (<0,5 m-mv) en tot grondwateroverlast.

De mate van grondwaterstandsverhoging kan beperkt worden door het hydraulisch contact tussen het freatisch pakket en dieper gelegen watervoerende eenheden te verhogen. Dit kan door lokaal de leemlaag te verwijderen of door grindpalen aan te brengen. Zonder het treffen van deze mitigerende maatregelen wordt lokale infiltratie in het onderzoeksgebied, waar de leemlaag aanwezig is, kansarm geacht.

2.6 Grondwater

Ten einde meer inzicht te krijgen in de grondwaterstanden is de Dino database geraadpleegd (TNO, 2022). In de directe omgeving van het plangebied worden vijf TNO-peilbuizen aangetroffen waarin de grondwaterstand wordt gemonitord. In de omgeving van het plangebied zijn tevens drie peilbuizen aanwezig die deel uitmaken van het gemeentelijke grondwatermeetnet. Figuur 2-5 geeft de situering van de peilbuizen weer. In het verkennend waterhuiskundigplan van Luchen 3B dat in 2022 is opgesteld is een uitgebreid overzicht gegeven van de grondwaterstanden. Op basis van deze gegevens blijkt dat de jaarlijkse grondwaterstandsfluctuatie minimaal 1m bedraagt en dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) lokaal ca. NAP +18,6m bedraagt (ca. 0,5m tot 1,6m -mv). Met oog op het plangebied Oudvensestraat Zuid ligt de ontwateringsdiepten tussen de 0,7 en de 2,15 -mv.



Figuur 2-5 situering peilbuizen

3 Beleid

3.1 Waterschap de Dommel en Aa en Maas

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Bij toename van meer dan 10.000 m^2 verhard oppervlak, wordt de beleidsregel toegepast, dit betekent dat er maatwerk en een nadere onderbouwing op het effect op het afwateringssysteem benodigd is.

Verhard oppervlak is al het oppervlak dat ervoor zorgt dat hemelwater sneller tot afvoer komt dan in de huidige situatie zonder verharding. Wanneer er sprake is van een plan met een toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m^2 komt men in het vergunningentraject terecht en wordt er samen met initiatiefnemer en de gemeente bekeken hoe er compensatie kan plaatsvinden.

Voor deze plannen is het uitgangspunt dat de veranderingen van waterstanden, afvoeren en grondwaterstanden in principe geen nadelige gevolgen mogen hebben in de omgeving van het plan.

Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden/ infiltreren
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Hieronder wordt ingegaan op de praktische aspecten die kunnen worden toegepast in het geval van maatwerk. Dit betreft de berging, de afvoer, infiltratie en de grondwaterstanden:

- **Berging:** in het geval van het toenemen van verhard oppervlak kan bij het dimensioneren van de compensatie 60 mm per toename verhard oppervlak als vertrekpunt voor de maximale compensatieplicht worden gehanteerd. Door maatwerkoplossingen (bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen, hergebruik, gezamenlijke compensatie voorzieningen) of specifieke gebiedskenmerken (zoals infiltratiecapaciteit, nauwkeuriger bepalen van de grondwaterstanden), kan de omvang van de compensatie worden beperkt.
- **Afvoer:** afvoer uit een voorziening kan via de bodem plaatsvinden (infiltratie) indien de bodem voldoende doorlatend is. Andere mogelijkheden zijn een grindkoffer, een dam of stuw van doorlatend materiaal of een afvoerconstructie. De afvoer naar het oppervlaktewater mag maximaal 2 l/s/ha zijn. Indien gebruik wordt gemaakt van een kleinere opvangcapaciteit omdat wordt uitgegaan van infiltratie, moet de compensatie binnen vijf “droge” dagen (max 2 mm neerslag per 24 uur) weer volledig beschikbaar zijn. Aangezien de waterhoogte gedurende de leegloop van de voorziening kleiner wordt, zal de afvoer geleidelijk afnemen.
- **Infiltratie:** bij een in de infiltratiezone gemeten k-waarde van tenminste 2,0 m/dag (en een voldoende diepe GHG) kunnen in de praktijk nagenoeg alle infiltratievoorzieningen aangelegd worden. Bij een k-waarde tussen de 0,4 en 2,0 m/d kan gedacht worden aan de toepassing van wadi’s (en vergelijkbare voorzieningen) ten behoeve van retentie en infiltratie. Bij k-waarden lager dan 0,4 m/d is infiltratie niet zonder meer mogelijk en dient eerst in voldoende mate structuurverbetering van de bodem plaats te vinden. De k-waarde bepaalt in sterke mate de inhoud van de voorziening. Voor het bepalen van de waterdoorlatendheid van de onverzadigde bovengrond kunnen infiltratiemetingen worden verricht.

- **Grondwater:** hydrologisch neutraal ontwikkelen betekent niet alleen dat versnelde afvoer naar oppervlaktewater dient te worden voorkomen, maar ook dat de grondwaterstand ter plaatse of lokaal zo goed mogelijk wordt gehandhaafd. De voorziening die nodig is bij de toename van verhard oppervlak zal in de meeste gevallen bestaan uit een gecombineerde retentie-infiltratievoorziening waardoor in die gevallen de aanvulling van het grondwater gewaarborgd is. De onderkant van de doorlaat van de voorziening dient boven de GHG te worden geplaatst, omdat anders grondwater wordt afgevoerd. Ook moet de compensatie boven de GHG liggen.

3.2 Gemeentelijk beleid Gemeente Geldrop-Mierlo

Vanuit het nieuwe vGRP ligt er vanaf 1 januari 2023 een bergingseis van 60 mm. Dit betekent dat eigenaren moeten voorzien in 60mm berging ten opzichte van het gerealiseerde verhard oppervlak. Deze waterberging dient aangelegd te worden op eigen terrein.

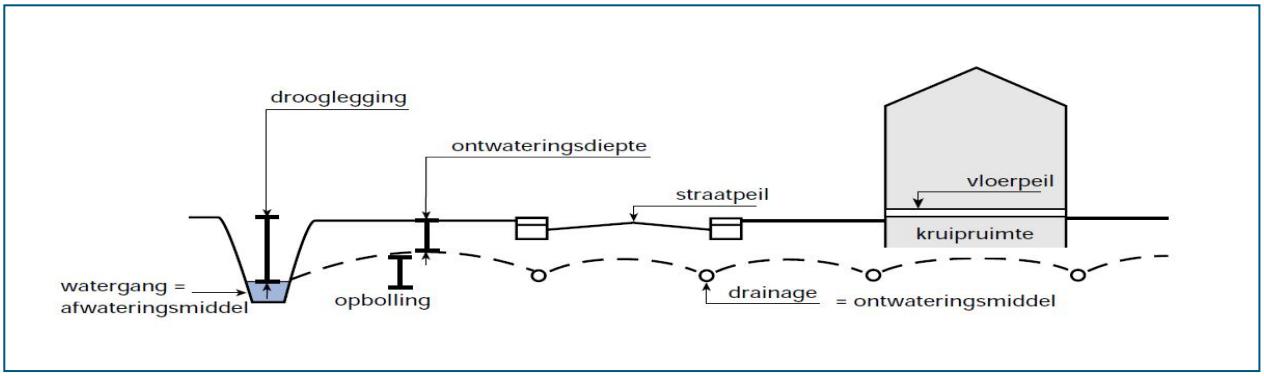
Deze berging is bedoeld als aanvulling op de reguliere voorzieningen, ervan uitgaande dat de klimaatrobuuste inrichting van de woonomgeving een gezamenlijke taak is van overheid én particulieren. Het beleid laat ruimte voor het toepassen van maatwerk.

De berging moet haalbaar zijn (praktisch) en te beheren tot op heel lange termijn. Met name bij de kleinere kavels zal aanleg van een berging niet altijd haalbaar zijn. Het kan leiden tot een onaanvaardbare belemmering in de gebruiksmogelijkheden van het terrein. Bovendien is een onberispelijke werking van de berging op particulier terrein niet te garanderen. Dus moet naast deze berging ook in het openbaar gebied voldoende waterberging gerealiseerd worden volgens het beleid van het waterschap.

<u>Ontwateringsdiepte</u>
De grondwaterstand mag niet te hoog zijn omdat dit tot grondwateroverlast kan leiden. Ten einde grondwateroverlast te voorkomen wordt binnen stedelijk gebied naar een minimale ontwateringsdiepte gestreefd. Voor stedelijk gebied zijn in de literatuur verschillende waarden te vinden (CIW, 2001, zie figuur 2.8).

Veelal wordt, afhankelijk van de gebruiksfunctie, een minimale ontwateringsdiepte van 0,5 tot 1,0 meter gehanteerd: Aan het plangebied zijn de volgende ontwateringseisen gesteld:

- Minimale ontwateringsdiepte onder woning: 1,0 m
- Minimale ontwateringsdiepte onder straatpeil: 0,7 meter;
- Minimale ontwateringsdiepte groenvoorzieningen en tuinen: 0,5 meter.



Figuur 3-1 Civieltechnische termen (CIW. 2014).

4 Principekeuzes per wateraspect

Op basis van de randvoorwaarden vanuit de huidige gebiedskenmerken en die vanuit het beleid gelden, maar ook de uitgangspunten zoals vastgesteld in het kader van het verkennend waterhuishoudkundigplan voor Luchen 3B zijn per wateraspect de principekeuzes hieronder uitgewerkt.

4.1 Omgaan met vuilwater

In totaal worden er 43 nieuwe woningen gebouwd verdeeld over 4 vrijstaande woningen, 4 tweekappers, 8 rijwoningen, 18 appartementen sociaal en 9 appartementen duur. De bestaande woonboerderij wordt gesplitst in 6 woningen. In totaal omvat de ontwikkeling daarmee 49 woningen. Omdat het verhard oppervlak van het bestaande perceel niet wijzigt heeft dit geen invloed op de wateropgave.

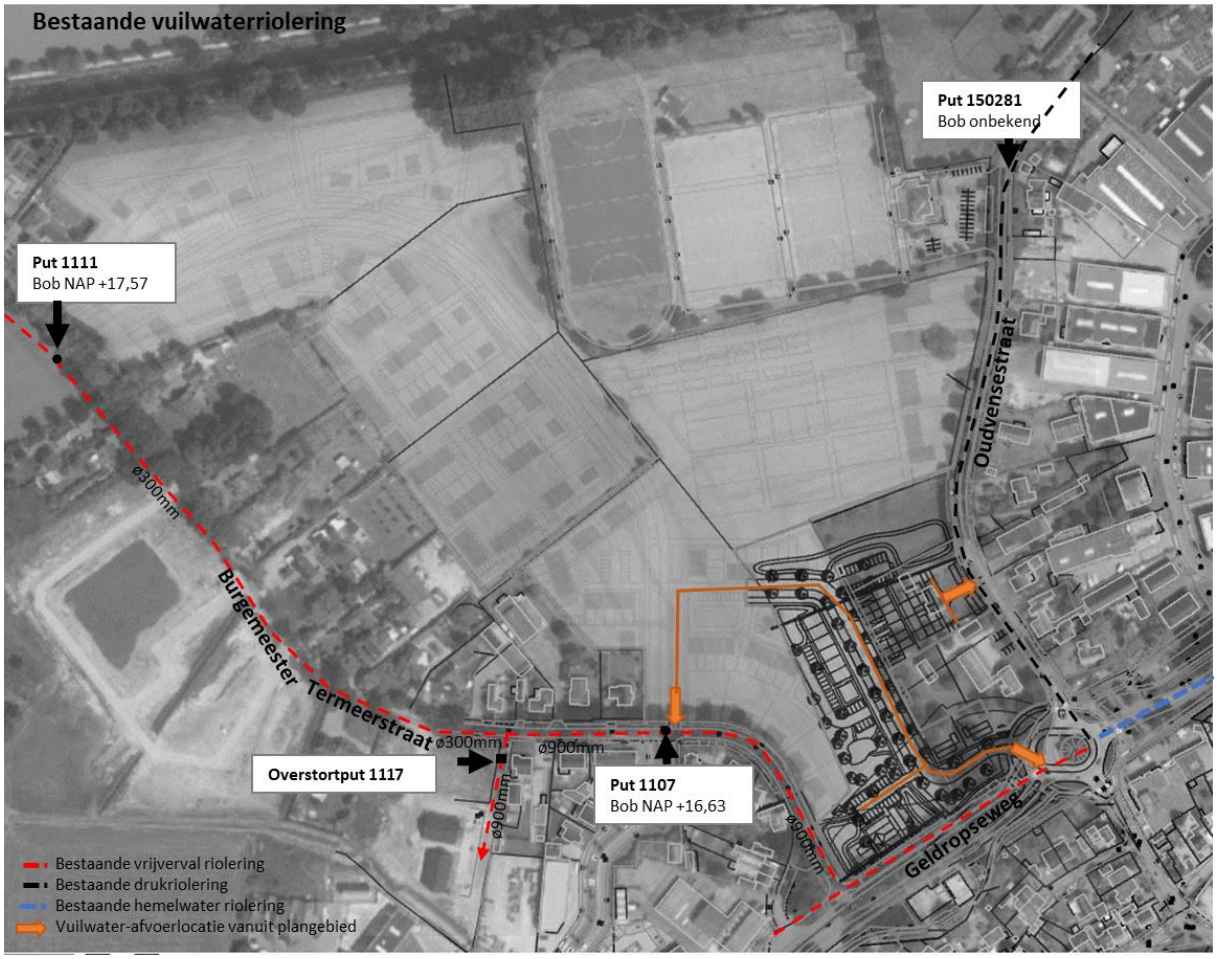
Uitgangspunten

- Waterverbruik 120 liter/inwoner/dag met een piek van 10 l/ uur/ inwoner
- Woningbezetting 2,4 inwoners
- Ontwerpvullingsgraad leiding 50%
- Verhang leidingen 4‰ aflopend naar 2‰
- Minimale diameter ø250mm
- Minimale dekking 1,3m
- Maximale afstand van woning naar vuilwaterriolering = 15m

Het vuilwater afkomstig van het plangebied wordt gescheiden ingezameld van het hemelwaterstelsel. Het vuilwaterstelsel binnen het plangebied kan aangesloten worden op de bestaande gemengde riolering in de Burgemeester Termeerstraat of de drukriolering in de Oudvensestraat. De afvoerlocaties zijn weergegeven in figuur 4-1.

De woningen met ontsluiting aan de Oudvensestraat worden bij voorkeur daar aangesloten op de bestaande riolering. Voor de aansluiting van de woningen aan de Oudvensestraat zal bij verdere uitwerking van de ontwikkeling Luchen 3B de Oudvensestraat en het rioolstelsel daar aangepast moeten worden. Dit dient in een ontwerp van de boven- en ondergrond van de Oudvensestraat te worden uitgewerkt.

De woningen aan de ontsluitingsweg van Luchen 3B kunnen onder vrijverval aangesloten worden op de bestaande riolering in de Burgemeester Termeerstraat. Met een minimale planhoogte van NAP +19,20m en een afstand van maximaal 500m tot de bestaande riolering kan dit onder vrij verval aangesloten worden. Het al dan niet toepassen van vrij verval riolering is uiteraard afhankelijk van de uiteindelijke maaiveldhoogtes.



Figuur 4-1 Mogelijke vuilwaterafvoer en locaties aansluiting op bestaande riolering vanuit plangebied

4.2 Omgaan met grondwater/ontwatering

Op basis van gewenste ontwateringsnormen is er op een enkele locatie ophoging nodig. Dit geldt voor het gebied op het noordwestelijke deel van het plangebied. Uit de metingen is op te maken dat de jaarlijkse grondwaterstandsfluctuatie minimaal 1m bedraagt en dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) lokaal ca. NAP +18,6m bedraagt (ca. 0,5m tot 1,6m -mv).

De GHG binnen het plangebied is circa NAP +18,6m. Het huidige maaiveld ligt tussen NAP +19,30 - 20,75m. Ter plaatse waar woningen worden gerealiseerd dient het maaiveld minimaal NAP +19,6m te zijn. Waar straten worden gerealiseerd dient minimaal NAP +19,30m aanwezig te zijn voor voldoende ontwatering. Het bouwpeil komt dan op een minimaal peil van NAP +19,60m. Dus enkele delen waar woningen gerealiseerd worden zal het maaiveld met 0,30 m opgehoogd moeten worden.

Het nieuwe maaiveld dient verder afgestemd te worden op de omgeving. Het straatniveau van de Burgermeester Termeerstraat ten westen van het plangebied ligt op ca. NAP +19,4m, de Geldropseweg ten zuiden van het plangebied ligt op circa NAP +19,5m. Het straatniveau van de Oudvensestraat ten oosten van het plangebied op ca. NAP +20,0m. Om aan te sluiten op het huidige maaiveld en om voor te sorteren op een gesloten grondbalans is het een aanbeveling om voor het gehele plangebied een hoger straatpeil te hanteren van NAP +19,30m oplopend naar NAP +19,50m om aan te sluiten op de Burgemeester Termeerstraat. Voor de aansluiting op de Oudvensestraat dient het straatpeil meer

verhoogd te worden. De grondbalans dient bij verdere uitwerking van het ontwerp getoetst te worden, dit is geen onderdeel van deze watertoets.

4.3 Omgaan met hemelwater

4.3.1 Verhard oppervlak

Op basis van het concept ontwerp Oudvensestraat-Zuid is het te verwachten verhard oppervlak bepaald. Er is hierbij onderscheidt gemaakt in het oppervlak van de percelen per type geschakeld, vrijstaand of twee-onder-een-kap en appartementencomplexen. In figuur 4-2 is het concept ontwerp weergegeven. In tabel 1 is de vertaling van het ontwerp naar het verhard oppervlak opgenomen.

Figuur 4-2 Bepaling verhard oppervlak op basis van het schetsontwerp van ontwerpbureau CB5 d.d. 23-4-2024

Op basis van het schetsontwerp is door CB5 een rekenblad opgesteld met de oppervlaktes (“Rekenbladen Oudvensestraat Zuid” (TEK-493134-1E, 23-4-2024)). Dit werkblad is gebruikt voor de inventarisatie van de oppervlakken. De oppervlakten van de percelen zijn bepaald op basis van het schetsontwerp.

In tabel 4-1 is het totaal oppervlak per typering, de aanname voor het te verwachten verhard oppervlak en het afvoerend verhard oppervlak dat hieruit resulteert opgenomen. Daarnaast is voor de openbare ruimte onderscheid gemaakt tussen infrastructuur (incl. parkeerplaatsen), retentievoorziening en overig/groen. Voor elk type is een aanname gedaan van het te verwachten verhard oppervlak op basis van kentallen zoals ook gebruikt voor het verkennend waterhuishoudkundigplan Luchen 3B.

De retentievoorziening is het totale oppervlak van zowel de wadi's als de taluds. Op de locatie is midden in het plangebied ook een c-watergang aanwezig die tijdens de ontwikkeling gedempt zal worden. De bestaande watergang heeft een oppervlakte van 150 m² (lengte 62,5 m, breedte 2,4 m).

Voor de bepaling van het afvoerend verhard oppervlak is gerekend dat alle verhardingen volledig afstromen (afvoer coëfficiënt van 1). Het totale afvoerend verhard oppervlak welke afwatert is 1,44 ha.

Tabel 4-1 Overzicht bepaling totaal oppervlak en afvoerend verhard oppervlak

	Oppervlak	Percentage verhard	Afvoerend verhard oppervlak *
	[m²]	*[%]*	*[m²]*
Type: Geschakeld	813	*90*	732
Type: Vrijstaand of twee-onder-een-kap	813	*70*	569
Type: appartementencomplex	2.746	*100*	2.746
Infrastructuur	7.440	*100*	7.440
Halfverharding	1.138	*50*	569
Retentievoorziening**	2.413***	*100 wadi*	1.350
Bestaande watergang	150	*100*	150
Overig/groen	8.765	*10*	877
Totaal	**24.278**	**59**	**14.432**

* t.b.v het afvoerend verhard oppervlak is gerekend met een afvoer coëfficiënt van 1.
** uitgaande van een groene berging wordt dit gezien als onverhard oppervlak.
*** oppervlak wadi (1.350 m^2) en talud (1.063 m^2) samen

4.3.2 Bergingsopgave

De bergingsopgave is in beeld gebracht op basis van de bergingseis van 60 mm, conform het beleid van het waterschap. Aanvullend hierop geldt een bergingseis van 60mm op eigen terrein of in het openbaar gebied om daarmee een klimaatrobuuste inrichting te realiseren. Uitgaande van de eis van het waterschap voor het gehele plangebied is er een totale waterberging van 866 m^3 benodigd in openbare gebied. (zie tabel 4-2).

Tabel 4-2 Benodigde waterberging 60mm

	Afvoerend verhard oppervlak *	Volume waterberging o.b.v eis Waterschap
	[m²]	*[m³]*
Type: Geschakeld	732	44
Type: Vrijstaand of twee onder-een-kap	569	34
Type: appartementencomplex	2.746	165
Infrastructuur	7.440	446
halfverharding	569	34
Retentievoorziening**	1.350	81
Bestaande watergang	150	9
Overig/groen	877	53
Totaal	**12.932**	**866**

* t.b.v het afvoeren verhard oppervlak is gerekend met een afvoer coëfficiënt van 1.
** uitgaande van een groene berging wordt dit gezien als verhard oppervlak.

4.3.3 Ruimte voor water

Ruimte in het schetsontwerp
In het schetsontwerp is 2.413 m² opgenomen als reservering voor een retentievoorziening. Hieronder valt de oppervlakte van het talud en de wadi. In tabel 4-3 is bij verschillende peilstijgingen het volume beschikbare berging opgenomen. De GHG ligt laag genoeg waardoor de retentievoorziening laag genoeg aangelegd kan worden om een flinke peilstijging mogelijk te maken. De uitgangspunten die worden gehanteerd komen overheen met de uitgangspunten zoals afgestemd voor het verkennend waterhuiskundigplan Luchen 3B.

Wij adviseren de bergingseis te realiseren binnen een maximale peilstijging van 0,50m, de overige ruimte zorgt dan voor klimaatrobuustheid en is beschikbaar voor een worst-case situatie. Bij een worst-case benadering wordt uitgegaan dat 100% van de oppervlakte afstroomt. Daarbij gaan we bij de worst-case benadering ervan uit dat al het water vastgehouden dient te worden en daarbij ook de onverharde delen naar de waterberging tot afstroming komen.

Uitgaande van een gemiddelde peilstijging van 0,50 m kan er ca. 941 m^3 water geborgen worden. Dit is voldoende om te voldoen aan de bergingseis van 60mm (866 m^3). Een gemiddelde peilstijging van 0,50m wijkt af van de uitgangspunten zoals opgenomen in het verkennend waterhuishoudkundigplan voor Luchen 3B, daarin is uitgegaan van een maximale peilstijging van 0,40m. Bij een peilstijging van 0,40m kan er maximaal 753 m^3 water geborgen worden.

Uitgaande van een worst-case situatie waarbij alle oppervlakte tot volledige afstroming komt, zal circa 1.457m³ waterberging nodig zijn om aan de 60mm bergingseis te voldoen (bij een bruto oppervlak van 24.278m².). Om de worst-case situatie te bergen is dan een peilstijging van 0,80m nodig. Om de waterberging te realiseren tot aan het straatpeil van NAP +19,30 is echter een maximale peilstijging van 0,70m mogelijk t.o.v. de GHG. Een worst-case situatie past dus net niet binnen het huidige gereserveerde oppervlak.

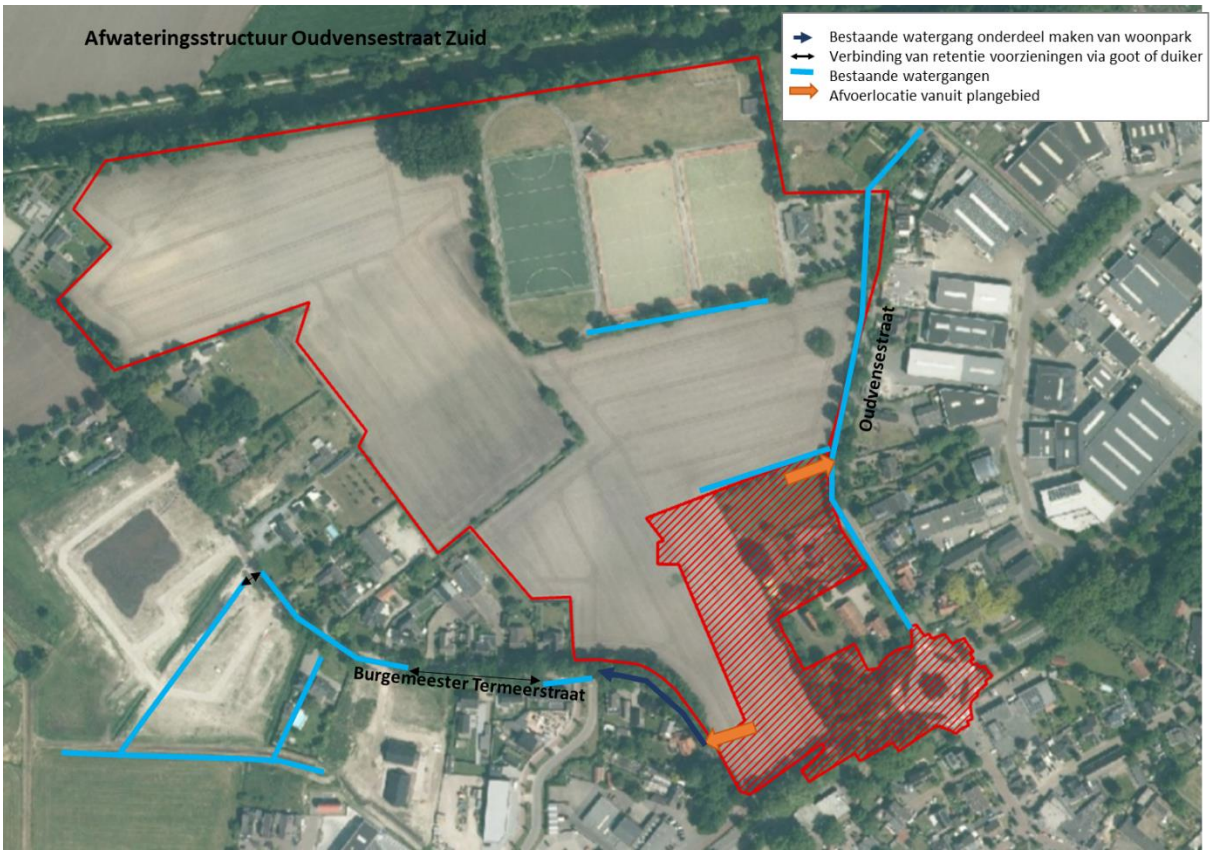
Tabel 4-3 Volume beschikbare berging bij verschillende peilstijgingen

Opp. Wadi*	Opp. Talud*	Peilstijging	Volume berging
[m²]	*[m²]*	*[m]*	*[m³]*
1350	532	0.3	564
1350	532	0.4	753
1350	532	0.5	941
1350	532	0.6	1129
1350	532	0.7	1317
1350	532	0.8	1505

* De berekening van de berging is gebaseerd op de volgende uitgangspunten: In het plangebied is een beschikbare berging aanwezig van 1.350 m² wadi's en 1.063 m² talud. In de wadi is met een stijghoogte van 0,50 m circa 675 m³ berging aanwezig. Ervan uitgaande dat van het talud circa 50% berging beschikbaar is. Met een stijghoogte van 0,50 m is 266 m³ berging aanwezig in het talud. In totaal gaat het om 941 m³ waterberging binnen het plangebied gelet op een stijghoogte van 0,50 m.

4.3.4 Vertraagde afvoer

Na het vasthouden en bergen van het water kan het geborgen water vertraagd afvoeren via het huidige watersysteem van waterschap de Dommel en waterschap Aa en Maas. Er mag een afvoer van maximaal 2 l/s/ha plaatsvinden vanuit de bergingsvoorziening. In figuur 4-3 zijn de afvoerlocaties vanuit het plangebied weergegeven.



Figuur 4-3 afvoerlocatie vanuit plangebied

4.3.5 Inzameling en transport hemelwater

Gezien de schets van het concept ontwerpplan zijn er twee mogelijkheden voor het inzamelen en transporteren van het hemelwater richting de bergingslocaties, namelijk:

1. Oppervlakkige afvoer via het maaiveld
2. Ondergrondse afvoer via hemelwaterriolering

Ad 1. Oppervlakkig afvoeren van hemelwater (over het maaiveld) lijkt op basis van het inrichtingsplan geheel mogelijk. Hiervoor is een aantal voorwaarden van toepassing, te weten:

- De maximale transportafstand tot de bergingsvoorziening is 10-70 meter.
- Het maaiveld dient onder een afschot van 3-5 promille te liggen, zodat het naar de berging kan stromen.
- De achtertuinen van de woningen dienen hoger aangelegd te worden dan de voortuinen, zodat de afwatering onder vrijverval via een ondergrondse aansluiting mogelijk blijft.
- Het profiel van de wegen dienen zo ingericht te worden dat deze geschikt zijn voor transport van hemelwater. Dit kan via het wegprofiel of via aan te leggen goten.
- Het bouwpeil van de woningen dienen minimaal 30 cm hoger te liggen dan de wegpeilen.

Ad 2. Een traditionele ondergrondse afvoer met behulp van hemelwaterriolering is een tweede mogelijkheid om het hemelwater in te zamelen en te transporteren richting de bergingsvoorzieningen.

Op basis van het stedenbouwkundige plan kan bepaald worden of deze geheel of gedeeltelijke voldoet aan de voorwaarden. Eventueel kan gekozen worden voor een combinatie van beide mogelijkheden.

5 Conclusie

Onderstaand is een samenvatting gegeven van de deelconclusies van de belangrijkste onderdelen.

- ***Oppervlaktewater:*** Het gebied valt op de waterscheiding tussen twee stroomgebieden. Het stroomgebied van de Luchense Wetering in het westen. En in het oosten de B-watergang langs de Oudvensestraat. Deze B-watergang komt tot afstroming op het Eindhovense kanaal dat ten noorden van het plangebied is gelegen. Binnen het plangebied liggen enkele C-watergangen. Op basis van het ontwerp blijft de watergang vanuit het gebied naar de watergang langs de Oudvensestraat behouden en word de watergang in het midden van de ontwikkeling gedempt.
- ***Grondwater:*** Op basis van het verkennend waterhuiskundigplan van Luchen 3B uit 2022 en de Dino database blijkt de GHG binnen het gebied van het plangebied Oudvensestraat Zuid circa NAP +18,6 m te bedragen. Het plangebied heeft een ontwateringsdiepten van tussen de 0,7 m en 2,15 m-mv.
- ***Infiltratie:*** Binnen het plangebied zijn leemlagen aanwezig die invloed hebben op de infiltratie mogelijkheden binnen het gebied. Uit infiltratieonderzoek is gebleken dat de verticale en horizontale infiltratiesnelheid vrij laag is. Hierdoor zal lokale infiltratie middels wadi's of infiltratiedrains (zonder verbetering van het hydraulisch contact) al snel leiden tot hoge grondwaterstanden en tot wateroverlast.
- ***Verhard oppervlak:*** Het totale afvoerend verhard oppervlak welke afwatert is 1,44 ha. Hierbij is ook rekening gehouden met de bestaande watergang op binnen het plangebied.
- ***Hoogte plangebied:*** Op basis van de GHG die op circa NAP +18,60m ligt en de ontwatergingseisen is het minimale straatpeil in de deelgebieden bepaald op ca. NAP +19,3m. Om aan te sluiten op de omgeving is het een aanbeveling om het maaiveld op te laten lopen naar NAP +19,50m;
- ***Waterberging:*** In het plangebied is een beschikbare berging aanwezig van 1.350 m² wadi's. Met een stijghoogte van 0,50 m is hier 941 m³ berging aanwezig rekening houdend met de taluds. Met een benodigde berging van 866 m³ op basis van het beleid van het waterschap is er ruim voldoende berging aanwezig. Bij een maximale peilstijging tot aan straatpeilniveau van 0,70m kan de worst-case benadering net niet binnen het huidige gereserveerde oppervlak worden geborgen.

Stikstofonderzoek

Oudvensestraat-Zuid, Geldrop

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0492152.100
definitief revisie 01
12 juli 2024

www.anteagroup.nl

Stikstofonderzoek

Oudvensestraat-Zuid, Geldrop

projectnummer 0492152.100
definitief revisie 01
12 juli 2024

Auteur(s)
M. Mostert

Opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo
De Meent 2
5664 GC Geldrop

Gecontroleerd
J. van den Broek

datum	beschrijving	vrijgave
12 juli 2024	Definitief	C. Stolzenbach-van der Doelen

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Ligging ten opzichte van Natura 2000 4
1.3 Leeswijzer 5

2. Wettelijk kader 6
2.1 Onderzoek naar significante gevolgen 6
2.2 Salderen 6
2.3 Mer-plicht 6
2.4 Rekenprogramma AERIUS Calculator 7

3. Uitgangspunten 8
3.1 Algemeen 8
3.2 Referentiesituatie 8
3.3 Realisatiefase 8
3.3.1 Mobiele werktuigen woningbouw 8
3.3.2 Mobiele werktuigen ontsluiting 9
3.3.3 Bouwverkeer Woningbouw 9
3.3.4 Bouwverkeer Ontsluiting 10
3.4 Gebruiksfase 10
3.4.1 Verkeersgeneratie 10
3.4.2 Verkeersafwikkeling woningbouw 11
3.4.3 Verkeersafwikkeling ontsluiting 11

4. Resultaten en conclusie 13
4.1 Resultaten 13
4.2 Conclusie 13

Bijlage 1: AERIUS PDF Realisatiefase 2025 (kenmerk: RaSKRME39Nd) 14

Bijlage 2: AERIUS PDF Gebruiksfase 2026 (kenmerk: RdCPX5VpKpCK) 15

1. Inleiding

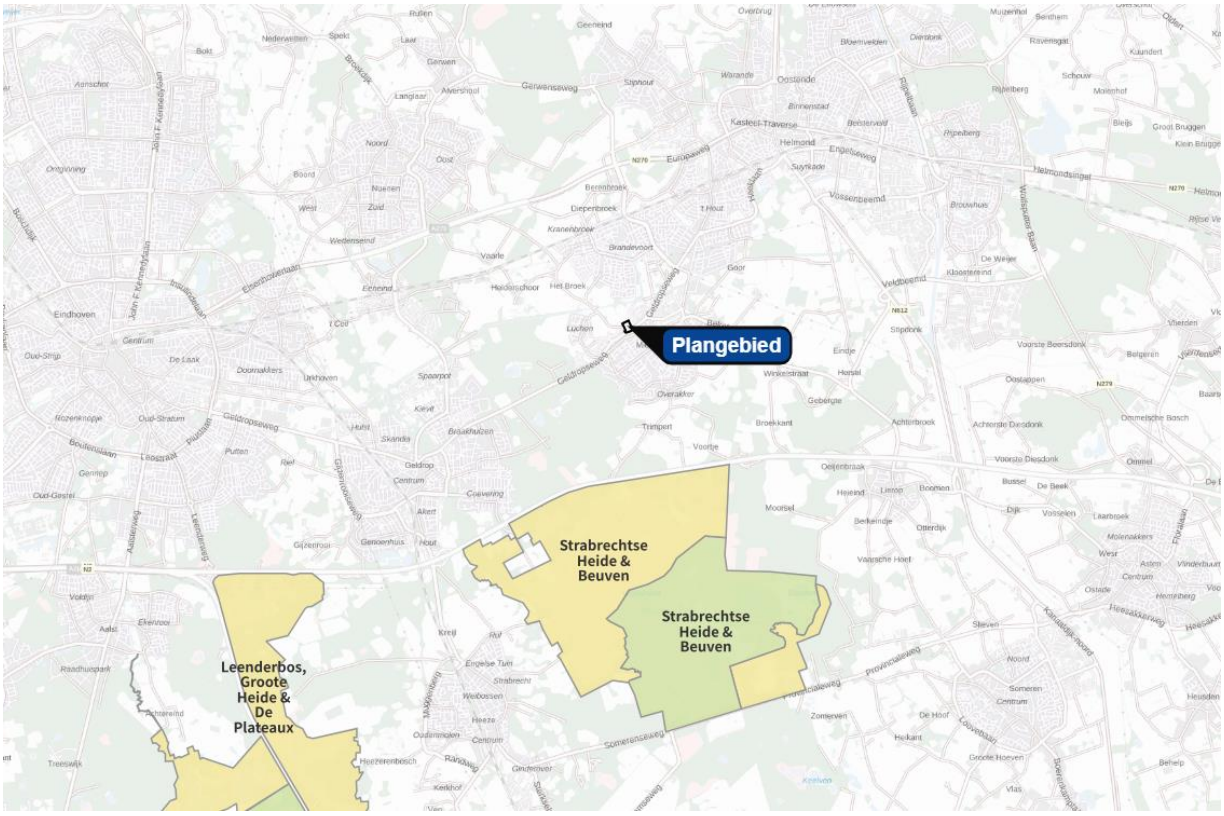
1.1 Aanleiding

Gemeente Geldrop-Mierlo is voornemens tussen de Oudvensestraat en Geldropseweg in het plangebied woningbouw (en mogelijk ontsluiting) te realiseren. Ontwikkelingen mogen niet zondermeer plaatsvinden indien deze significant negatieve gevolgen hebben op Natura 2000-gebieden, daarom is onderhavig stikstofonderzoek uitgevoerd, ter onderbouwing van een omgevingsplan. De ligging van het plangebied is weergeven in figuur 1-1.

Figuur 1-1: Uitsnede plangebied Bron: PDOK

1.2 Ligging ten opzichte van Natura 2000

De ontwikkeling ligt op circa 3 km van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Strabrechtse Heide & Beuven’. Daarnaast bevindt het Natura 2000-gebied ‘Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux’ zich op een afstand van circa 8 km van het plangebied. De stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn weergeven in figuur 1-2.



Figuur 1-2: Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied. Bron: AERIUS

1.3 Leeswijzer

In de voorliggende rapportage worden achtereenvolgens weergegeven: het wettelijk kader, de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de berekeningen, de resultaten van de berekeningen en de conclusie.

2. Wettelijk kader

Binnen de EU worden de belangrijkste leefgebieden van de meest bedreigde en waardevolle soorten en habitattypen aangewezen als Natura 2000-gebied. Deze Natura 2000-gebieden moeten samen een Europees ecologisch netwerk vormen om de achteruitgang van de biodiversiteit te keren. De juridische basis voor dit netwerk zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, die in Nederland zijn uitgewerkt in de Omgevingswet (Ow) en de Omgevingsregeling (Or). Per gebied worden voor de soorten en habitattypen instandhoudingsdoelstellingen (behouds-, uitbreidings- of verbeteringsdoelstellingen) bepaald.

2.1 Onderzoek naar significante gevolgen

Het onderdeel gebiedsbescherming binnen de Omgevingswet (Natura 2000-activiteit) biedt de basis voor de beoordeling van activiteiten die (mogelijk) negatieve gevolgen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen. Het kan daarbij zowel gaan om activiteiten binnen als buiten Natura 2000-gebieden. Bij vaststelling van plannen moet het bevoegd gezag dus rekening houden met de gevolgen van het plan op Natura 2000-gebieden.

In de oriënterende fase (voortoets) moet onderzocht worden of de ontwikkeling een significant (negatief) gevolg op het betreffende Natura 2000-gebied kan hebben. Zonder compleet te zijn, kan dit bijvoorbeeld door aan te tonen dat een ontwikkeling op zichzelf niet leidt tot een toename, eventueel ten opzichte van de referentiesituatie. Dan is namelijk uitgesloten dat de ontwikkeling qua stikstofdepositie significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied heeft.

Indien na een dergelijk onderzoek op voorhand niet kan worden uitgesloten dat de activiteit een significant gevolg heeft, dient meer gedetailleerd dan in de oriënterende fase, in kaart te worden gebracht wat de effecten van de activiteit kunnen zijn. Deze laatste analyse kan een ‘passende beoordeling’ zijn. Wanneer uit deze passende beoordeling (bijvoorbeeld na het nemen van maatregelen of uitgebreid ecologisch onderzoek) alsnog de zekerheid wordt verkregen dat de activiteit geen significant gevolg heeft, staat ook dan het aspect gebiedsbescherming besluitvorming (voor wat betreft stikstofdepositie) niet in de weg.

2.2 Salderen

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat voor de vraag of een ontwikkeling significante gevolgen kan hebben, onder voorwaarden een vergelijking mag worden gemaakt tussen de gevolgen van de beoogde situatie en de gevolgen van de situatie voorafgaand aan die beoogde situatie (binnen het plangebied). Dit wordt ook wel intern salderen genoemd.

De situatie voorafgaand aan de beoogde situatie wordt de referentiesituatie genoemd. Voor een plan geldt dat de referentiesituatie de feitelijke huidige planologisch legale situatie voorafgaand aan het planbesluit is. Er gelden specifieke regels voor al gestaakte activiteiten en voor wel verleende, maar nog niet gerealiseerde omgevingsvergunningen voor Natura 2000-activiteiten.

Saldering is ook mogelijk met een verdwijnende of afnemende stikstofbron buiten het plangebied. Dit wordt extern salderen genoemd. In tegenstelling tot intern salderen is bij extern salderen altijd een passende beoordeling benodigd.

2.3 Mer-plicht

Een passende beoordeling kan bij plannen leiden tot een-plicht. Uitzondering hierop zijn de volgende 2 categorieën van plannen:

- Plannen waarbij de gemeente het bevoegd gezag is, ze slechts het gebruik bepalen van kleine gebieden en via een mer-beoordeling aangetoond moet zijn dat er geen aanzienlijke milieueffecten plaatsvinden.
- Plannen met enkel kleine wijzigingen en via mer-beoordeling eveneens aangetoond is dat er geen aanzienlijke milieueffecten plaatsvinden .

Voor beide categorieën van plannen geldt dat het bevoegd gezag in het planbesluit moet verwerken dat er geen mer-procedure wordt gevolgd.

2.4 Rekenprogramma AERIUS Calculator

De stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied kan berekend worden met behulp van het verplicht te gebruiken rekenprogramma AERIUS Calculator (2023.2). Van elk te berekenen situatie wordt een model gemaakt met invoergegevens waarmee vervolgens de berekening wordt uitgevoerd. Op basis van de invoer bepaalt het rekenprogramma AERIUS Calculator zelf de correcte berekening van de bijdrage ten opzichte van de referentiesituatie, indien aanwezig. Tevens bepaalt zij zelf de rekenpunten binnen de Nederlandse Natura 2000-gebieden. De bijdrage aan de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden wordt berekend ter plaatse van voor stikstofgevoelige habitats.

3. Uitgangspunten

3.1 Algemeen

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een emissie van NO_X en NH_3 naar de atmosfeer. Om de stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden te berekenen wordt gebruik gemaakt van het verplicht gestelde rekenprogramma AERIUS calculator (versie 2023.2). Hiermee is de emissie voor de realisatiefase en gebruiksfase berekend. Voor de realisatiefase is 2025 als rekenjaar aangehouden. De gebruiksfase is gemodelleerd in het rekenjaar 2026.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 49 woningen. Het programma bestaat uit 22 grondgebonden woningen en 27 appartementen. Parkeervoorzieningen worden gerealiseerd op eigen terrein of elders in het plangebied. Er wordt mogelijk ook (een deel van) een nieuwe ontsluitingsweg tussen de Geldropseweg en Burgemeester Termeerstraat in het plan opgenomen, hier is ook de haalbaarheid van onderzocht in onderhavig onderzoek.

3.2 Referentiesituatie

Op de beoogde locatie bevinden zich woningen en agrarische gronden. Door de komst van de nieuwe woningen zijn de emissies van de agrarische gronden verdwenen. Hierdoor is er sprake van een afname van stikstofemissies. In de berekening beschreven in dit rapport is de afname door het verdwijnen van deze emissies (referentiesituatie) vooralsnog niet meegenomen. Indien er reeds zonder referentiesituatie geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op de omliggende Natura 2000-gebieden, dan zal dat bij een verrekening met de referentiesituatie zeker het geval zijn.

3.3 Realisatiefase

Voor de realisatiefase zijn twee aspecten in kaart gebracht, namelijk de stikstofemissies van mobiele werktuigen en van het werkverkeer. Een plan maakt een bepaalde functie mogelijk (woningbouw en ontsluiting) en schrijft in de regel niet specifiek voor hoe deze functie gerealiseerd moet worden en welke materialen daarvoor gebruikt moeten worden. Vandaar dat de bijdrage aan de stikstofdepositie van de realisatiefase van het plan wordt berekend aan de hand van kengetallen. De huidige bebouwing in het plangebied wordt niet gesloopt. Als rekenjaar voor de realisatiefase is 2025 aangehouden.

3.3.1 Mobiele werktuigen woningbouw

De kengetallen zijn tot stand gekomen op basis van ervaring met diverse woningbouwprojecten verspreid over heel Nederland. Per bron (zoals een shovel, graafmachine of mobiele kraan) is een inschatting gemaakt van het vermogen van het materieel en het aantal draaiuren voor een project van 100 woningen. Aan de hand van de door TNO[1] beschikbaar gestelde rapportage zijn vervolgens per bron het brandstofverbruik en het AdBlue-verbruik bepaald. Per bron ingevoerd in AERIUS Calculator leverde dit een emissie NO_X en emissie NH_3 op per 100 woningen. Bij de kengetallen is rekening gehouden met 10% onvoorziene emissies.

In tabel 3-1 zijn de emissies van de mobiele werktuigen weergeven. De emissies zijn in AERIUS Calculator ingevoerd als vlakbron met sectorgroep ‘Anders’ met standaardkenmerken voor mobiele werktuigen.

[1] AUB (AdBlue verbruik, Uren, en Brandstofverbruik) | TNO Publications

Tabel 3-1: Emissies als gevolg van mobiele werktuigen woningbouw tijdens de realisatiefase

Activiteit	Stage-klasse	Kengetal (per grond gebonden woning)		Kengetal (per appartement)		Uitstoot (Totaal)	
		NO_X in kg	NH_3 in kg	NO_X in kg	NH_3 in kg	NO_X in kg	NH_3 in kg
Bouwrijp maken	IV	0,137	0,027	0,048	0,008	6,713	1,323
Bouwen*	IV	0,486	0,038	0,284	0,016	23,814	1,862
Woonrijp maken	IV	0,057	0,008	0,021	0,002	2,793	0,392
Totaal						**24,491**	**2,308**

*De verbouw van de bestaande bebouwing is meegenomen in de kengetallen van bouw, dit is worst-case.

3.3.2 Mobiele werktuigen ontsluiting

In de realisatiefase is ook de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg meegenomen. Met een standaardset aan mobiele werktuigen binnen Stage IV-categorie behoren zijn de verbruiksgegevens van de mobiele werktuigen ingeschat. Aan de hand van de door TNO beschikbaar gestelde rapportage zijn vervolgens per bron het brandstofverbruik en het AdBlue-verbruik bepaald. Zie tabel 3-2 voor een overzicht van de verbruiksgegevens. De emissies zijn in AERIUS Calculator ingevoerd als vlakbron met sectorgroep 'Anders' met standaardkenmerken voor mobiele werktuigen.

Tabel 3-2: Inzet mobiele werktuigen asfalteren tijdens de realisatiefase

Werktuig	Draaiuren (uur/jaar)	STAGE-klasse	Vermogen (kW)	Brandstofverbruik (L/jaar)	AdBlueverbruik (L/jaar)
Asfalteren					
Graafmachine	51	IV	100	543	32
Shovel	229	IV	100	2.434	146
Dumper	75	IV	100	662	39
Frees	8	IV	100	86	5
Asfalteermachine	78	IV	100	836	50
Wals	128	IV	90	1.241	74
Spuitauto	8	IV	100	86	5
Asfaltvrachtauto	128	Zwaar utiliteitsvoertuig (vanaf 6L cilinderinhoud)	240	-	-
Trilplaat	122	IV	10	164	-

3.3.3 Bouwverkeer woningbouw

Er komen werknemers naar het plangebied met licht verkeer ten behoeve van de bouw. Daarnaast worden er middels vrachtverkeer materieel en materiaal aangeleverd tijdens de bouw.

Het gemodelleerde verkeer dat vanaf het plangebied naar de Brandevoortse Dreef rijdt, is gemodelleerd als normaal verkeer binnen de bebouwde kom. Het verkeer dat vanaf het plangebied via de Geldropseweg naar de Santheuvel-West rijdt, is gemodelleerd als normaal verkeer binnen de bebouwde kom.

De gemodelleerde verkeersintensiteiten zijn te vinden in tabel 3-3. De gemodelleerde bronnen zijn te zien in figuur 3-1.

Tabel 3-3: Bouwverkeer voor woningbouw tijdens de realisatiefase

Activiteit	Per 100 woningen		Per 49 woningen	
	Licht (mvtb/jaar)	Zwaar (mvtb/jaar)	Licht (mvtb/jaar)	Zwaar (mvtb/jaar)
Bouwrijp maken	1.250	1.000	613	490
Bouw	6.000	1.500	2.940	736
Woonrijp maken	1.250	1.000	613	490
Totaal	**8.500**	**3.500**	**4.166**	**1.716**

3.3.4 Bouwverkeer ontsluiting

Het aanleggen van de nieuwe ontsluitingsweg door het plangebied brengt ook verkeersbeweging van in- en uitrijdend bouwverkeer met zich mee. Dit verkeer is op dezelfde manier gemodelleerd als het werkverkeer voor de woningbouw. De gemodelleerde verkeersintensiteiten zijn te vinden in tabel 3-4. De gemodelleerde bronnen zijn te zien in figuur 3-1.

Tabel 3-4: Bouwverkeer voor asfalteren tijdens de realisatiefase

Activiteit	Licht (mvtb/jaar)	Zwaar (mvtb/jaar)
Asfalteren	1.250	1.000

Figuur 3-1: Verkeersafwikkeling bouwverkeer (De vlakbron is voor de mobiele werktuigen, de lijnbronnen zijn voor het bouwverkeer) Bron: AERIUS

3.4 Gebruiksfase

De woningen worden zonder aardgasaansluiting gerealiseerd, waardoor er geen sprake is van stikstofuitstoot van de woningen zelf. Er vindt wel stikstofuitstoot plaats ten gevolge van de verkeersgeneratie van het plan. Als rekenjaar voor de gebruiksfase is 2026 aangehouden. Er is daarbij uitgegaan van een volledige in gebruik name in dat jaar.

3.4.1 Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie behorende bij de toekomstige woningen is bepaald aan de hand van CROW-publicatie 381 “Toekomst bestendig parkeren” (2018). Het aantal verkeersbewegingen per woningtype is weergeven in tabel 3-5. In totaal genereert de ontwikkeling een verkeersgeneratie van 277 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit komt neer op 101.105 motorvoertuigbewegingen per jaar.

Tabel 3-5: Verkeersgeneratie per weekdag

Woningtypes	Aantal	Kengetal	Verkeersgeneraties (Mvt/etmaal)
Koop, huis, vrijstaand	5	8,2	41,0
Koop, huis, twee-onder-een-kap	6	7,8	46,8
Koop, huis tussen/hoek	3	7,1	21,3
Huur, huis, sociale huur	8	4,9	39,2
Koop, app, duur	9	7,1	63,9
Huur, app, goedkoop	18	3,6	64,8
Totaal	**49**		**277**

3.4.2 Verkeersafwikkeling woningbouw

Het gemodelleerde verkeer dat vanaf het plangebied de Geldropseweg oprijdt, is gemodelleerd als stagnerend verkeer binnen de bebouwde kom. Het gemodelleerde verkeer dat vanaf het plangebied naar de Brandevoortse Dreef rijdt, is gemodelleerd als doorstromend verkeer binnen de bebouwde kom. Het verkeer dat vanaf het plangebied via de Geldropseweg naar de Santheuvel-West rijdt, is gemodelleerd als doorstromen verkeer binnen de bebouwde kom. Het verkeer dat vanaf het plangebied over de Burgemeester Termeerstraat rijdt is gemodelleerd als normaal verkeer binnen de bebouwde kom. De verdeling van het verkeer over de wegvlakken is opgenomen in tabel 3-7. Voor de voertuigverdeling is uitgegaan van een voertuigverdeling van 98,8%, 1% en 0,2% voor respectievelijk lichte, middelzware en zware motorvoertuigen.

Tabel 3-6: Verdeling van verkeer over de wegvakken in de gebruiksfase

Wegvak	Lichtverkeer (98,8%)	Middelzwaar vrachtverkeer (1%)	Zwaar vrachtverkeer (0,2%)
Ontsluiting plangebied (100%)	99.891,7	1.011,0	202,2
Geldropseweg (Richting Brandevoortsedreef)(60%)	59.935,0	606,6	121,3
Geldropseweg (Richting Santheuvel-West)(20%)	19.978,3	202,2	40,4
Burgemeester Termeerstraat(20%)	19.978,3	202,2	40,4

De gemodelleerde wegvakken zijn weergeven in figuur 3-2.

3.4.3 Verkeersafwikkeling ontsluiting

Over de nieuwe ontsluitingsweg die in het plangebied komt te liggen zal zowel nieuw als bestaand verkeer gaan rijden.

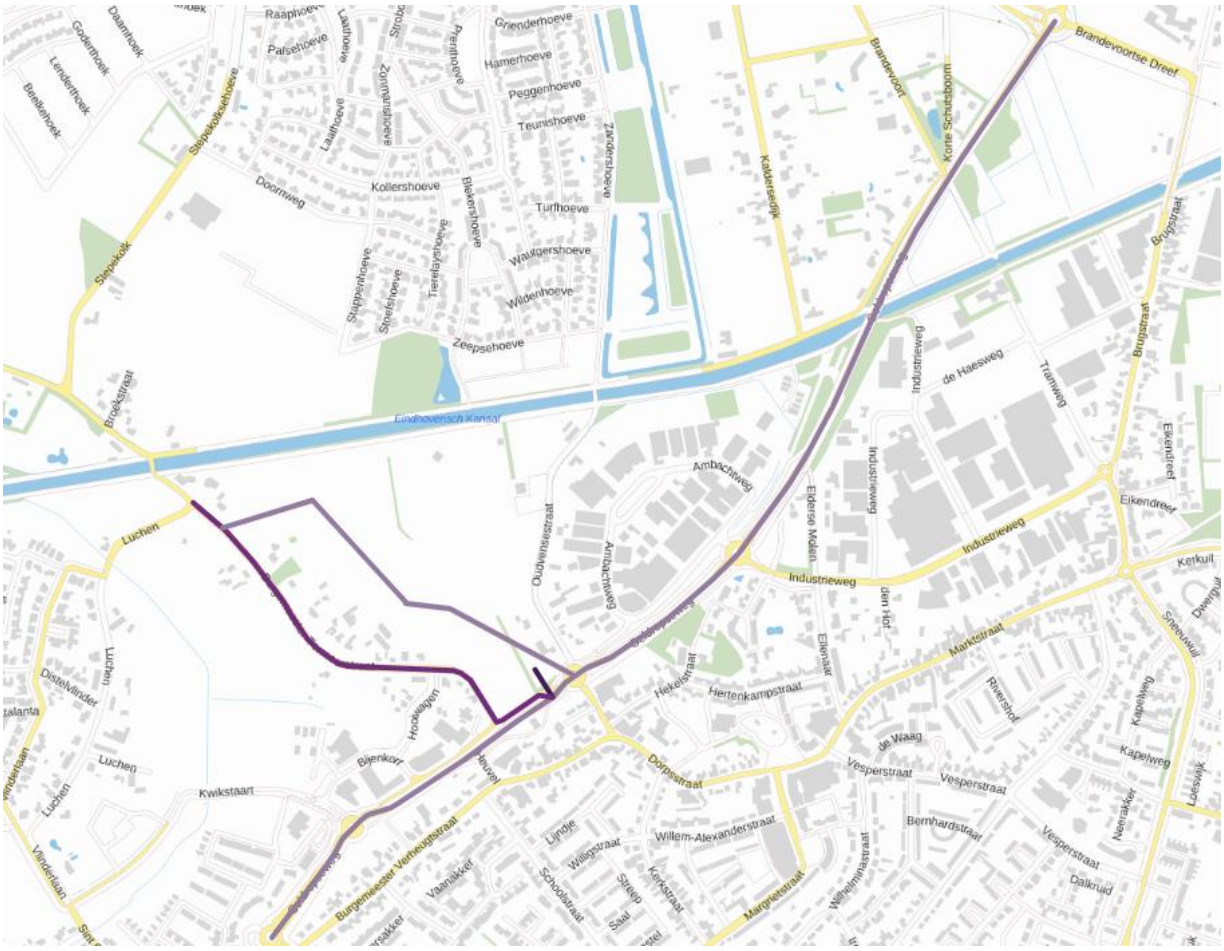
Het gemodelleerde verkeer dat op de nieuwe ontsluitingsweg door het plangebied rijdt, is gemodelleerd als doorstromend verkeer in de bebouwde kom. De verdeling van het verkeer over de wegvlakken is opgenomen in tabel 3-8.

De verkeersgeneratie behorende bij deze ontsluitingsweg is aangeleverd door de gemeente Geldrop-Mierlo. De verkeersgeneratie is weergeven in tabel 3-8. Voor de voertuigverdeling is uitgegaan van een voertuigverdeling van 98,8%, 1% en 0,2% voor respectievelijk lichte, middelzware en zware motorvoertuigen.

Tabel 3-7: Verdeling van verkeer over de nieuwe ontsluitingsweg in de gebruiksfase

Wegvak	Lichtverkeer (98,8%)	Middelzwaar vrachtverkeer (1%)	Zwaar vrachtverkeer (0,2%)
Verbindingsweg rondweg-ovonde	696,2	14,4	7,2
Ringweg oost	820,4	16,9	8,5

De gemodelleerde wegvakken zijn weergeven in figuur 3-2.



Figuur 3-2: De gemodelleerde lijnbronnen in de gebruiksfase. Bron: AERIUS

4. Resultaten en conclusie

4.1 Resultaten

De AERIUS Calculator (versie 2023.2) geeft voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase een maximale bijdrage van 0,00 mol/ha/jaar. Zie voor de resultaten ook bijlagen 1 en 2.

4.2 Conclusie

De stikstofberekening is uitgevoerd voor een woningbouwontwikkeling en een mogelijke nieuwe ontsluitingsweg. Voor de voorgenomen ontwikkeling toont AERIUS Calculator voor beide fasen geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Significante gevolgen voor de habitats in Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat verdere besluitvorming derhalve niet in de weg.

Bijlage 1: AERIUS PDF Realisatiefase 2025 (kenmerk: RaSKRME39Nd)

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.

- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	Gemeente Geldrop-Mierlo
Inrichtingslocatie	-, - -

Activiteit

Omschrijving	-
Toelichting	-

Berekening

AERIUS kenmerk	RaSKRME39Nd3
Datum berekening	11 juli 2024, 10:36
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

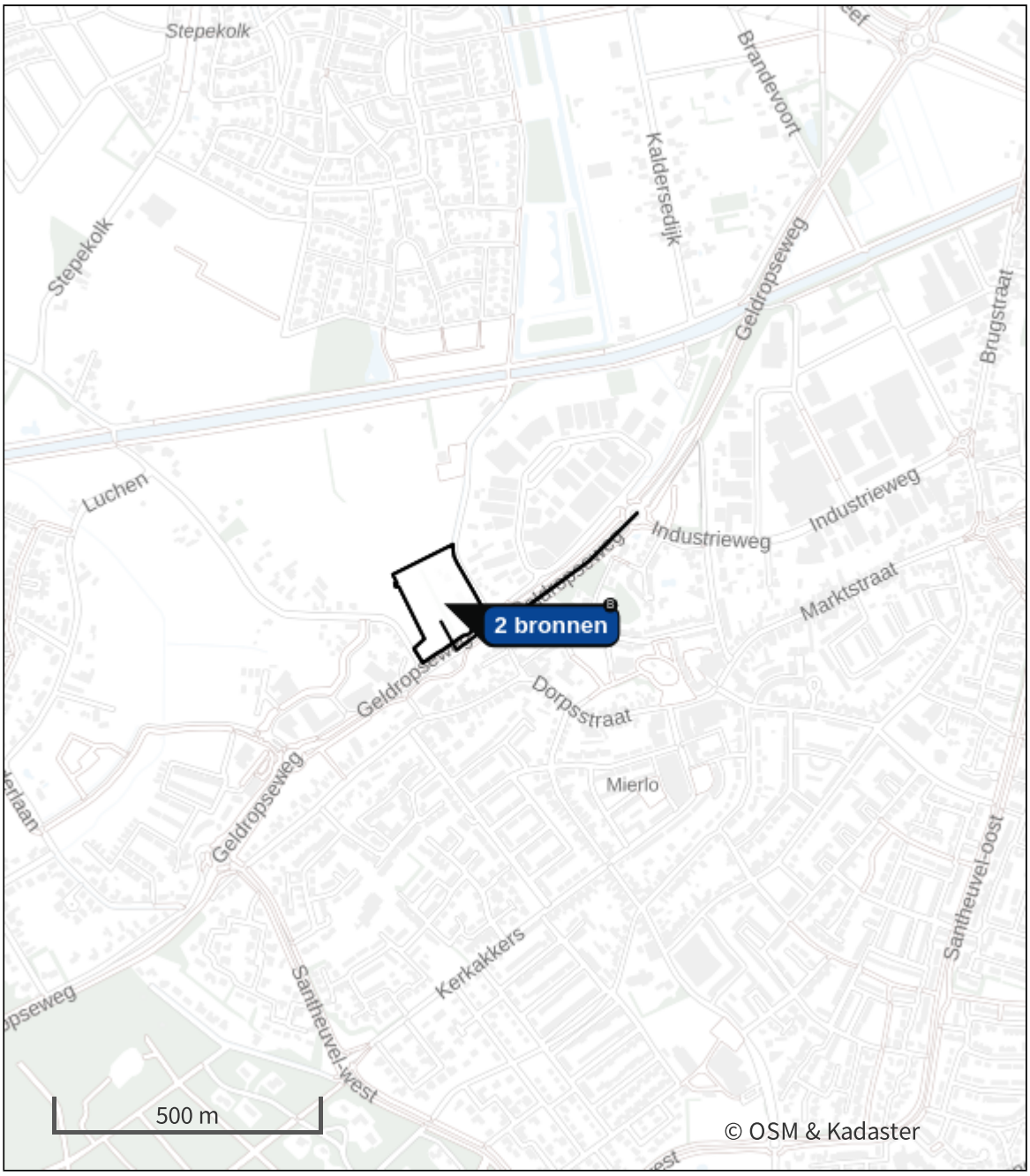
Totale emissie	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Realisatiefase - Beoogd	2025	4,0 kg/j	97,5 kg/j

Resultaten	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Realisatiefase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Realisatiefase (Beoogd), rekenjaar 2025

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
2 Anders... | Anders... | Mobiele werktuigen (woningen)	2,3 kg/j	24,5 kg/j
4 Anders... | Anders... | Mobiele werktuigen (asfalteren)	1,6 kg/j	65,2 kg/j
Verkeersnetwerk	0,1 kg/j	7,9 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald

- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Realisatiefase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Realisatiefase, Rekenjaar 2025

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Geldropseweg bouwverkeer (woningen)				NO_x	4,3 kg/j
Locatie	X:170869,98 Y:384061,72	Type scherm	-	-	NO_2	1,3 kg/j
Lengte	432,34 m	Hoogte	-	-	NH_3	75,8 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4.166,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1.716,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

2 Anders... | Anders...

Naam	Mobiele werktuigen (woningen)	Uittreedhoogte	2,5 m	NO_x	24,5 kg/j
		Warmteinhoud	0,035 MW	NH_3	2,3 kg/j
Locatie	X:170663,97 Y:384032,59	Spreiding	1 m		
Oppervlakte	2,07 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

3 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Ontsluiting bouwverkeer (woningen)				NO_x	0,8 kg/j
Locatie	X:170673,4 Y:383971,9	Type scherm	-	-	NO_2	0,2 kg/j
Lengte	61,15 m	Hoogte	-	-	NH_3	11,2 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (stagnerend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4.166,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1.716,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

4 Anders... | Anders...

Naam	Mobiele werktuigen (asfalteren)	Uittreedhoogte	2,5 m	NO_x	65,2 kg/j
		Warmteinhoud	0,035 MW	NH_3	1,6 kg/j
Locatie	X:170663,97 Y:384032,59	Spreiding	1 m		
Oppervlakte	2,07 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Standaard Profiel Industrie				

5 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Geldropseweg bouwverkeer (asfalteren)				NO_x	2,4 kg/j
Locatie	X:170869,53 Y:384062,97	Type scherm	-	-	NO_2	0,7 kg/j
Lengte	433,14 m	Hoogte	-	-	NH_3	38,5 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1.250,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1.000,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

6 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Ontsluiting bouwverkeer (asfalteren)				NO_x	0,4 kg/j
Locatie	X:170673,4 Y:383971,9	Type scherm	-	-	NO_2	0,1 kg/j
Lengte	61,15 m	Hoogte	-	-	NH_3	5,6 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (stagnerend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1.250,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1.000,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.2.1_20240702_c9370194cb
Database versie	2023.2.1_c9370194cb_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Bijlage 2: AERIUS PDF Gebruiksfase 2026 (kenmerk: RdCPX5VpKpCK)

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.

- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.

Contactgegevens

Rechtspersoon	Gemeente Geldrop-Mierlo
Inrichtingslocatie	-, - Mierlo

Activiteit

Omschrijving	Luchen 3B
Toelichting	-

Berekening

AERIUS kenmerk	RdCPX5VpKpCK
Datum berekening	11 juli 2024, 10:37
Rekenconfiguratie	OwN2000-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Gebruiksfase - Beoogd	2026	3,3 kg/j	94,7 kg/j

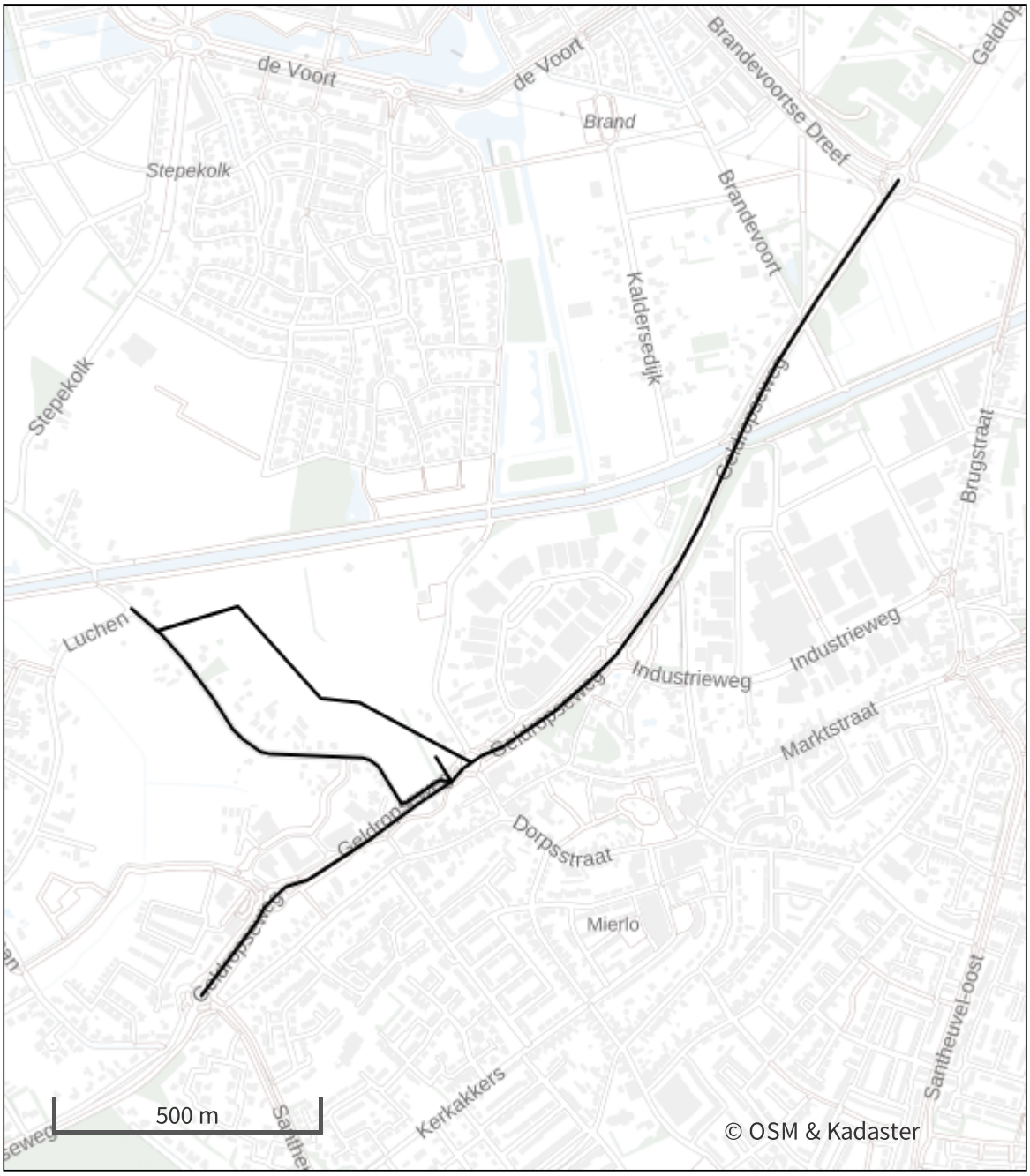
Resultaten

	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Gebruiksfase - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2026

Emissiebronnen	Emissie NH_3	Emissie NO_x
Verkeersnetwerk	3,3 kg/j	94,7 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- Habitatrichtlijn
- Vogelrichtlijn
- Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
- Niet bepaald

- Grootste toename (projectberekening)
- Grootste afname (projectberekening)
- Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Gebruiksfase, Rekenjaar 2026

1 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Wegverkeer - Geldropseweg 1				NO_x	22,3 kg/j
Locatie	X:171202,24 Y:384475,54	Type scherm	-	-	NO_2	3,7 kg/j
Lengte	1.451,59 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,8 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	59.935,0 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	606,6 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	121,3 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

2 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Wegverkeer - Geldropseweg 2				NO_x	3,3 kg/j
Locatie	X:170452,75 Y:383776,35	Type scherm	-	-	NO_2	0,5 kg/j
Lengte	637,64 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,1 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	19.978,3 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	202,2 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	40,4 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

3 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Wegverkeer - Plangebied				NO_x	3,2 kg/j
Locatie	X:170700,96 Y:383980,28	Type scherm	-	-	NO_2	0,3 kg/j
Lengte	55,65 m	Hoogte	-	-	NH_3	76,5 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (stagnerend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	99.891,7 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1.011,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	202,2 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

4 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Wegverkeer - Burg. Termeerstr.				NO_x	4,8 kg/j
Locatie	X:170378,1 Y:384009,16	Type scherm	-	-	NO_2	0,8 kg/j
Lengte	791,64 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	19.978,3 /jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	202,2 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	40,4 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

5 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Verbindingsweg rondweg-ovonde				NO_x	24,7 kg/j
Locatie	X:170614,51 Y:384068,06	Type scherm	-	-	NO_2	4,6 kg/j
Lengte	316,02 m	Hoogte	-	-	NH_3	0,8 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	696,2 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	14,4 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	7,2 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

6 Wegverkeer | Weg

			Links	Rechts		
Naam	Ringweg Oost				NO_x	36,4 kg/j
Locatie	X:170334,81 Y:384262,71	Type scherm	-	-	NO_2	6,8 kg/j
Lengte	394,06 m	Hoogte	-	-	NH_3	1,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	820,4 /etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	16,9 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	8,5 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie	2023.2.1_20240702_c9370194cb
Database versie	2023.2.1_c9370194cb_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://link.aerius.nl/website

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD Capelle aan den IJssel
Postbus 8590
3009 AN Rotterdam

Copyright ©
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl

Natuurtoets TAM IMRO Luchen Geldrop

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0492152.100
definitief revisie 2
11 juli 2024

www.anteagroup.nl

Natuurtoets TAM IMRO Luchen Geldrop

projectnummer 0492152.100
definitief revisie 2
11 juli 2024

Auteur(s)
L. Desertine

Opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

Gecontroleerd
A.L.G. van der Linden

Antea Group is aangesloten bij het
Netwerk Groene Bureaus

datum	beschrijving	vrijgave
11 juli 2024	definitief	P Kennes

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**4**
1.1	Aanleiding & planvoornemen	4
1.2	Doel	6
1.3	Leeswijzer	6
2.	**Effectbeschrijving en -beoordeling**	**7**
2.1	Gebiedsbeschrijving: resultaat terreinbezoek	7
2.2	Effectbepaling voornemen	8
2.3	Soortbescherming	8
2.3.1	Afbakening relevante soortgroepen	8
2.3.2	Vogels	9
2.3.3	Zoogdieren – vleermuizen	12
2.3.4	Zoogdieren – overige zoogdieren	14
2.3.5	Amfibieën	17
2.3.6	Insecten	17
2.3.7	Zorgplicht	18
2.4	Natura 2000	18
2.5	NNB	19
2.6	Overig provinciaal beleid	20
2.7	Beschermde houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap	20
3.	**Conclusie & advies**	**21**
3.1	Soortbescherming	21
3.1.1	Zorgplicht	22
3.2	Gebiedsbescherming	22
3.2.1	Natura 2000	22
3.2.2	NNB	23
3.2.3	Overig provinciaal beleid	23
3.3	Beschermde houtopstanden bebouwingscontour houtkap	23
Literatuurlijst		**24**
Bijlage 1 Wettelijk kader		**26**
Bijlage 2 Methodiek natuurtoets		**35**
Bijlage 3 Rode lijst soorten uit NDFF		**38**

1. Inleiding

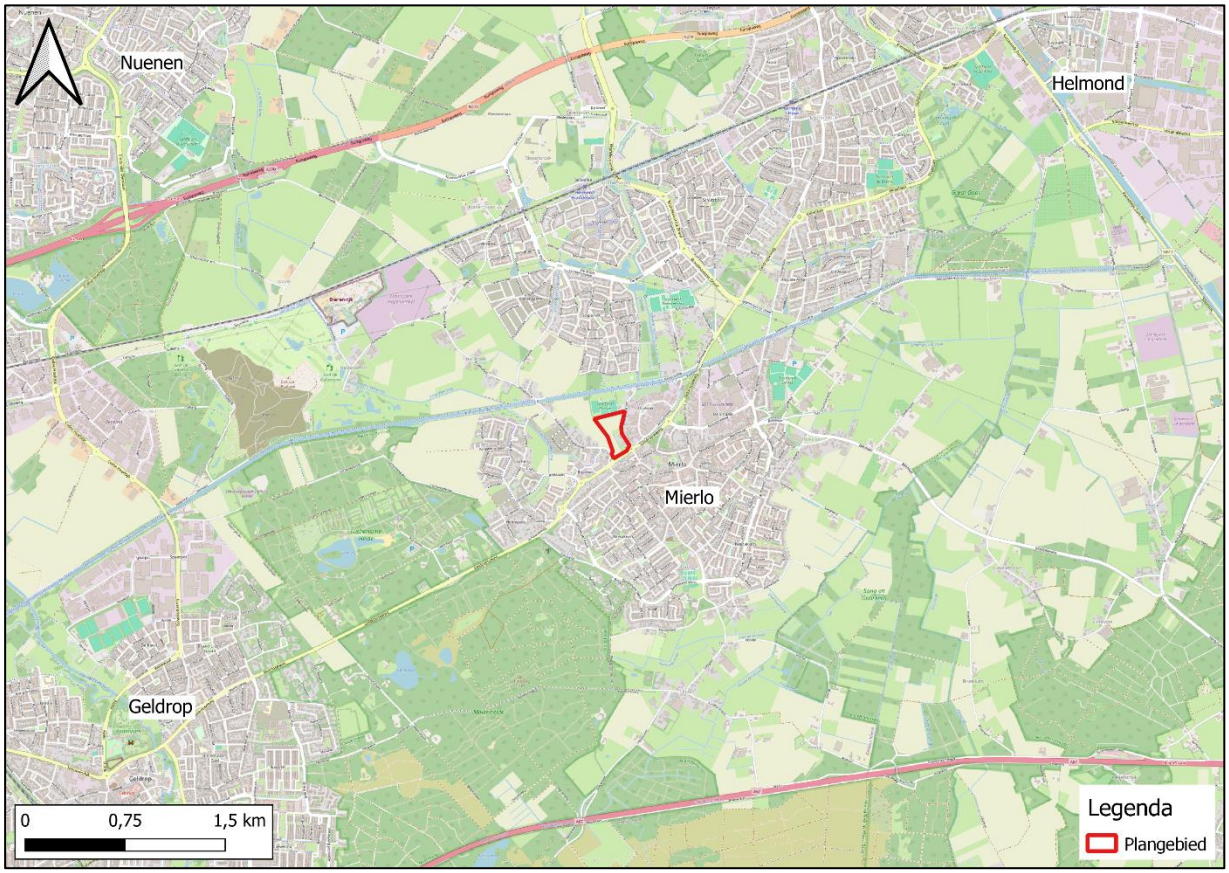
1.1 Aanleiding & planvoornemen

De gemeente Geldrop-Mierlo (hierna: de gemeente) is voornemens om in het plangebied een extra wijkontsluiting, waterbergingen en woningbouw te realiseren. Het plan voorziet in de realisatie van deze ontwikkelingen en de sloop van de bestaande bebouwing aan Oudvensestraat 3.
In opdracht van de gemeenteraad is eerder onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor een extra ontsluiting van de wijk Luchen op de Geldropseweg. Uit dit onderzoek zijn twee varianten naar voren gekomen. Er is voor onderhavig planvoornemen gekozen voor de variant die een extra aansluiting voorziet op de rotonde Oudvensestraat. Hiervoor wordt de rotonde aangepast. De wijkontsluiting is beoogd vanuit gebied 'Luchen 3B' richting de Geldropseweg. De waterbergingen worden gerealiseerd ten aanzien van de verharding die volgt uit ontwikkelingen binnen het plangebied. Ook wordt een waterberging van 480 m^3 gerealiseerd ten behoeve van de kern Mierlo.
De gewenste ontwikkelingen zijn op basis van het geldend ruimtelijk kader niet mogelijk. Het doel van het voorliggende wijzigingsplan is een passend juridisch

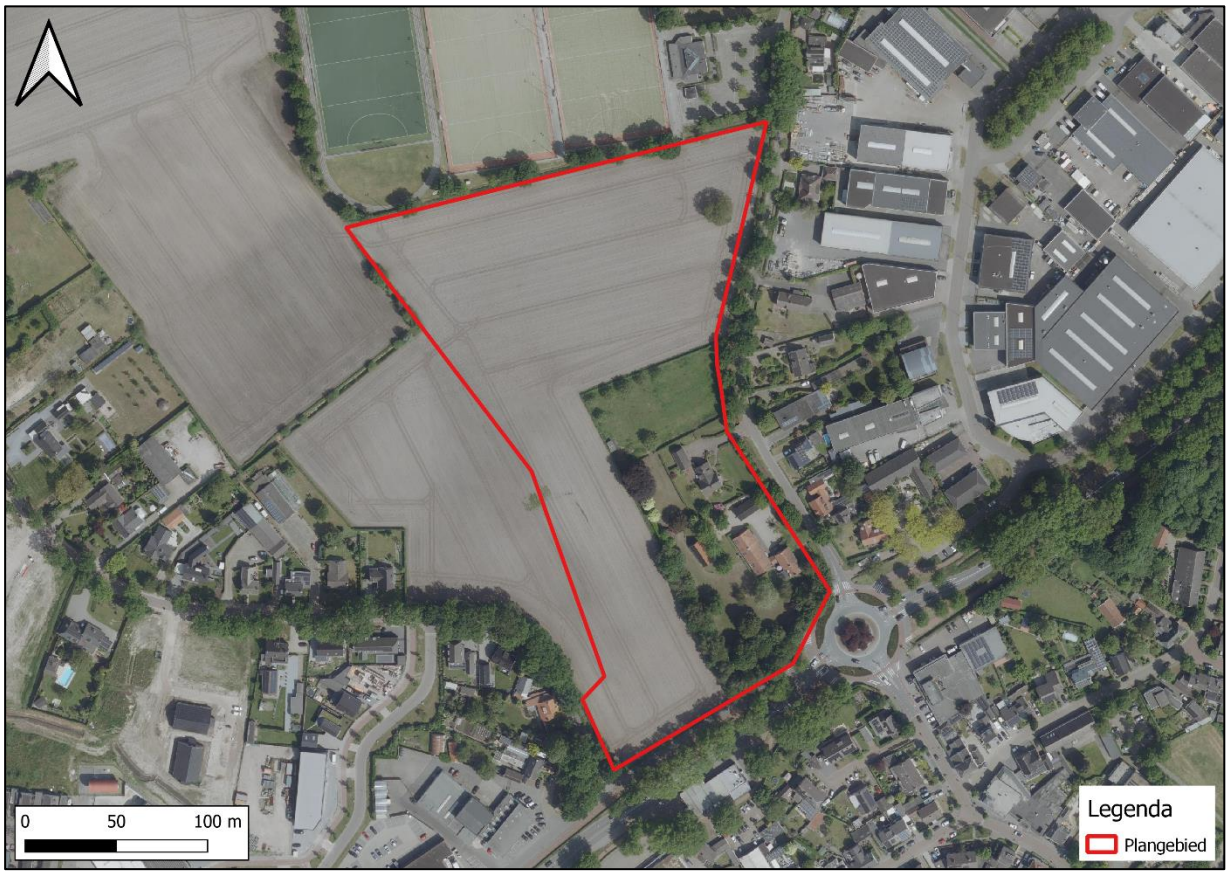
De duur en start van de werkzaamheden is onbekend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met beschermde planten- en diersoorten en met beschermde gebieden. Er dient onderzocht te worden of het voornemen effect heeft op beschermde soorten, beschermde gebieden of houtopstanden (Omgevingswet (Ow), Natuurnetwerk Nederland, in Noord-Brabant; Natuurnetwerk Noord-Brabant (NNB) en overig (provinciaal) beleid). Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurwaarden (soorten, gebieden en/of houtopstanden). Er is daarom inzicht gewenst in de aanwezige beschermde natuurwaarden en de mogelijke effecten die op deze beschermde natuurwaarden kunnen optreden door de ontwikkeling. Dit wordt verkend in deze natuurtoets. Daarnaast worden kansen voor het verbeteren van natuurwaarden genoemd.

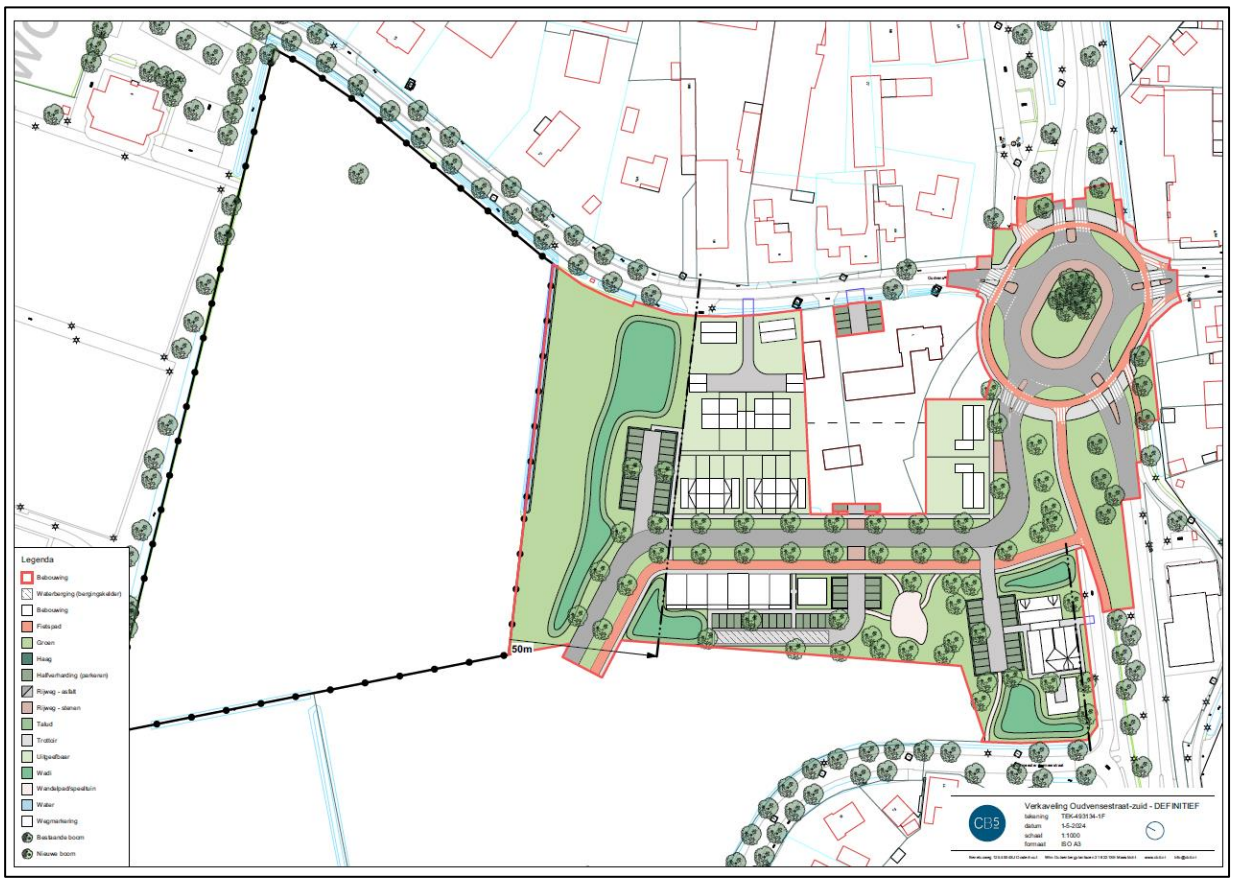
In de figuren 1.1 en 1.2 is de ligging van het plangebied weergegeven. In figuur 1.3 is een impressie van het ontwerp weergegeven.



Figuur 1.1. Globale ligging van het plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van de omgeving. Kaart gemaakt met Q-GIS.



Figuur 1.2. Gedetailleerde ligging van het plangebied (rood omkaderd). Kaart gemaakt in Q-GIS.



Figuur 1.3. Impressie ruimtelijke ontwikkeling (voornemen). Bron: CB5.

1.2 Doel

Het doel van de natuurtoets is om een goed eerste beeld te krijgen van de (beschermde) natuurwaarden die in het plangebied en de (directe) omgeving aanwezig (kunnen) zijn. Dit gebeurt door het uitvoeren van een bureaustudie en oriënterend terreinbezoek. Op basis hiervan wordt getoetst of op de - in het kader van de Omgevingswet beschermde natuurwaarden - als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kunnen optreden. Daarnaast wordt ingegaan op de eventuele vervolgstappen die noodzakelijk zijn.

1.3 Leeswijzer

De natuurtoets is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding van de natuurtoets en voorgenomen ontwikkeling;
- Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied en toetst de (in de omgeving) aanwezige beschermde soorten, beschermde gebieden en houtopstanden aan de Omgevingswet en overige beleidskaders.
- Hoofdstuk 3 bevat de conclusies en advies over de te nemen vervolgstappen.

In bijlage 1 wordt het wettelijk kader beschreven. In bijlage 2 wordt de methodiek van voorliggende natuurtoets beschreven. In bijlage 3 wordt een overzicht gegeven van bekende waarnemingen van rode lijst soorten in het plangebied.

2. Effectbeschrijving en -beoordeling

In paragraaf 2.1 wordt allereerst een gebiedsbeschrijving van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in paragraaf 2.2 de effectbepaling van het plan gegeven. In paragraaf 2.3 t/m paragraaf 2.7 wordt respectievelijk ingegaan op de aanwezigheid van en toetsing aan beschermde soorten onder de Omgevingswet (Ow), Natura 2000-gebieden, NNB, overig provinciaal beleid van de provincie Noord-Brabant en beschermde houtopstanden onder de Ow.

Indien blijkt dat een onderdeel van paragraaf 2.3 t/m paragraaf 2.7 niet relevant is voor voorliggend planvoornemen, vindt er geen toetsing van het voornemen aan de Omgevingswet (of ander relevant beleidskader) van dat onderdeel plaats.

2.1 Gebiedsbeschrijving: resultaat terreinbezoek

Op 27 mei 2024 is vanaf circa 11:30 uur een oriënterend terreinbezoek uitgevoerd door een deskundig ecoloog van Antea Group bij bewolkt weer met een temperatuur van circa 17 °C (Weerplaza). Tijdens het terreinbezoek is het plangebied te voet geïnspecteerd. Het terrein van de Oudvensestraat 1 is hierbij betreden met de bewoner, vanaf hier is de woning aan de Oudvensestraat 3 bekeken. Tijdens terreinbezoek zijn ook bomen met een verrekijker geïnspecteerd op de aanwezigheid van holte en nesten.

Het plangebied is gelegen aan de rand van Mierlo ten zuiden van Hockeyclub Mierlo. Het plangebied ligt deels op percelen met bestaande woningen (Oudvensestraat 1 en 3) en deels op agrarische percelen. Op het moment van het veldwerk stond op de agrarische percelen gras en was een deel van de percelen in de directe omgeving van het plangebied ondergelopen met water. Langs de agrarische percelen liggen ondiepe watergangen met steile oevers. Aan de noord-, oost- en zuidkant van de percelen liggen verharde wegen en/of staan loofbomen langs de percelen. Op de Oudvensestraat 1 en 3 staan naast de woningen (open) schuren, hagen, een kippenren en een weide met pony’s. De te slopen woning aan de Oudvensestraat 3 bestaat uit hellende daken met dakpannen, bakstenen muren en heeft raamluiken. Naast de woning staat een garage met een soortgelijke bouw.

In figuur 2.1 is een impressie gegeven van het plangebied.

Rand erf Oudvensestraat 3.

Rand erf Oudvensestraat 3.

Erf Oudvensestraat 1.

Greppel rand plangebied oostzijde.

Figuur 2.1. Impressie van het plangebied.

2.2 Effectbepaling voornemen

De volgende activiteiten vinden plaats als gevolg van het planvoornemen die een effect kunnen hebben op (het leefgebied van) (beschermde) soorten en beschermde gebieden:

- De hoge vegetatie in het plangebied wordt verwijderd;
- Opgaande vegetatie wordt verwijderd;
- De aanwezige bebouwing wordt gesloopt;
- Er worden fietspaden/wegen aangelegd;
- Er wordt (tijdelijke) verlichting geplaatst;
- Er is sprake van geluidsverstoring/optische verstoring gedurende de werkzaamheden.

2.3 Soortbescherming

In de onderstaande paragrafen worden per soortgroep de resultaten van het bureauonderzoek en het oriënterend terreinbezoek beschreven. Indien soortgroepen op basis van het oriënterend terreinbezoek op voorhand kunnen worden uitgesloten vanwege het ontbreken van geschikt biotoop, zijn deze soortgroepen vermeld in paragraaf 2.3.1. Op basis van het bureauonderzoek en het oriënterend terreinbezoek wordt ingegaan op de mogelijk effecten die als gevolg van het planvoornemen op mogelijk aanwezige beschermde soorten kunnen optreden. Indien negatieve effecten op beschermde soorten niet zijn uit te sluiten, wordt geadviseerd over de te nemen vervolgstappen.

2.3.1 Afbakening relevante soortgroepen

Op basis van de bureaustudie en het verkennend terreinbezoek kan de aanwezigheid van meerdere soortgroepen worden uitgesloten. Gezien de afwezigheid van (geschikt) open (voortplantings)water in (de directe omgeving van) het plangebied én het bekende verspreidingsgebied kan de aanwezigheid van beschermde reptielen, beschermde vissen, beschermde kreeftachtigen en weekdieren en beschermde zaadplanten, varens en bladmossen in het plangebied worden uitgesloten. Aanwezigheid van de overige soortgroepen kan niet op voorhand worden uitgesloten. Deze soortgroepen worden in de hiernavolgende paragrafen nader beschouwd.

2.3.2 Vogels

Soorten met een jaarrond beschermd nest (categorie 1 t/m 4)

In de onderstaande tabel zijn de waarnemingen van vogels met een jaarrond beschermd nest in de directe omgeving van het plangebied weergegeven.

Tabel 2.1. Overzicht van waargenomen vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest in de omgeving van het plangebied (met een straal van 1 km)(NDFF, 2019-2024).

Soort	*Categorie*
Boomvalk	4
Buizerd	4
Gierzwaluw	2
Havik	4
Huismus	2
Kerkuil	3
Oehoe	3
Ooievaar	3
Roek	2
Slechtvalk	3
Sperwer	4
Steenuil	1

Zoals blijkt uit de bureaustudie is een aantal vogelsoorten waargenomen in de omgeving van het plangebied waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en waar bij verwijdering of aantasting van de vaste rust- en verblijfplaats, alsook bij wezenlijke aantasting van de functionele leefomgeving, altijd een omgevingsvergunningsaanvraag flora- en fauna-activiteit moet worden aangevraagd. Dit zijn boombroedende soorten (zoals buizerd en ransuil), gebouwbroedende soorten (zoals huismus en gierzwaluw) en overige soorten (zoals steenuil).

Tijdens het terreinbezoek is in de omgeving van het plangebied een huismus waargenomen.

Boombroedende soorten

Tijdens het terreinbezoek zijn in (de directe omgeving van) het plangebied geen grote nesten in bomen aangetroffen die kunnen toebehoren aan boombroedende soorten met een jaarrond beschermd nest (boomvalk, buizerd, havik, oehoe, roek, sperwer). De aanwezigheid van nestplaatsen van boombroedende soorten met een jaarrond beschermd nest kan in (de directe omgeving van) het plangebied worden uitgesloten. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de functionele leefomgeving van boombroedende vogelsoorten met een jaarrond beschermd nesten die in de wijde(re) omgeving broeden, zoals buizerd of sperwer gezien ontbreken van voldoende foerageergebied en de grootte van het plangebied. Voor de buizerd, sperwer en overige boombroedende soorten met een jaarrond beschermd nest maakt het plangebied gezien de zeer beperkte (mogelijkheid aan) aanwezige voedselbronnen geen essentieel onderdeel uit van de functionele leefomgeving.

Gebouwbroedende soorten

In het plangebied is bebouwing aanwezig. De woning aan de Oudvensestraat 1 is ongeschikt voor gebouwbroedende soorten als gierzwaluw als huismus. De woning aan de Oudvensestraat 3 is geschikt voor gebouwbroedende soort huismus maar ongeschikt voor gierzwaluw. Tevens bevinden essentiële onderdelen van de functionele leefomgeving voor huismus zich binnen het plangebied, waaronder dichte hagen die dient als schuilplaats/overnachtings- en winterverblijfplaats waardoor huismus niet wordt uitgesloten in het plangebied. Zie figuur 2.2 voor essentiële onderdelen van de functionele leefomgeving voor huismus en de te slopen gebouwen.

Figuur 2.2. Essentiële onderdelen van de functionele leefomgeving voor huismus en de te slopen gebouwen.

Indien er nestplaatsen van de huismus aanwezig zijn, kunnen deze verloren gaan als gevolg van de voorgenomen sloop van de woningen. Er is dan sprake van een schadelijke handeling onder de Ow. Ook aantasting van essentiële onderdelen van de functionele leefomgeving van de huismus is in overtreding met de Ow. Om overtreding van de Ow te voorkomen, dient allereerst de aan- of afwezigheid van beide soorten te worden vastgesteld middels nader onderzoek. Dit nader onderzoek bestaat voor de huismus uit twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april tot en met 15 mei of tijdens 3 gerichte veldbezoeken in de periode 10 maart tot en met 20 juni (BIJ12, 2023b).

Vervolgstappen
Om de aan- of afwezigheid van de huismus aan te kunnen tonen, is nader onderzoek noodzakelijk. Voor de huismus bestaat dit nader onderzoek uit twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april tot en met 15 mei of tijdens 3 gerichte veldbezoeken in de periode 10 maart tot en met 20 juni (BIJ12, 2023).

Overige soorten

De kerkuil broedt in ons land veelal in speciale nestkasten en incidenteel in boomholten (Vogelbescherming, z.d.). De oehoe is te vinden in zeer uiteenlopende leefgebieden met voldoende voedsel in winter en zomer (Vogelbescherming z.d.). De ooievaar broedt op kunstmatige nestgelegenheden, op daken en wagenwielen, maar ook in zelfgemaakte nesten in bomen (Vogelbescherming, z.d.). De slechtvalk heeft kliffen nodig om te broeden, in steden gebruiken ze hiervoor hoge gebouwen zoals kantoorgebouwen en torens (Vogelbescherming z.d.). De roek nest in kolonieverband (Vogelbescherming z.d.). De steenuil broedt in natuurlijke holtes van oude bomen, in rustige hoekjes of nissen van gebouwen of schuren en in speciale nestkasten (Vogelbescherming z.d.). Deze nesten zijn niet aangetoond omdat de benodigde elementen niet aanwezig zijn zowel in als rondom het plangebied. De aanwezigheid en effecten op nesten van deze soorten is uitgesloten.

Soorten met een mogelijk jaarrond beschermd nest (categorie 5)

In de onderstaande tabel zijn de waarnemingen van vogels met een mogelijk jaarrond beschermd nest in de directe omgeving van het plangebied weergegeven.

Tabel 2.2. Overzicht van waargenomen vogelsoorten met een mogelijk jaarrond beschermd nest in de omgeving van het plangebied (met een straal van 1 km) (NDFF, 2019-2024).

Soort	Categorie
Blauwe reiger	5
Boerenzwaluw	5
Bonte vliegenvanger	5
Boomklever	5
Boomkruiper	5
Bosuil	5
Ekster	5
Groene specht	5
Grote bonte specht	5
IJsvogel	5
Koolmees	5
Oeverzwaluw	5
Pimpelmees	5
Raaf	5
Spreeuw	5
Torenvalk	5
Zwarte kraai	5
Zwarte mees	5
Zwarte roodstaart	5

Tijdens het terreinbezoek zijn enkele categorie 5-soorten waargenomen (koolmees, zwarte kraai). Nesten van de categorie 5-vogelsoorten zijn alleen jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Dit laatste is op het plangebied niet van toepassing. Er zijn geen categorie 5 soorten te verwachten die zeldzaam zijn in de omgeving of onvoldoende nestgelegenheid hebben in de omgeving. Derhalve zijn er geen zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden die jaarronde bescherming rechtvaardigen. De categorie 5-soorten vallen daarmee onder de bescherming van algemene broedvogels.

Algemene broedvogels

Tijdens de terreinbezoeken zijn enkele algemene broedvogels waargenomen (o.a. merel, houtduif). De bosschages en overige vegetatie in en rondom het plangebied bieden nestgelegenheid aan deze algemene soorten.

Alle in gebruik zijnde nesten van vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Ow (artikel 11.37 Bal). Indien nesten aanwezig zijn, mogen deze tijdens de broedperiode (en wanneer deze in gebruik zijn) niet verwijderd of verstoord worden. Met de meeste broedvogels kan echter in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in het broedseizoen (circa maart tot en met juli[1]) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Omgevingswet aan de orde.

Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dient het plangebied (waar de werkzaamheden plaatsvinden) vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden voor (broed)vogels. Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient vooraf aan de werkzaamheden het plangebied gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een deskundig ecoloog. Indien vastgesteld wordt dat sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied, kunnen locatiespecifieke maatregelen worden voorgesteld en/of wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden totdat het nest niet meer in gebruik is.

[1] Voor het broedseizoen wordt in het kader van de wet geen standaardperiode gehanteerd. Het broedseizoen is afhankelijk van klimatologische omstandigheden; dit houdt in dat het seizoen eerder dan wel later van start kan gaan en eerder dan wel later kan eindigen. Van belang is of er broedgevallen aanwezig zijn.

Vervolgstappen
Buiten het broedseizoen werken, indien niet mogelijk moet door een ervaren ecoloog worden gecontroleerd of er nesten van algemene broedvogels in het plangebied aanwezig zijn. Indien hier sprake van is, mogen deze niet verwijderd of verstoord worden zolang deze in gebruik zijn.

2.3.3 Zoogdieren – vleermuizen

In de onderstaande tabel zijn de waarnemingen van vleermuizen in de directe omgeving van het plangebied weergegeven.

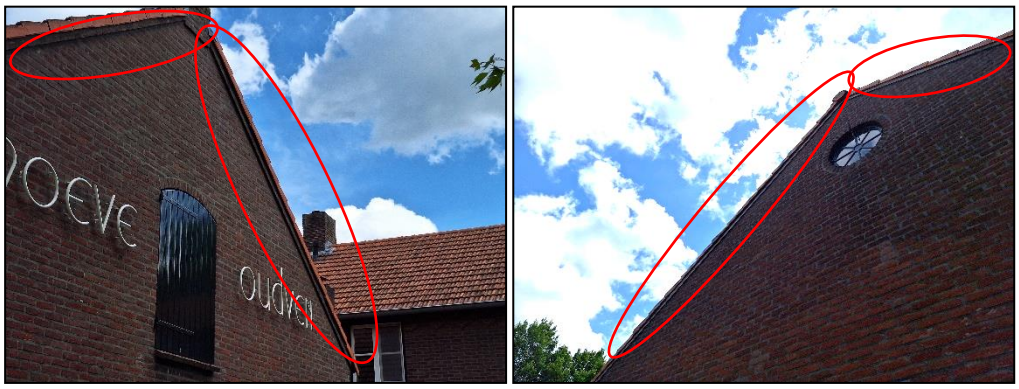
Tabel 2.3 Overzicht van waargenomen vleermuizen in de omgeving van het plangebied (met een straal van 1 km) (NDFF, 2019-2024).

Soort	*Beschermingsregime* Artikel 11.46 Bal
Gewone grootoorvleermuis	X

Voor vleermuizen zijn drie functies van het leefgebied te onderscheiden die van groot belang zijn. Dit zijn verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied. Foerageergebieden en vliegroutes zijn alleen beschermd als deze van essentieel belang zijn voor het functioneren van de verblijfplaats, zogenaamde essentiële foerageergebieden en essentiële vliegroutes. Deze drie onderdelen (verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes en essentieel foerageergebied) worden hieronder nader beschouwd.

Verblijfplaatsen
Vleermuizen kunnen hun verblijfplaats in gebouwen of bomen (of beide) hebben. Gebouwbewonende vleermuizen verblijven met name in spouwmuren, onder dakbetimmering, achter boeiborden of op zolders. Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, holen of scheuren van voornamelijk grote bomen.

Gebouwbewonende soorten
Bij de woning gelegen in het plangebied, de Oudvensestraat 1 te Mierlo, is er ruimte aanwezig tussen de muur en de kant- en nokpannen (zie figuur 2.3). Deze openingen geven vleermuizen toegang tot de spouwmuur van de woningen en/of het dak waar ze naar toe weg kunnen kruipen. De woning aan de Oudvensestraat 3 is geschikt voor verblijfplaatsen voor gebouwbewonende soorten, zo kunnen vleermuizen zich achter raamluiken bevinden, regenpijpen of onder dakpannen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten (o.a. gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis) kan bij de woningen aan de Oudvensestraat 1 en 3 niet worden uitgesloten.



Figuur 2.3. Ruimte tussen kantpannen (rood omcirkeld) woning Oudvensestraat 1, potentiële ingang tot verblijfplaats gebouwbewonende vleermuizen.

Alle soorten vleermuizen vallen onder de strikt beschermde soorten (artikel 11.46 Bal) van de Ow. Mocht er sloop of werkzaamheden aan daken van de woning Oudvensestraat 1 en 3 worden uitgevoerd, worden mogelijke verblijfplaatsen vernield. Dit valt onder schadelijke handelingen onder de Ow. Om het gebruik van de woning Oudvensestraat 1 en 3 als verblijfplaats door vleermuizen al dan niet vast te kunnen stellen, is nader onderzoek volgens het meest recente vleermuisprotocol noodzakelijk. Vleermuizen gebruiken hun verblijfplaats

door het jaar heen op verschillende manieren. Daarom is het nodig om het plangebied meerdere malen (minimaal vijf keer) verspreid over het actieve seizoen van de soorten (tussen april en oktober) te bezoeken voor het vleermuisonderzoek.

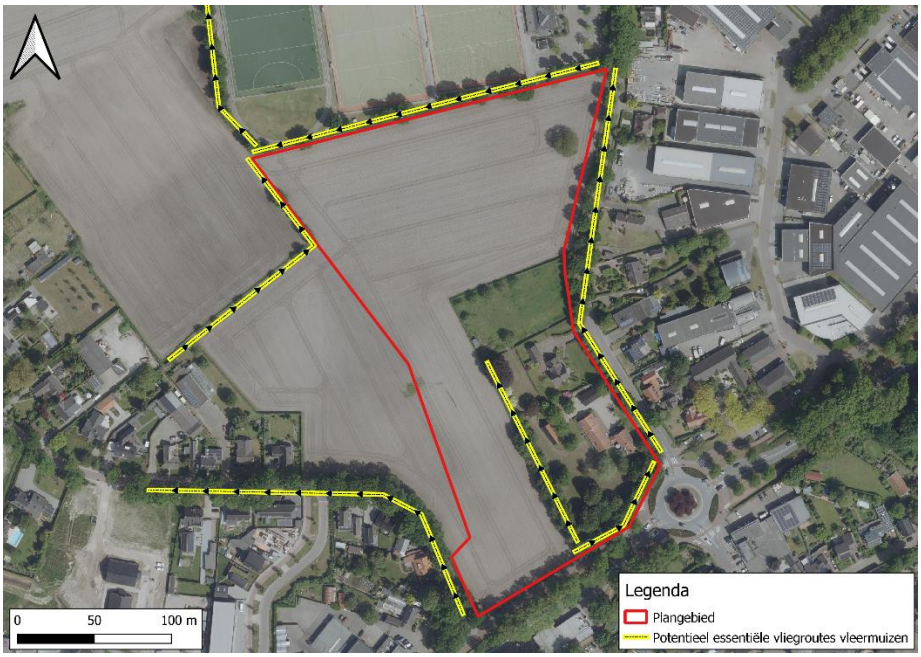
Vervolgstappen
De woning aan Oudvensestraat 3 worden gesloopt mogelijk worden daken van Oudvensestraat 1 aangetast. Hiervoor geldt dan het volgende:
Om de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (o.a. gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis) aan te kunnen tonen, is nader onderzoek conform het meest recente vleermuisprotocol noodzakelijk. Dit onderzoek bestaat uit minimaal vijf bezoeken verspreid over het actieve seizoen van de soorten (tussen april en oktober).

Mochten de woningen aan Oudvensestraat 1 en 3 niet worden gesloopt en de daken niet worden aangetast dan geldt het volgende:
Er wordt geadviseerd ’s avonds geen werkzaamheden uit te voeren zodat het gebruik van licht niet noodzakelijk is. Om tijdens de realisatiefase verstoring te voorkomen is het belangrijk dat indien verlichting nodig is het noodzakelijk is dat er geen verlichting of aangepaste vleermuizenverlichting richting de bebouwing wordt geplaatst. Ook tijdens de gebruiksfase wordt geadviseerd geen extra verlichting richting bestaande woning(en) te plaatsen.

Boombewonende soorten
In het plangebied zijn geen holtes in bomen aangetroffen, waardoor de aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende soorten kan worden uitgesloten.

Essentiële vliegroutes
Vliegroutes van vleermuizen betreffen (vaak) lijnvormige elementen in het landschap die als verbinding tussen verblijfplaatsen en foerageergebied fungeren.

In het plangebied zijn lijnvormige elementen aanwezig die kunnen dienen als (essentiële) vliegroute, namelijk in de vorm van bomen- en struikenrijen. Onder andere ten zuiden en westen van de Oudvensestraat 1 ligt langs het gehele erf een bomen- en struikenrij. Deze bomen en struikenrij kan deel uitmaken van een essentiële vliegroute. In figuur 2.4 staan de potentiële vliegroutes in het plangebied ingetekend. Bij verwijdering of aantasting van deze structuren dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. De aanwezigheid van (essentiële) vliegroutes in het plangebied kan niet worden uitgesloten en dient nader onderzocht te worden.



Figuur 2.4. Potentieel essentiële vliegroutes vleermuizen.

Vervolgstappen
Bij verwijdering of aantasting van lijnvormige elementen (bomen- en struikenrijen) die aanwezig zijn in het plangebied (zie figuur 2.4) dient nader onderzoek uit te worden gevoerd. Om de aan- of afwezigheid van essentiële vliegroutes aan te kunnen tonen, is nader onderzoek conform het meest recente vleermuisprotocol noodzakelijk. Dit onderzoek bestaat uit minimaal twee bezoeken verspreid over het actieve seizoen van de soorten (tussen april en oktober).

Essentieel foerageergebied

Foerageergebied van vleermuizen betreft locaties waar vleermuizen hun voedsel verzamelen. Dit kunnen uiteenlopende gebieden zijn.

In het plangebied is marginaal geschikt foerageergebied aanwezig voor vleermuizen, vanwege het zeer geringe oppervlak aan (en grotendeels afwezigheid van) opgaande beplanting. Daarbij is geen sprake van unieke beplanting en/of structuren die enkel in het plangebied aanwezig zijn. In de omgeving van het plangebied is vergelijkbaar alternatief foerageergebied aanwezig. De aanwezigheid van essentieel foerageergebied kan worden uitgesloten.

2.3.4 Zoogdieren – overige zoogdieren

In de onderstaande tabel zijn de waarnemingen van overige soorten zoogdieren in de directe omgeving van het plangebied weergegeven.

Tabel 2.4 Overzicht van waargenomen zoogdieren in de omgeving van het plangebied (met een straal van 1 km) (NDFF, 2019-2024).

Soort	***Beschermingsregime***		
	Art. 11.46 Bal	Art. 11.54 Bal en Bijlage IX	Art. 11.54 Bal en Bijlage IX Vrijgestelde zoogdieren
Bever	X		
Eekhoorn		X	
Steenmarter		X	
Wolf	X		

Bever

De bever komt voor in overgangsgebieden tussen land en water zoals moerassen, beken, rivieren en meren. De voorkeur gaat uit voor meren en rivieren omzoomd door (broek)bossen met bomen als wilg en populieren. De aanwezigheid van bossen op de oevers is een vereiste, oevers zonder bos worden ook gebruikt. Een waterdiepte van minimaal 50 cm is een vereiste (Zoogdiervereniging, z.d.). Tijdens het terreinbezoek zijn in en nabij het plangebieden geen sporen en/of verblijfplaatsen van bevers aangetroffen. Daarnaast biedt het plangebied geen geschikt leefgebied aan de bever. De bever is uitgesloten in het plangebied. Effecten zijn uitgesloten, er zijn geen vervolgstappen aan de orde.

Eekhoorn

De eekhoorn komt voor in loofbos, naaldbos of gemengd bos maar ook in tuinen, parken en houtwallen in de buurt van bos. Ze komen ook voor in bebouwd gebied, mits er voldoende voedsel beschikbaar is. De voorkeur gaat uit naar oud bos door meer voedsel- en nestgelegenheden (Zoogdiervereniging, z.d.). Tijdens het terreinbezoek zijn in en nabij het plangebieden geen sporen en/of verblijfplaatsen van eekhoorns aangetroffen waardoor ze uitgesloten worden in het plangebied. Effecten zijn uitgesloten, er zijn geen vervolgstappen aan de orde.

Wolf

Bij voorkeur leeft de wolf in uitgestrekte open bossen en afgelegen moerasgebieden. De soort is echter een ‘cultuurvolger’ en heeft geleerd te overleven in gebieden waar ook mensen wonen. Deze gebieden bieden namelijk vaak veel dekking en er leven veel reeën. De wolf heeft een grote behoefte aan drinkwater (omdat hij dagelijks lange afstanden loopt) en komt dus weinig voor in droge landschappen (Zoogdiervereniging, z.d.). Tijdens het terreinbezoek zijn geen sporen aangetroffen. Er zijn geen foerageergebieden binnen het plangebied

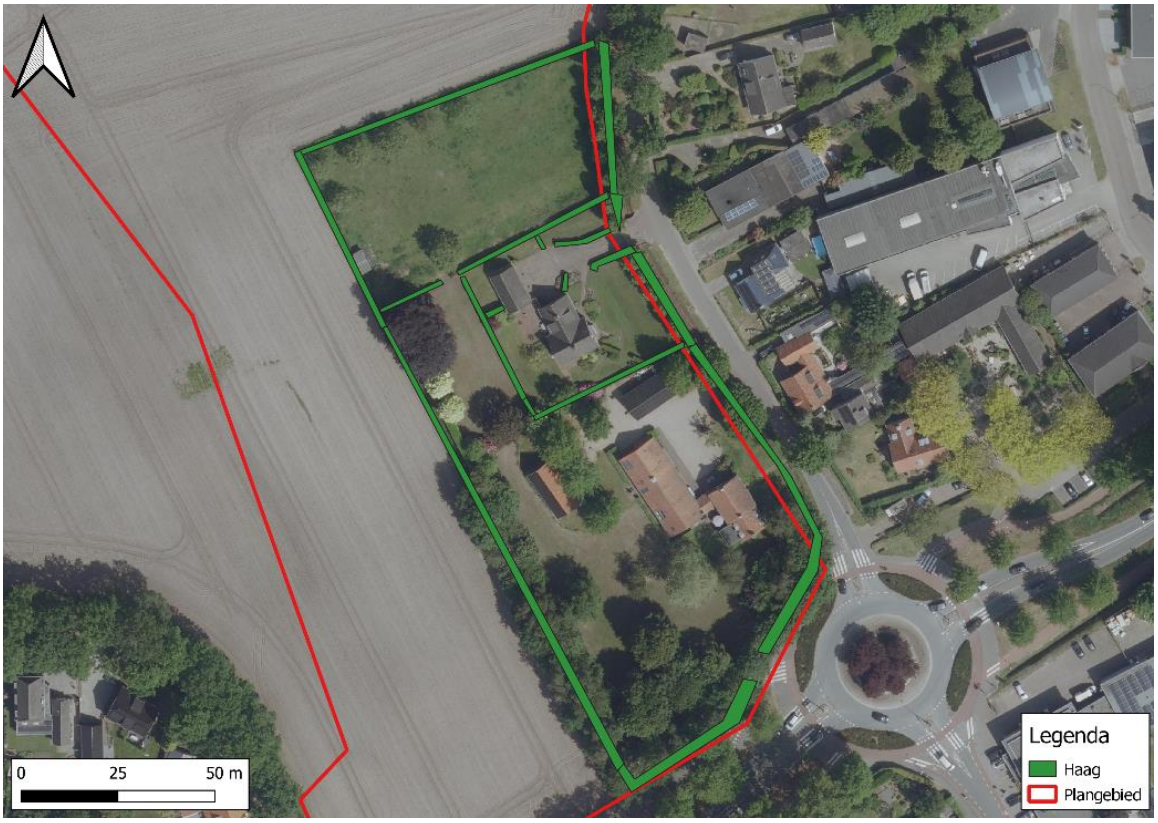
aanwezig. In de omgeving is wel geschikt leefgebied aanwezig. Daarnaast is er over de wolven in Nederland een duidelijk beeld over de
roedellocaties, nabij het plangebied wordt niet over een roedellocatie gesproken. Het voorkomen van de soort binnen het plangebied is daarmee uitgesloten.

Steenmarter

Steenmarters komen voor in steenachtige biotopen, zoals steengroeven, rotsige hellingen en gebouwen. De steenmarter komt vooral voor in parklandschap, maar ook in volkomen bosloze gebieden. Steenmarters zijn vooral te vinden in nabijheid van dorpen, boerderijen en grote steden en wordt gezien als een 'cultuurvolger'. Hij heeft een voorkeur voor gebieden met kleinschalige landbouw, met oude schuren, heggen en geriefhoutbosjes. Hierbij zijn de aanwezigheid van elementen zoals groenstroken, heggen, bosjes, greppels en bermen van belang (Zoogdiervereniging, z.d.).

Tijdens het terreinbezoek zijn structuren in het landschap gevonden, o.a. heggen, bosjes, greppels. Dergelijke structuren kunnen als foerageerbiotoop voor steenmarter dienen (zie figuur 2.5). Het plangebied biedt geschikt biotoop voor steenmarter. De locaties van geschikt foerageerbiotoop binnen het plangebied (heggen) staan weergegeven in zie figuur 2.6. De steenmarter kan niet worden uitgesloten in (en rondom) het plangebied.

Figuur 2.5. Foerageerplekken voor de steenmarter.



Figuur 2.6. Locaties geschikte foerageerplekken en steenmarter.

De steenmarter valt onder artikel 11.54 van de Bal. Het is hierom verboden dieren te doden/vangen en verblijfplaatsen aan te tasten. Het verstoren van dieren is wettelijk wel toegestaan. In het plangebied zijn geen geschikte verblijfplaatsen aanwezig. Voor steenmarter wordt de aanwezigheid van mogelijke verblijfplaatsen binnen het plangebied daarom uitgesloten. Er is hierom geen sprake van aantasting van verblijfplaatsen van de steenmarter. Echter kan steenmarter de heggen binnen het plangebied gebruiken als foerageergebied, waarbij kapwerkzaamheden en graafwerkzaamheden in het plangebied kunnen leiden tot het doden van dieren. Ook overige werkzaamheden buiten deze heggen zoals het vergraven van de grond kunnen leiden tot het doden van de dieren. Het doden van dieren bij de kap- en graafwerkzaamheden kan worden voorkomen door het treffen van mitigerende maatregelen (ecologische werkprotocol) en het ecologisch begeleiden van de werkzaamheden.

Vervolgstappen
Het doden van dieren bij de kap- en graafwerkzaamheden kan worden voorkomen door het treffen van mitigerende maatregelen (ecologische werkprotocol) en het ecologisch begeleiden van de werkzaamheden.

Op basis van het terreinbezoek worden overige beschermde zoogdieren niet verwacht door het ontbreken van geschikt biotoop.

Vrijgestelde soorten zoogdieren in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen

Er is binnen het plangebied biotoop aanwezig voor de algemeen voorkomende (vrijgestelde) soorten als egel (struweel). Door de voorgenomen werkzaamheden kunnen negatieve effecten op deze soorten optreden. Binnen de provincie Noord-Brabant geldt een vrijstelling voor deze algemene soorten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel is voor deze soorten de zorgplicht van toepassing. Dit houdt in de negatieve effecten zo veel als mogelijk dienen te worden voorkomen dan wel beperkt. In paragraaf 2.3.7 wordt nader ingegaan op maatregelen die in het kader van de zorgplicht genomen kunnen worden.

2.3.5 Amfibieën

In de onderstaande tabel zijn de waarnemingen van amfibieën in de directe omgeving van het plangebied weergegeven.

Tabel 2.5. Overzicht van waargenomen amfibieën in de omgeving van het plangebied (met een straal van 1 km) (NDFF, 2019-2024).

Soort	***Beschermingsregime***		
	Art. 11.46 Bal	Art. 11.54 Bal en Bijlage IX	Art. 11.54 Bal en Bijlage IX Vrijgestelde amfibieën
Alpenwatersalamander		X	

Alpenwatersalamander

De Alpenwatersalamander komt voornamelijk voor in stilstaande, niet te voedselrijke wateren, zoals greppels, bospoelen en vennen. Op land komt hij voor in de buurt van bossen, struweel en/of houtwallen. De soort komt voor in heidegebieden, agrarisch gebied en op ruderale terreinen. De Alpenwatersalamander heeft voldoende beschutting nodig in de vorm van een strooisellaag en de aanwezigheid van struweel. Als schuilplaats worden allerlei vochtige plekken gebruikt, ook niet natuurlijke plekken zoals onder worteldoeken en in kelders. De Alpenwatersalamander overwintert voornamelijk op land op vorstvrije plekken, meestal onder de grond of in de strooisellaag in bosjes en onder struwelen (NGB, 2023)**.** Tijdens terreinbezoek is voor de Alpenwatersalamander in (de directe omgeving van) het plangebied geen geschikt biotoop aangetroffen. De greppels in de randen van het plangebied hebben te steile oevers en in de omgeving van het plangebied zijn geen schuilmogelijkheden of overwinteringsplekken aanwezig in de vorm van struweel, houtwallen of ruigtestructuren. Door het ontbreken van geschikt water en schuilmogelijkheden wordt de Alpenwatersalamander uitgesloten in het plangebied.

Op basis van het terreinbezoek worden overige beschermde amfibieën niet verwacht door het ontbreken van geschikt biotoop.

Vrijgestelde amfibieën in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen

Er is binnen het plangebied biotoop aanwezig voor de algemeen voorkomende (vrijgestelde) soort als gewone pad (kleinschalig gevarieerd landschap). Door de voorgenomen werkzaamheden kunnen negatieve effecten op deze soorten optreden. Binnen de provincie Noord-Brabant geldt een vrijstelling voor deze algemene soorten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel is voor deze soorten de zorgplicht van toepassing. Dit houdt in de negatieve effecten zo veel als mogelijk dienen te worden voorkomen dan wel beperkt. In paragraaf 2.3.7 wordt nader ingegaan op maatregelen die in het kader van de zorgplicht genomen kunnen worden.

2.3.6 Insecten

In de onderstaande tabel zijn de waarnemingen van insecten in de directe omgeving van het plangebied weergegeven.

Tabel 2.6 Overzicht van waargenomen insecten in de omgeving van het plangebied (met een straal van 1 km) (NDFF, 2019-2024).

Soort	***Beschermingsregime***	
	Art. 11.46 Bal	Art. 11.54 Bal en Bijlage IX
Kleine ijsvogelvlinder		X
Teunisbloempijlstaart	X	

Kleine ijsvogelvlinder

De vlinders leven vooral hoog in de bomen maar komen ’s morgens naar beneden om van mest, rottend fruit of vocht van de grond te drinken. De waardplant van de kleine ijsvogelvlinder is de wilde kamperfoelie die wordt gebruikt voor de ei-afzet en die als voedsel voor de uitgekomen rupsen dient. De eerste vlinders verschijnen in juni (Vlinderstichting z.d.). Tijdens veldbezoek is geen geschikt biotoop voor de waardplant of vlinder in het plangebied aangetoond, aangezien het plangebied grotendeels bestaat uit bewerkte (agrarische) grond. De kleine ijsvogelvlinder wordt uitgesloten in het plangebied door het ontbreken van geschikt biotoop. Effecten zijn uitgesloten, er zijn geen vervolgstappen aan de orde.

Teunisbloempijlstaart

De teunisbloempijlstaart komt voor op open plekken in vochtige bossen, bosranden en warme open plaatsen. De teunisbloempijlstaart heeft als waardplanten de teunisbloem, het wilgenroosje, de basterdwederik en de kattenstaart. De vlinder overwintert als pop in de strooisellaag (Vlinderstichting, z.d.). Tijdens veldbezoek is geen geschikt biotoop voor de waardplant of vlinder in het plangebied aangetoond, aangezien het plangebied grotendeels bestaat uit bewerkte (agrarische) grond. De teunisbloempijlstaart wordt uitgesloten in het plangebied door het ontbreken van geschikt biotoop. Effecten zijn uitgesloten, er zijn geen vervolgstappen aan de orde.

Overige beschermde soorten

Op basis van het terreinbezoek worden overige beschermde insecten niet verwacht door het ontbreken van geschikt biotoop.

2.3.7 Zorgplicht

In het plangebied kunnen egel en gewone pad aanwezig zijn. Deze soorten zijn vrijgesteld van de vergunningsplicht voor de Omgevingswet (Ow) in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Wel is de zorgplicht van toepassing.

Zo moet een initiatiefnemer een beeld hebben van de (bijzondere) natuurwaarden op en nabij het plan- of projectgebied. In het kader van de specifieke zorgplicht dient een initiatiefnemer in het geval van verslechterende effecten actief te anticiperen op het voorkomen of verzachten van deze effecten.

Onder de Ow dient onder andere extra aandacht besteed te worden aan soorten van de Rode Lijsten. Provincies kunnen onder de Ow beleidskaders opstellen over hoe en met welke soorten (van de Rode Lijsten) rekening dient te worden gehouden in het kader van de Zorgplicht. Vooralsnog zijn deze aanvullende beleidskaders nog niet opgesteld. In de voorliggende rapportage is daarom gekozen voor het opnemen van waarnemingen van de Rode Lijst soorten in de NDFF in het plangebied. De Rode Lijst soorten waarvan waarnemingen in de NDFF bekend zijn, zijn opgenomen in Bijlage 3.

De initiatiefnemer/uitvoerder is verantwoordelijk voor een adequate naleving van de algemene zorgplicht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Door het uitvoeren van een aantal zorgplicht gerelateerde maatregelen, wordt voldaan aan de zorgplicht en kan de gunstige staat van instandhouding van de betreffende soorten worden gegarandeerd. Maatregelen waaraan gedacht kan worden bij de invulling van de zorgplicht bij voorliggend planvoornemen zijn weergegeven in tabel 2.7.

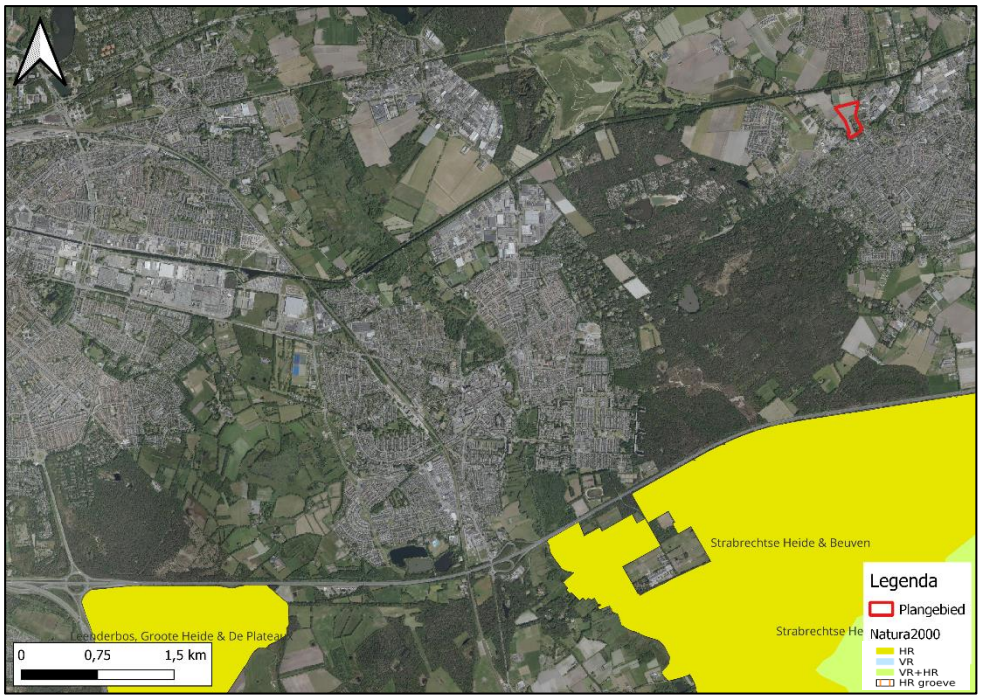
Tabel 2.7. Voorbeelden van zorgplicht gerelateerde maatregelen voor soorten.

Soort(groep)	Maatregel
(Grondgebonden) zoogdieren en amfibieën (egel en gewone pad).	• Voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie in het plangebied kort maaien. • Stapvoets rijden tijdens het maaien. • In één richting maaien zodat dieren tijdig kunnen vluchten, in de richting van een vluchtmogelijkheid. Bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een ruigte of bosschage. • Overdag werken en geen gebruik maken van kunstmatige verlichting. • Voorkom of beperk de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom het direct schijnen op groenelementen zoals bosschages en ruigtes. • Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen verblijven. • Voorkom het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april tot en met augustus).

2.4 Natura 2000

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Strabrechtse Heide en Beuven en ligt op circa 2,7 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied (zie figuur 2.7). Dit gebied

is aangewezen op basis van de Habitatrichtlijn. Binnen een straal van 15 km ligt één ander Natura2000 gebied namelijk Leenderbos, Groote Heide & De Plateau, dit gebied is aangewezen op basis van de Habitatrichtlijn.



Figuur 2.7. Ligging Natura 2000-gebieden in de omgeving het plangebied. Bron: AERIUS-calculator, versie 2023.1.2.

Bij voorliggend planvoornemen is er zowel sprake van een realisatiefase als gebruiksfase. Er kan daardoor sprake zijn van zowel tijdelijke als permanente effecten.

De Natura 2000-gebieden liggen buiten het invloedsgebied van de storingsfactoren, zoals verdroging of geluid- en lichtverstoring, met uitzondering van verzuring en vermesting. Gezien de afstand tot stikstofgevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden en de voorgenomen werkzaamheden zijn effecten als gevolg van vermesting en verzuring door stikstofdepositie tijdens de realisatiefase als gebruiksfase niet op voorhand uit te sluiten.

De enige manier om inzicht te krijgen in de aard en omvang van het effect van stikstofdepositie als gevolg van de werkzaamheden, is het uitvoeren van een stikstofberekening met behulp van AERIUS Calculator. Geadviseerd wordt dan ook om een dergelijke berekening uit te voeren.

Indien uit de AERIUS-berekening volgt dat er als gevolg van het voornemen een verhoogde stikstofdepositie plaats vindt op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden, dient dit ecologisch te worden beschouwd door middel van een ecologische Voortoets Stikstof.

Vervolgstappen
Er dient een AERIUS-berekening voor de realisatiefase en gebruiksfase te worden opgesteld.
Indien sprake is van een toename in stikstofdepositie, dient een ecologische Voortoets Stikstof te worden opgesteld.

2.5 NNB

In het plangebied is geen NNB-gebied aanwezig (zie figuur 2.8). Het dichtstbijzijnde NNB-gebied bevindt zich op circa 150 meter ten noorden van het plangebied. Op grond van de provinciale verordening in de provincie Noord-Brabant wordt getoetst op externe werking, echter ligt het NNB-gebied op zodanige afstand van het plangebied en wordt afgeschermd van het plangebied middels een sportcomplex waardoor wezenlijke kenmerken van het NNB-gebied niet verloren gaan. Er zijn vervolgstappen niet aan de orde.

Figuur 2.8. Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNB (in groen weergeven). Bron: Provincie Noord-Brabant.

2.6 Overig provinciaal beleid

Groenblauwe mantel

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van Groenblauwe Mantel. Er zijn geen effecten aan de orde.

Rust- en foerageergebied ganzen en smienten

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van de rust- en foerageergebieden van ganzen en smienten. Er zijn geen effecten aan de orde.

2.7 Beschermde houtopstanden buiten de bebouwingscontour houtkap

In (de directe omgeving van) het plangebied zijn bomen aanwezig. Mochten er als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden houtopstanden worden gekapt of mogelijk worden aangetast dan is een nadere toetsing beschermde houtopstanden noodzakelijk. In deze nadere toetsing wordt in eerste instantie bepaald of de houtopstanden beschermd zijn, en zo ja onder welk beschermingsregime (buiten de bebouwingscontour houtkap en/of Omgevingsplan). Daarnaast wordt in de nadere toetsing houtopstanden bepaald of eventuele vervolgstappen noodzakelijk zijn. Mogelijke vervolgstappen bij kap van bomen zijn: een melding houtkap (op basis van Bal – Omgevingswet) of een omgevingsvergunning houtkap (gemeentelijke beleid). Ook kan het noodzakelijk zijn een Boom Effect Analyse (BEA) op te stellen, waarbij wordt getoetst in hoeverre bomen in de invloedssfeer daadwerkelijk negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden ondervinden.

3. Conclusie & advies

In dit hoofdstuk is per onderdeel de conclusie en het advies gegeven dat voortkomt uit de uitgevoerde natuurtoets.

3.1 Soortbescherming

Binnen het plangebied is geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde soorten (Ow) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: algemene broedvogels, vleermuizen en zoogdieren. In tabel 3.1 zijn de conclusies ten aanzien van deze beschermde soorten opgenomen. De onderbouwing van de conclusies zijn beschreven in paragraaf 2.3 van voorliggende natuurtoets. Voor de overige soort(groep)en is beoordeeld dat vervolgstappen niet aan de orde zijn. Voor deze soorten en vrijgestelde soorten geldt wel de zorgplicht.

Tabel 3.1 Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming.

Soort(groep)	Essentieel leefgebied in (directe omgeving van) plangebied?	Nader onderzoek nodig?	Maatregelen?	Omgevings-vergunning flora- en fauna-activiteit Ow aan de orde?
Vogels met een jaarrond beschermd nest (huismus)	Ja woning Oudvensestraat 3 en groenstructuren (hagen) in plangebied	Ja, zie tabel 3.2	Nader te bepalen	Nog onbekend
Vogels (algemene broedvogels)	Ja, nestgelegenheid in opgaande begroeiing	N.v.t.	Ja, zie tabel 3.3	Nee
Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) - verblijfplaatsen	Woning aan Oudvensestraat 1 heeft daken die geschikt zijn voor gebouwbewonende soorten vleermuizen	Ja, zie tabel 3.2	Ja, zie tabel 3.3	Nee, mits de maatregelen uit tabel 3.3 worden opgevolgd.
Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) – essentiële vliegroutes	Elementen in het plangebied kunnen deel uit maken als essentiële vliegroutes vleermuizen	Nee, tenzij elementen langs vliegroutes (zie figuur 2.3) worden verwijderd of aangetast (beschrijving nader onderzoek zie tabel 3.2)	Ja, zie tabel 3.3	Nog onbekend
Zoogdieren (steenmarter)	Dergelijke structuren in plangebied als foerageerbiotoop voor steenmarter	Nee	Ja, zie tabel 3.3	Nee, mits de maatregelen uit tabel 3.3 worden opgevolgd.
Vrijgestelde soorten	Zie tabel 3.4			

In tabel 3.1 is aangegeven dat er nader onderzoek nodig is naar de vleermuizen. De beschrijving van dit nader onderzoek wordt in tabel 3.2 uiteengezet.

Tabel 3.2. Beschrijving nader onderzoek.

Soort	Onderzoeksmethode
Vogels met een jaarrond beschermd nest (huismus)	Om de aan- of afwezigheid van de huismus aan te kunnen tonen, is nader onderzoek noodzakelijk. Voor de huismus bestaat dit nader onderzoek uit twee gerichte veldbezoeken in de periode 1 april tot en met 15 mei of tijdens 3 gerichte veldbezoeken in de periode 10 maart tot en met 20 juni (BIJ12, 2023).
Vleermuizen (gebouwbewonende soorten)	Mochten de woningen aan Oudvensestraat 1 en/of 3 worden gesloopt of daken worden aangetast dan geldt het volgende: Om de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (o.a. gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis) aan te kunnen tonen, is nader onderzoek conform het meest recente vleermuisprotocol noodzakelijk. Dit onderzoek bestaat uit minimaal vijf bezoeken verspreid over het actieve seizoen van de soorten (tussen april en oktober).

Vleermuizen (essentiële vliegroutes)	Bij verwijdering of aantasting van lijnvormige elementen (bomen- en struikenrijen) die aanwezig zijn in het plangebied (zie figuur 2.3) dient nader onderzoek uit te worden gevoerd. Om de aan- of afwezigheid van essentiële vliegroutes aan te kunnen tonen, is nader onderzoek conform het meest recente vleermuisprotocol noodzakelijk. Dit onderzoek bestaat uit minimaal twee bezoeken verspreid over het actieve seizoen van de soorten (tussen april en oktober).

In tabel 3.3 is aangegeven dat een overtreding van de Ow voor een aantal soorten op voorhand kan worden voorkomen door het treffen van maatregelen. Deze maatregelen zijn in tabel 3.3 uiteengezet. Door het nemen van deze maatregelen worden negatieve effecten voorkomen en zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Tabel 3.3. Beschrijving maatregelen om overtreding van de Ow te voorkomen.

Soort(groep)	Maatregelen
Algemene broedvogels	Werken buiten het broedseizoen
Vleermuizen	Mochten de woningen aan Oudvensestraat 1 en 3 niet worden gesloopt en de daken niet worden aangetast dan geldt het volgende: Er wordt geadviseerd 's avonds geen werkzaamheden uit te voeren zodat het gebruik van licht niet noodzakelijk is. Om tijdens de realisatiefase verstoring te voorkomen is het belangrijk dat indien verlichting nodig is het noodzakelijk is dat er geen verlichting of aangepaste vleermuizenverlichting richting de bebouwing wordt geplaatst. Ook tijdens de gebruiksfase wordt geadviseerd geen extra verlichting richting bestaande woning(en) te plaatsen.
Steenmarter	Het doden van dieren bij de kap- en graafwerkzaamheden kan worden voorkomen door het treffen van mitigerende maatregelen (ecologische werkprotocol) en het ecologisch begeleiden van de werkzaamheden.

3.1.1 Zorgplicht

Uit paragraaf 2.3.7 blijkt dat er in het plangebied soort(groep)en aanwezig (kunnen) zijn waarmee rekening dient te worden gehouden in het kader van de zorgplicht voor soorten. Maatregelen waaraan gedacht kan worden bij de invulling van de zorgplicht bij voorliggend planvoornemen zijn weergegeven in tabel 3.4.

Tabel 3.4. Voorbeelden van zorgplicht gerelateerde maatregelen voor soorten.

Soort(groep)	Maatregel
(Grondgebonden) zoogdieren en amfibieën (egel en gewone pad).	• Voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie in het plangebied kort maaien. • Stapvoets rijden tijdens het maaien. • In één richting maaien zodat dieren tijdig kunnen vluchten, in de richting van een vluchtmogelijkheid. Bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een ruigte of bosschage. • Overdag werken en geen gebruik maken van kunstmatige verlichting. • Voorkom of beperk de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom het direct schijnen op groenelementen zoals bosschages en ruigtes. • Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen verblijven. • Voorkom het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april tot en met augustus).

Onder de Ow dient nadere aandacht te worden besteed aan soorten van de Rode Lijsten. Onder de Ow kunnen provincies beleidskaders opstellen over hoe en met welke soorten (van de Rode Lijsten) rekening dient te worden gehouden in het kader van de Zorgplicht. Vooralsnog zijn deze aanvullende beleidskaders nog niet opgesteld. In de voorliggende rapportage is daarom gekozen voor het opnemen van waarnemingen van de Rode Lijst soorten in de NDFF in het plangebied. Door middel van de maatregelen beschreven in tabel 3.4 kunnen op negatieve effecten worden gemitigeerd op (een deel van) de opgenomen Rode Lijst soorten.

3.2 Gebiedsbescherming

3.2.1 Natura 2000

In tabel 3.1 zijn de conclusies ten aanzien van beschermde Natura 2000-gebieden opgenomen. De onderbouwing van de conclusie is beschreven in paragraaf 2.4 van voorliggende natuurtoets.

Tabel 3.1. Conclusies Natura 2000-gebieden.

	Natura 2000
Zijn er Natura 2000-gebieden aanwezig waarop effecten kunnen optreden?	Ja, Strabrechtse Heide & Beuven (op circa 2,7 kilometer afstand).
Treden er negatieve effecten op of zijn deze te verwachten?	Ja, er kan sprake zijn van verzuring en vermesting door stikstofdepositie.
Zijn er vervolgstappen aan de orde?	Ja, er dient een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.
Omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit of akkoord van de provincie noodzakelijk?	Nog onbekend

3.2.2 NNB

In tabel 3.2 zijn de conclusies ten aanzien van beschermde NNB-gebieden opgenomen. De onderbouwing van de conclusie is beschreven in paragraaf 2.5 van voorliggende natuurtoets.

Tabel 3.2. Conclusies NNB-gebieden.

	NNB
Op welke afstand van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde NNB-gebied?	Circa 150 meter.
Is er sprake van toetsing van externe werking in de betreffende provincie?	Ja
Is er sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden of is dit te verwachten?	Nee
Zijn er vervolgstappen aan de orde?	Nee
Afstemming met het bevoegd gezag aan de orde?	Nee

3.2.3 Overig provinciaal beleid

Groenblauwe mantel

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van Groenblauwe Mantel. Er zijn geen effecten aan de orde.

Rust- en foerageergebied ganzen en smienten

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van de rust- en foerageergebieden van ganzen en smienten. Er zijn geen effecten aan de orde.

3.3 Beschermde houtopstanden bebouwingscontour houtkap

In (de directe omgeving van) het plangebied zijn bomen aanwezig. Mochten er als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden houtopstanden worden gekapt of mogelijk worden aangetast dan is een nadere toetsing beschermde houtopstanden noodzakelijk. In deze nadere toetsing wordt in eerste instantie bepaald of de houtopstanden beschermd zijn, en zo ja onder welk beschermingsregime (buiten de bebouwingscontour houtkap en/of Omgevingsplan). Daarnaast wordt in de nadere toetsing houtopstanden bepaald of eventuele vervolgstappen noodzakelijk zijn. Mogelijke vervolgstappen bij kap van bomen zijn: een melding houtkap (op basis van Bal – Omgevingswet) of een omgevingsvergunning houtkap (gemeentelijke beleid). Ook kan het noodzakelijk zijn een Boom Effect Analyse (BEA) op te stellen, waarbij wordt getoetst in hoeverre bomen in de invloedssfeer daadwerkelijk negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden ondervinden.

Literatuurlijst

BIJ12, 2023. Kennisdocument huismus (*Passer domesticus*). Versie 2.1, februari 2023.

Netwerk Groene Bureaus (NGB), 2023. Soortinventarisatieprotocollen in het kader van de Wet natuurbescherming (versie nov 2023).

Provincie Noord-Brabant Geraadpleegd op 24-05-2024. Kaartenbank; Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (regels geconsolideerd 21-03-2023, geometrie 01-10-2022)

Overig
NDFF
Street Smart
AERIUS-calculator, versie 2023.2.
www.floron.nl
www.ravon.nl
www.verspreidingsatlas.nl
www.vlinderstichting.nl
www.zoogdiervereniging.nl

Bijlage 1 Wettelijk kader

Bijlage 1 Wettelijk kader

In deze bijlage staat een beschrijving van de relevante wet- en regelgeving; de Omgevingswet (Ow) en het beleidskader. Naast bescherming vanuit de Ow zijn er ook gebieden die planologisch beschermd zijn. Het betreft het 'Natuurnetwerk Nederland' (hierna NNN). De aanwijzing en bescherming van het NNN gebeurt in de Omgevingsverordening.

Ow - Algemeen

De Ow is op 1 januari 2024 in werking getreden. De Ow beschermt:

- De Natura 2000-gebieden die aangewezen zijn in het kader van het Europees natuurbeleid (gebiedsbescherming)
- De planten- en diersoorten (onderdeel soortbescherming)
- Bos en houtopstanden (onderdeel houtopstanden).

Veel verantwoordelijkheden en bevoegdheden liggen bij de provincies. Er zijn hierop wel uitzonderingen waarvoor het ministerie van LNV bevoegd gezag is. Dit betreft onder andere de aanleg en uitbreiding van hoofdwegen, landelijke spoorwegen, hoofdvaarwegen, primaire waterkeringen, militaire terreinen en oefengebieden, militaire luchthavens, Schiphol en overige burgerluchthavens, het landelijke gastransportnet, hoogspanningsverbindingen van tenminste 220 kV, activiteiten van buitenlandse mogendheden en activiteiten namens een lid van het Koninklijk Huis. LNV is ook bevoegd gezag voor ruimtelijke ingrepen in de Exclusieve Economische Zone (EEZ) en voor Windenergie op zee (kavelbesluiten).

Gemeenten kunnen een loketfunctie hebben. Het is mogelijk om een natuurvergunning 'aan te haken' bij de omgevingsvergunning, maar dit hoeft niet. De Ow richt zicht op bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden.

Ow - Soortbescherming

In de Ow is soortbescherming opgedeeld in drie categorieën. Voor elke categorie geldt een vergunningsplicht bij verschillende schadelijke handelingen die zijn vermeld in artikel 11.37, 11.46 en 11.54 Bal van de Ow. Het gaat om de volgende drie categorieën:

1) Vogels (artikel 11.37 Bal);
2) Strikt beschermde soorten (artikel 11.46 Bal);
3) Andere soorten (artikel 11.54 en bijlage IX, onder A en onder B Bal).

Soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 11.37 Bal, Ow)

Het beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn is vastgelegd in artikel 11.37 e.v.

1. Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
2. Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
3. Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
4. Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
5. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Het is mogelijk om omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aan te vragen het optreden van schadelijke handelingen. De omgevingsvergunning kan worden verleend indien voldaan wordt aan de volgende criteria:

- Er is geen andere bevredigende oplossing (alternatievenafweging);
- Aanwezigheid geldig wettelijk belang conform Vogelrichtlijn. Een geldig wettelijk belang voor deze categorie soorten is o.a. belang 1: ‘in het belang van de volksgezondheid of openbare veiligheid’ (dit is dus strenger dan voor soorten van de Habitatrichtlijn en de andere soorten);
- Er is geen verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort.

Strikt beschermde soorten (artikel 11.46 Bal, Ow)

Deze categorie bestaat uit Europees beschermde soorten. De schadelijke handelingen zijn vastgelegd in artikel 11.46 Bal e.v.:

1. Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.
5. Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Onder de Ow is het mogelijk om voor strikt beschermde soorten zoals opgenomen in artikel 11.46 Bal bij ruimtelijke ontwikkelingen te werken volgens een door de Minister goedgekeurde gedragscode. Hierbij geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht bij schadelijke handelingen uit artikel 11.46 Bal.

Naast het werken volgens een goedgekeurde gedragscode kan voor soorten zoals opgenomen artikel 11.46 Bal van de Ow bij het optreden van schadelijke handelingen een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit worden aangevraagd. De omgevingsvergunning kan worden verleend indien voldaan wordt aan de volgende criteria:

- Er is geen andere bevredigende oplossing (alternatievenafweging);
- Aanwezigheid geldig wettelijk belang conform Habitatrichtlijn.
  Een geldig wettelijk belang voor deze categorie soorten is o.a. belang 3: ‘in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten’;
- Er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Andere soorten (artikel 11.54 Bal, Ow)

De categorie 'andere soorten' bestaat uit soorten zoals opgenomen in bijlage IX, onder A en onder B Bal van de wettekst. Dit zijn nationaal beschermde soorten. De schadelijke handelingen zijn vastgelegd in artikel 11.54 Bal e.v..

> Het is verboden:
> a. in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
> b. de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of
> c. vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Voor deze soorten geldt een vrijstelling wanneer aantoonbaar gewerkt wordt volgens een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode.

Daarnaast geldt ook vrijstelling bij ruimtelijke projecten voor soorten die staan op besluit vrijgestelde soorten. Het hangt per provincie af welke soort is vrijgesteld van een vergunningsplicht bij schadelijke handelingen in artikel 11.54 Bal, ook de grond waarvoor een vrijstelling geldt kan ook variëren tussen provincies. Wel dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht (artikel 11.27 Bal) Deze zorgplicht is verder in deze bijlage nog toegelicht.

Indien de 'andere soorten' niet zijn vrijgesteld en daarmee als gevolg van het voornemen schadelijke handelingen in artikel 11.54 Bal optreden, dient een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden bij de provincie waarin het voornemen plaatsvindt.

Naast het werken volgens een goedgekeurde gedragscode kan voor soorten uit de categorie 'andere soorten' van de Ow bij het optreden van schadelijke handelingen een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit worden aangevraagd. De omgevingsvergunning kan worden verleend indien voldaan wordt aan de volgende criteria:

- Er is geen andere bevredigende oplossing (alternatievenafweging);
- Aanwezigheid geldig wettelijk belang. Een geldig wettelijk belang voor deze categorie soorten is o.a. belang h 'in het algemeen belang';
- Er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

Samenvatting gronden waarop een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verleend mag worden per categorie beschermde soorten (artikel 311.37, 11.46 en 11.54 Bal).				
Vergunningsgronden		Artikel 11.37 Bal	Artikel 11.46 Bal	Artikel 11.54 Bal en bijlage IX
		Vogels	Strikt beschermde soorten	Andere soorten
1	Er bestaat geen andere bevredigende oplossing	Ja	Ja	Ja
2	Leiden niet tot verslechtering van de staat van instandhouding	Ja	Ja	Ja
3	volksgezondheid en openbare veiligheid	Ja	Ja	Ja
	veiligheid van luchtverkeer	Ja	Nee	Ja
	ter voorkoming van schade aan gewassen, vee, bossen, visserij	Ja	Ja	Ja
	ter bescherming van Flora en Fauna	Ja	Ja	Ja
	voor onderzoek, onderwijs, uitzetten en herinvoeren van soorten / teelt	Ja	Ja	Ja
	dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van sociale of economische aard en met inbegrip van voor milieuwezenlijke gunstige effecten	Nee	Ja	Ja
	ruimtelijke inrichting of ontwikkeling	Nee	Nee	Ja
	schade en overlast, ter beperking omvang populatie, ter bestrijding van lijden en ziekte, bestendig beheer en onderhoud (ook natuurbeheer), algemeen belang, bestendig gebruik	Nee	Nee	Ja

Zorgplicht

Er dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht zoals vastgelegd in artikel 11.27 Bal van de Ow. Deze zorgplicht houdt o.a. in dat als een activiteit wordt ondernomen waarvan kan worden vermoed dat deze nadelig kan zijn voor in het wild levende dieren en planten, deze activiteit niet plaats mag vinden. Ook moeten alle maatregelen worden genomen om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht heeft betrekking op de gebieds- en op de soortbescherming. In het tekstkader hieronder staat het wetsartikel uitgeschreven.

1. Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
2. De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

a) dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel
b) indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
c) voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

1. Het eerste lid is niet van toepassing op handelen of nalaten in overeenstemming met het bij of krachtens deze wet of de Visserijwet 1963 bepaalde.

Er dient bijvoorbeeld zo gewerkt te worden dat dieren kunnen ontsnappen en het kan nodig zijn om soorten te verplaatsen (bijvoorbeeld planten en amfibieën). Deze algemene zorgplicht geldt voor elke soort en elk individu in Nederland.

Ow - Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in artikel 11.1 tot en met 11.9 Bal van de Ow. Hierin wordt de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden geregeld. Hiermee zijn de verplichtingen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, voor zover die betrekking hebben op gebiedsbescherming, geïmplementeerd in het Nederlands recht. De begrenzing van de Natura 2000-gebieden en de instandhoudingdoelstellingen voor die gebieden zijn vastgelegd in de aanwijzingsbesluiten voor de betreffende gebieden. De instandhoudingdoelstellingen beschrijven voor de voor het gebied aangewezen habitattypen en soorten of een bepaalde ontwikkeling ervan gewenst is of dat het behoud ervan op het aanwezige niveau moet worden nagestreefd. Voor activiteiten of projecten die schadelijk kunnen zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Deze omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit worden verleend door de provincies of door de Minister van LNV.

Voortoets en Passende beoordeling

De Ow regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, ten aanzien van plannen en projecten en die mogelijke effecten hebben op de natuurlijke kenmerken van de gebieden, gelet op de instandhoudingsdoelen die in de Natura 2000-gebieden van kracht zijn. De Ow maakt daarbij onderscheid in enerzijds plannen (plantoets) en anderzijds projecten (projecttoets).

Bij plannen en projecten in, of in de nabijheid (externe werking) van, een Natura 2000-gebied dienen de initiatiefnemers in een oriënterende fase (voortoets) te onderzoeken of het plan een significant negatief effect op de instandhoudingdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied kan hebben. Met externe werking wordt bedoeld dat ook activiteiten buiten het gebied de natuurwaarden in het gebied kunnen beïnvloeden. Indien na dit onderzoek niet kan worden uitgesloten dat de activiteit een significant negatief effect heeft, dient de initiatiefnemer meer gedetailleerd dan in de oriënterende fase in kaart te brengen wat de effecten van de activiteit kunnen zijn. Daarbij dienen ook, indien noodzakelijk, de mitigerende maatregelen te worden betrokken. Deze analyse heet een ´passende beoordeling´. Het bevoegd gezag toetst de passende beoordeling. Wanneer uit de passende beoordeling alsnog de zekerheid wordt verkregen dat de activiteit niet leidt tot significant negatieve effecten, kan de activiteit doorgang vinden. Wanneer uit de voortoets blijkt dat er wel kans is op een negatief effect, maar dit als niet significant kan worden gezien, kan eveneens, op basis van een verslechteringstoets toestemming voor het uitvoeren van de activiteit worden verleend. Wanneer uit de passende beoordeling blijkt dat significante negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, kan het project alleen doorgang vinden op grond van de “ADC-criteria”.
Dit betekent dat:

- A – alternatieve oplossingen voor het plan ontbreken;
- D – er dwingende redenen van groot openbaar belang zijn, en
- C – de initiatiefnemer compenserende maatregelen vooraf en tijdig treft.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het nationaal beleid met betrekking tot de gebiedsbescherming van het Natuurnetwerk Nederland is opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De bescherming van het NNN staat nader uitgewerkt in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL). Hierin staan instructieregels voor de omgevingsverordening van de provincies. De bescherming werkt vervolgens door in de bestemmingsplannen van de gemeenten. De instructieregels uit het BKL verplichten de provincies tot:

- het aanwijzen van Natuurnetwerk Nederland gebieden en vaststelling geometrische begrenzing (artikel 2.44 lid 4 Ow en artikel 7.6 Bkl)
- het vastleggen van de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden (actueel en potentieel) (artikel 7.7 Bkl)
- het stellen van regels in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden (artikel 7.8 Bkl, eerste lid)
- De regels die in de omgevingsverordening komen verzekeren in ieder geval dat (artikel 7.8 Bkl, tweede lid):
    - de kwaliteit en oppervlakte van het NNN-gebied niet achteruitgaan
    - de samenhang tussen de gebieden van het NNN wordt geborgd
    - tijdige compensatie van een bepaalde activiteit die negatieve gevolgen heeft

Wezenlijke waarden en kenmerken

Dit betreft de actuele en potentiële natuurwaarden, gebaseerd op de natuurdoelen voor het gebied, met inbegrip van de omvang en de beoogde natuurkwaliteit alsmede de samenhang met andere natuurgebieden.

'Nee, tenzij'-principe

Het 'nee, tenzij'-principe (uit het Barro) vervalt onder de Omgevingswet. In het Bkl wordt niet langer gesproken over reële alternatieven en groot openbaar belang (als voorwaarde de of een voornemen met effect op NNN toch doorgang kan vinden). Volgens de Nota van Toelichting volgt echter uit het algemene zorgplichtartikel van 1.7 Ow dat:

- Negatieve gevolgen moet en worden voorkomen en beperkt
- Als dat niet of onvoldoende mogelijk is dan kan de activiteit alleen worden gerealiseerd als daarmee een zeker belang is gemoeid

In het Bkl staat dat negatieve gevolgen tijdig moeten worden gecompenseerd (art 7.8 lid 2 Bkl). Volgens de Nota van toelichting betekent dat niet dat de compensatie gereed moet zijn op het moment van de aantasting. Compensatie moet in ieder geval zijn geborgd. Kan in provinciale verordening nader worden ingevuld.

Het NNN is planologisch beschermd in de Provinciale Verordeningen. In de Verordening staat aangegeven aan welke voorwaarden bij ruimtelijke ingrepen in en langs het NNN moet worden voldaan. Daarin kan alsnog een "nee, tenzij-afweging" opgenomen zijn. Ook is het compensatiebeleid bij aantastingen van het Natuurnetwerk Nederland hierin opgenomen. De Rijkslijn zoals was verwoord in het SVIR en Barro dat er bij het NNN geen sprake is van externe werking kan ook in de provinciale omgevingsverordening worden vastgelegd.

Overige provinciale beschermde gebieden

Naast het NNN kunnen ook andere gebieden beschermd zijn op provinciaal niveau. Dit verschilt per provincie. Beschermde gebieden kunnen als volgt omschreven zijn:

- ecologische verbindingszones,
- weidevogelgebieden, ganzenfoerageergebieden, leefgebied weide- en akkervogels of rust- en foerageergebied ganzen en smienten,
- groene ontwikkelingszone of groenblauwe mantel of groene contour
- natuur/ bos- en natuurgebieden buiten NNN.

Ook deze gebieden kennen een vorm van een beschermingsregime, in sommige gevallen gelijk aan het NNN, soms in een lichtere vorm.

Provincies kunnen ook provinciale landschappen aanwijzen. De aanwijzing van de Bijzonder Provinciale Landschappen is verleend op grond van Artikel 2.44 lid 5 van de Ow (zie tekstkader). Ook deze gebieden kunnen een beschermingsregime hebben vastgelegd in de provinciale verordening.

Art. 2.44 lid 5 Ow
Gedeputeerde Staten kunnen gebieden gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland aanwijzen die van provinciaal belang zijn vanwege hun natuurwaarden of landschappelijke waarden, met inachtneming van hun cultuurhistorische kenmerken. Deze gebieden worden aangeduid als «bijzondere provinciale natuurgebieden», onderscheidenlijk «bijzondere provinciale landschappen».

Ow - Beschermde houtopstanden

De bescherming houtopstanden heeft (had vanuit de Boswet en Wet natuurbescherming) tot doel de oppervlakte bos in Nederland in stand te houden. Begin 20e eeuw kwam dit doel vooral voort uit de belangen van de houtproductie, maar gaandeweg is meer oog gekomen voor de andere functies die bossen en houtopstanden hebben, zoals klimatologische, landschappelijke en recreatieve functies.

Het begrip houtopstand wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend. De beperkingen uit de Wnb, dat het moet gaan om een oppervlakte grond van minstens 10 are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen is opgenomen in par. 11.3.1 Bal.

Individuele bomen vallen dus niet onder het begrip 'houtopstand', en worden dus niet door de regels van het Bal beschermd. De gemeente kan deze bomen wel beschermen door regels hieromtrent op te nemen in het omgevingsplan.

Artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat de opdracht om in het omgevingsplan een bebouwingscontour houtkap (voorheen bebouwde kom houtopstanden Wnb) aan te wijzen aansluitend aan stedelijk gebied. Deze aanwijzing werkt door in de toepassing van afdeling 11.3 van het Bal: binnen de bebouwingscontour geldt die afdeling niet.
De grens van de bebouwingscontour houtkap is niet hetzelfde als de bebouwde kom op grond van de Wegenverkeerswet. De bebouwde kom grens in de Wegenverkeerswet wordt met een ander oogmerk bepaald en vastgesteld. Volgens een uitspraak van de rechtbank is het niet mogelijk om het hele grondgebied van de gemeente aan te wijzen als bebouwingscontour houtkap. De aard van het gebied is bepalend voor de vraag of het gebied kan aangewezen worden als bebouwde kom. De vaststelling van de grens van de bebouwde kom is van feitelijke aard: waar houdt de bebouwing op. De provincies zijn op grond van de gemeentewet bevoegd om in het kader van interbestuurlijk toezicht zo nodig maatregelen te treffen als een gemeente heeft verzuimd om de begrenzing van de bebouwingscontour houtkap vast te stellen, of deze heeft vastgesteld op een wijze die in strijd komt met het recht of het algemeen belang. Een begrenzing die is vastgesteld op grond van artikel 1 vijfde lid van de Boswet geldt ingevolge van het overgangsrecht overigens tevens als begrenzing van de bebouwingscontour houtkap voor de Ow. De begrenzing van de bebouwingscontour houtkap in de zin van de Ow dus niet altijd overeen met de begrenzing van de bebouwde kom op grond van de Wegenverkeerswet. Als een gemeente geen bebouwingscontour houtkap heeft vastgesteld, is het Bal overal van toepassing in die betreffende gemeente.

Bescherming buiten de bebouwingscontour houtkap

De bescherming van houtopstanden is vastgelegd in paragraaf 11.3.1 en 11.3.2 Bal (artikel 11.111 t/m 11.133). De algemene regels over het vellen van houtopstanden uit het Bal zijn echter alleen van toepassing buiten de 'bebouwingscontour houtkap' zoals die is opgenomen in het omgevingsplan. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is in bepaalde gevallen voor het vellen van een houtopstand een meldplicht en een herplantplicht toepasselijk (zie paragraaf 11.3.2 Bal):

- melding voor het vellen van een houtopstand (artikel 11.126 Bal).
- herplantplicht (artikel 11.129 Bal)

Bevoegd gezag is normaal gesproken GS (zie artikel 11.113 Bal) en in sommige situaties de minister van LNV (artikel 11.114 Bal en artikel 4.12 van het Omgevingsbesluit).

In de volgende gevallen geldt op grond van het Bal geen verplichting tot het melden en herbeplanten voor het vellen (art. 11.111, lid 2 Bal):

- periodiek vellen van griend- of hakhout;
- houtopstanden die een zelfstandige eenheid vormen van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, én hetzij geen groter oppervlakte beslaan dan 10 are, hetzij ingeval van rijbeplanting, gerekend over het totaal aantal rijen, niet meer bomen omvatten dan 20;
- houtopstanden binnen de bij besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom in de zin van de Ow;
- houtopstanden op erven of in tuinen;
- fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
- naaldbomen, kennelijk bedoeld om te dienen als kerstbomen, indien niet ouder dan twintig jaar;
- kweekgoed;
- uit populieren of wilgen bestaande:
    - wegbeplantingen;
    - beplantingen langs waterwegen, en
    - eenrijige beplantingen langs landbouwgronden;
- het dunnen van een houtopstand;
- uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die kennelijk zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa, indien zij:
- ten minste eens per tien jaar worden geoogst;

- bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid, zijnde een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter, en
- zijn aangelegd na 1 januari 2013;
- vellen ter uitvoering van een instandhoudingsmaatregel of een passende maatregel ten behoeve van Natura 2000;
- vellen ter uitvoering van een mitigerende of compenserende natuurmaatregel uit een Omgevingsvergunning-Natura 2000-activiteit, een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit, een Tracébesluit of een omgevingsvergunning;
- vellen voor de aanleg en het onderhoud van brandgangen op natuurterreinen;
- vellen en herbeplanten dat plaatsvindt overeenkomstig een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode.

Wel kan de gemeente in die gevallen regels opnemen in het omgevingsplan.

Bescherming binnen de bebouwingscontour houtkap

Houtopstanden waren tevens beschermd op grond van gemeentelijk regelgeving. Dit was vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en soms ook een bomenverordening van de betreffende gemeente. De Omgevingswet heeft gevolgen voor de Algemene plaatselijke verordening (APV) en de bomenverordening. Het kappen van een boom wijzigt de fysieke leefomgeving. Regels over de activiteit kappen moeten dus naar het Omgevingsplan.

Gemeenten kunnen zonder beperking in het Omgevingsplan regels stellen over houtopstanden binnen de bebouwingscontour houtkap en over de andere houtopstanden die in artikel 11.111, tweede lid Bal zijn genoemd (houtopstanden op erven en in tuinen, windschermen om boomgaarden etc.). Binnen de bebouwingscontour houtkap gelden namelijk uitsluitend de in het omgevingsplan gestelde regels over de kap van bomen (Stb. 2020, nr. 22, p. 157).

Bij voorgenomen kap van houtopstanden dient daarom ook altijd gekeken te worden naar deze bepalingen. Mogelijk kan uit deze bepalingen volgen dat voor de kap van een houtopstand een omgevingsvergunning nodig is welke bij de gemeente moet worden aangevraagd.

Bijlage 2 Methodiek natuurtoets

Bijlage 2 Methodiek natuurtoets

In deze bijlage wordt de methodiek beschreven die gehanteerd is tijdens het onderzoek naar de aanwezigheid en de toetsing van beschermde soorten, beschermde gebieden, beschermde houtopstanden en kansen voor natuurwaarden in het plangebied.

Soortbescherming

Het onderzoek naar beschermde soorten bestaat uit een bureaustudie, oriënterend terreinbezoek en effectbepaling.

Bureaustudie

Afbakening beschermde soorten

In het bureauonderzoek is specifiek gekeken naar vogels (artikel 11.37 Bal) strikt beschermde soorten (artikel 11.46 Bal) en 'andere' beschermde soorten (artikel 11.54 Bal en Bijlage IX). Bij vogels is met name speciale aandacht geschonken aan vogelsoorten met jaarrond beschermd nest. Bij werkzaamheden in watergangen/waterwegen is specifiek aandacht geschonken aan soorten van het aquatisch milieu. Bij werkzaamheden aan gebouwen is specifiek aandacht geschonken aan gebouwbewonende soorten. In voorliggende toetsing worden geen conclusies getrokken wat betreft de verwachte aanwezigheid van Rode Lijst-soorten in (de directe omgeving van) het plangebied.

Bronnen

Om een beeld te krijgen van de verspreiding en het (mogelijk) voorkomen van beschermde soorten in en rond het plangebied, is de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) geraadpleegd[2]. Hierbij is nagegaan of er in de periode 2019-2024 beschermde soorten zijn aangetroffen in een straal van 1 km rondom het plangebied. De soortgegevens hebben daarom betrekking op de regio en niet specifiek op het plangebied. De resultaten van de bureaustudie geven een indicatie van de soorten die in het plangebied kunnen voorkomen.

Oriënterend terreinbezoek

Tijdens het oriënterend terreinbezoek is door middel van een fysieke inspectie gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en (sporen van) beschermde dieren. Daarnaast heeft een biotoopbeoordeling plaatsgevonden. Bij een biotoopbeoordeling wordt gekeken in hoeverre het aanwezige biotoop geschikt is voor beschermde soorten. Het betreft een deskundigenoordeel op basis van een biotopenscan. Daarnaast zijn de aangetroffen belangwekkende soorten opgetekend.

Effectbepaling

Aan de hand van de bevindingen uit het bureauonderzoek en de resultaten van het oriënterend terreinbezoek is bepaald of op voorhand (negatieve effecten op) beschermde soorten al dan niet kunnen worden uitgesloten en of vervolgstappen (soortgericht nader onderzoek) noodzakelijk zijn. Indien van toepassing is geadviseerd over de te volgen procedure in het kader van de natuurwetgeving.

Beschermde gebieden

In het kader van gebiedsbescherming zijn de volgende gebieden meegenomen:

- Natura 2000-gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN);
- Overige provinciaal beleid.

Op basis van een bureaustudie is de ligging van de gebieden ten opzichte van het plangebied in beeld gebracht. Hiervoor is gebruik gemaakt van onder andere AERIUS-calculator (versie 2023.2) (Natura 2000-gebieden) en de provinciale website en/of digitale atlas (NNN, overig provinciaal beleid). Op basis van de ligging en de voorgenomen ontwikkeling is (indien relevant) een effectbepaling uitgevoerd. Voor de effectbepaling is gekeken naar directe effecten als gevolg van ruimtebeslag. Indien van toepassing zijn ook mogelijke indirecte effecten

[2] Deze informatie is (deels) afkomstig uit de NDFF (2019-2024) op basis van een abonnement van Antea Group en mag niet zonder toestemming van BIJ12 worden verstrekt aan derden of op enige andere wijze openbaar gemaakt worden.

bekeken. Hierbij kan gedacht worden aan verstoring door geluid, licht en trillingen en optische verstoring. In het kader van Natura 2000-gebieden is ook gekeken naar mogelijk effecten door een toename aan stikstofdepositie. Indien aan de orde is geadviseerd over de vervolgstappen en de te volgen procedure inzake de natuurwetgeving. Hierbij kan gedacht worden aan een voortoets of passende beoordeling t.b.v. Natura 2000-gebieden. Of het doorlopen van een 'nee, tenzij-procedure' in het kader van mogelijke effecten op NNN-gebieden.

Beschermde houtopstanden Ow

Op basis van het planvoornemen en de ligging van het plangebied is onderzocht of er onder de Ow beschermde houtopstanden aanwezig zijn binnen het plangebied. Hierbij is gebruik gemaakt van de door de initiatiefnemer aangeleverde informatie over het planvoornemen, recente luchtfoto's en indien beschikbaar de begrenzing van de gemeentelijke bebouwde kom Ow. Indien onder de Ow beschermde houtopstanden aanwezig zijn in het plangebied, is getoetst of er sprake is van aantasting van beschermde houtopstanden. Indien er sprake is van aantasting van Ow beschermde houtopstanden is geadviseerd over de vervolgstappen en de te volgen procedure inzake de natuurwetgeving. In voorliggende rapportage is niet getoetst aan gemeentelijk beleid omtrent de kap van bomen en/of bosschages (bijv. APV, bestemmingsplannen, etc.).

Kansen voor natuurwaarden in het plangebied

Binnen een plan zijn vaak mogelijkheden/ kansen aanwezig voor het verhogen van de natuurwaarden (biodiversiteit). Indien dit van toepassing is op het voornemen, zijn hiervoor suggesties gedaan op basis van expert judgement.

Bijlage 23 Rode lijst soorten uit NDFF

Bijlage 3 Rode lijst soorten uit NDFF

Rode Lijst soorten waarvan waarnemingen in de NDFF bekend zijn in het plangebied	
Soortgroep	**Soort**
Vogels	Boerenzwaluw
	Huismus
	Kramsvogel
	Oehoe
	Steenuil

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD Capelle aan den IJssel
Postbus 8590
3009 AN Rotterdam

Copyright ©
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlenen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl