



Taxatierapport

Van Melkveehouderij met opstanden,
ondergrond en aanhorigheden.

Plaatselijk bekend: Vreeweg 107a, Nunspeet

Dossiernummer
opdrachtgever: Vreeweg 107, 8071 SJ Nunspeet



Taxateur:

5.1.2e

RT Landelijk
en Agrarisch Vastgoed



Waardepeildatum: 27 februari 2025



VSO Makelaars & Taxateurs

VSO-makelaars en taxateurs is met name actief als makelaar en taxateur van vrijstaande woningen, agrarisch & landelijk vastgoed en bedrijfshuisvesting.

De kernactiviteiten zijn verkoopbemiddeling, aankoopbegeleiding, taxaties en advisering.

Onze werkwijze kenmerkt zich door kennis-van-zaken, full-service en betrokkenheid. Dit combineren wij met een persoonlijke benadering en optimale bereikbaarheid. Verder nemen wij de tijd voor overleg en besluitvorming.

Deze werkwijze heeft geleid tot meer dan 20 jaar ervaring in dit werkgebied.

Woningmakelaardij - Bedrijfsmakelaardij - Agrarische makelaardij - Advisering bij onteigening

Locatie

- De Bolder 2
8251 KC Dronten
T. 0321 318 318
- Noordzijde 2-a
8302 GL Emmeloord
- Bolderweg 1
1332AX ALMERE
- IJsselkade 47
8261 AE KAMPEN
- Harselaarseweg 2
3771 MB BARNEVELD
- Laan van het Omniversum 16
7324 BM APELDOORN

Contact

Telefoon
Web www.vsomakelaars.nl
Email info@vsomakelaars.nl

Algemene gegevens

IBAN nr. NL 07 RABO 033.81.37.564
KvK nr. 39073179
BTW nr. NL 808981882B01

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in desbetreffend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald.

Kenmerk **Vreeweg 107, 8071 SJ Nunspeet**



Inhoudsopgave

1. Algemene gegevens	4
Opdrachtgever	4
Klant	4
Taxateur	4
Plausibiliteit	4
Waardepeildatum en andere relevante data	5
2. Doel van de taxatie / te taxeren belang	6
Onderwerp van de taxatie	6
Doel van de taxatie	6
Waardering	7
3. Verklaringen taxateur	11
4. Juridische status van het object	14
Privaatrechtelijke aspecten	14
Publiekrechtelijke aspecten	15
Bestemmingsplan	17
Milieuzaken en vergunningen	18
Fiscale aspecten	21
5. Omschrijving gebruik en omgeving	22
Gebruik	22
Omgeving	22
6. Technische omschrijving van het object	23
Object	23
Onderhoudstoestand	30
Productierechten	31
7. Duurzaamheid	32
Fiscale voordelen met betrekking tot duurzaamheid	35

8. Onderbouwing van de waarde	36
Taxatiestandaard, taxatiemethoden en rekentechnieken	36
Beoordeling courantheid	36
SWOT-analyse	38
Toelichting op de waardering	40
Markt	42
Referenties	44
Kwalitatieve analyse van de referenties ten opzichte van het getaxeerde	55
Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)	55
Gebeurtenissen	56
Conceptrapportage	56
9. Overige mededelingen	57
10. Datering en ondertekening	58
11. Bijlagen	60
Bijlage 1 - Geraadpleegde Informatie	61
Bijlage 2 - Plausibiliteitsverklaring	64
Bijlage 3 - Rekenmodel	66
Bijlage 4 - Foto's	70
Bijlage 5 - Kadastrale gegevens	78
Bijlage 6 - Bestemmingsplan / Omgevingsplan	88
Bijlage 7 - Omgevingsrapportage Gelderland	110
Bijlage 8 - Fosfaatrechten	127
Bijlage 9 - Toelichting aanvraag NB vergunning	129
Bijlage 10 - Melding besluit landbouw milieubeheer 2010	145
Bijlage 11 - Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed	155
Bijlage 12 - Getekende offerte	166
Bijlage 13 - Duurzaamheidsparagraaf	184



1. Algemene gegevens

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever Gemeente Nunspeet
Adres opdrachtgever Markt 1, 8087 GJ Nunspeet
Eigenaar van te taxeren object 5.1.2e

5.1.2e

en

5.1.2e

Klant

Naam klant Gemeente Nunspeet
Adres klant Markt 1, 8087 GJ Nunspeet

Taxateur

Naam taxateur en
registervermeldingen 5.1.2e
Register Taxateur Landelijk en Agrarisch Vastgoed
RT864425988
5.1.2e @vsomakelaars.nl

Werkzaam bij en handelend
namens Taxateur is voornamelijk actief in taxatie en bemiddeling van objecten in het buitengebied.

Specialisatie/deskundigheid
taxateur Taxateur is voornamelijk actief in taxatie (voor diverse doeleinden) en bemiddeling van objecten in het buitengebied.

Plausibiliteit

De plausibiliteitsverklaring is opgenomen in Bijlage 2

Naam plausibiliteit en
registervermeldingen 5.1.2e MRICS RMT-RT is lid van de vakgroep A&LV van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), lid van het Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder nummer RT205460762, MRICS 7504046 in de kamer Landelijk Vastgoed (LV).



Werkzaam bij en handelend namens

Taxateur is voornamelijk actief in taxatie en bemiddeling van objecten in het buitengebied.

Specialisatie/deskundigheid plausibiliteit

Taxateur is voornamelijk actief in taxatie (voor diverse doeleinden) en bemiddeling van objecten in het buitengebied.

Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht 14 februari 2025

Datum opname en inspectie 27 februari 2025

Waardepeildatum 27 februari 2025

Datum taxatierapport 8 mei 2025

2. Doel van de taxatie / te taxeren belang

Onderwerp van de taxatie

Korte omschrijving object	Melkveehouderij met opstanden, ondergrond en aanhorigheden. Bestaande uit: <ul style="list-style-type: none">- Dubbele bedrijfswoning- Ligboxenstal- Werkplaats.- Jongveestal- Aanhorigheden.- Cultuurgrond
Adres	Vreeweg 107a, 8071SJ te Nunspeet

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie	Vaststellen van de waarde ten behoeve van het maken van een aankoopbeslissing.
Te taxeren belang	Volledig eigendom.
Getaxeerd is:	Marktwaarde
Basis van waarde	Marktwaarde. Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. (EVS Blue Book 2016).

Waardering

Het getaxeerde is per 27 februari 2025 getaxeerd op

Marktwaaarde

Totaal € 1.475.000,- kosten koper

Zegge een miljoen vierhonderdvijfenzeventigduizend euro kosten koper

Omschrijving	Oppervlakte	Kubieke meter	Marktwaaarde
Ligboxenstal	1.287 m ²		€ 195.000
Kapschuur	476 m ²		€ 34.000
Oude jongveestal	200 m ²		€ 5.000
Ondergrond bedrijfserf	12.500 m ²		€ 250.000
Bedrijfswoning met aanhorigheden			€ 572.000
Ondergrond woning en tuin	1.203 m ²		€ 150.000
Erfverharding	2.250 m ²		€ 8.000
Kuilplaten	1.400 m ²		€ 6.000
Voersilo's en kunstmestsilo			€ 11.000
Mestbassin		1.400 m ³	€ 19.000
PV panelen			€ 22.000
Cultuurgrond	17.661 m ²		€ 203.000
Totaal			€ 1.475.000

Deze taxatie betreft een Volledige taxatie.

Algemene toelichting

Taxateur heeft de waarde van het object bepaald op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde en als schaduwmethode de comparatieve methode toegepast.

Voor de gecorrigeerde vervangingswaarde is uitgegaan van de Kwinnormen en daarop is de veroudering toegepast die vanuit de Kwinnormen wordt toegepast op agrarisch vastgoed. Agrarisch vastgoed is vaak in eigen gebruik en vanwege de specifieke kenmerken die aan de bouwwerken worden toegeschreven is de gecorrigeerde vervangingsmethode de best passende waarderingmethodiek.

Comparatieve methode:

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan "voldoende" transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Toelichting op de verzoening van de waardering

In de conclusiefase komt taxateur aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingproces, waarbij de uitkomst van iedere waardeanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen

Uitgangspunten

Voor deze taxatie is taxateur -tenzij anders vermeld- van de volgende uitgangspunten uitgegaan. Bij de waardering is:

- Elk bedrag exclusief (eventuele) omzetbelasting, tenzij anders vermeld;
- Er op het object op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkend recht en/of erfdienstbaarheid van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- De vigerende bestemming van het taxatieobject conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;
- In het kader van deze taxatie geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;

- De taxateur ten behoeve van de waardering een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object aan het vormen. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
- De gehanteerde metrage een benadering van de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde oppervlaktes conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Indien deze niet voorhanden waren is het object door taxateur opgemeten. Aan de hand van deze bouwtekeningen c.q. metingen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat. Metrages als genoemd in dit rapport mogen niet worden aangemerkt als een meetcertificaat op grond van NEN 2580. BVO is bruto vloer oppervlakte. VVO is verhuurbare vloer oppervlakte;
- De taxatie samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever c.q. eigenaar. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde-oordeel af te geven;
- Het object gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum. Indien de waardepeildatum afwijkt van de inspectiedatum, wordt de waardering gebaseerd op de situatie per waardepeildatum; de waardering is onder meer gebaseerd op door de opdrachtgever/ eigenaar verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever/eigenaar verstrekte gegevens zijn door ondergetekende steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. Ondergetekende neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens;
- Er onder meer van de door de opdrachtgever/eigenaar verstrekte gegevens uitgegaan. De door de opdrachtgever/eigenaar verstrekte gegevens zijn door ondergetekende steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. Ondergetekende neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens;
- De aanwezige apparatuur/installaties niet gecontroleerd op de werking daarvan. Bij de waardering wordt uitgegaan van normaal en volledig functioneren van aanwezige apparatuur/installaties;

- De bouwkundige staat en onderhoudstoestand zijn globaal beoordeeld op basis van visuele waarneming; dit rapport heeft derhalve niet de status van een bouwkundig rapport. Tevens wordt ervan uitgegaan dat de gebouwen voldoen aan de overheidsvoorschriften en dat het gebruik geschiedt overeenkomstig wet- en regelgeving, tenzij anders vermeld. Voor technische en/of bouwkundige gebreken wordt door ondergetekende geen aansprakelijkheid aanvaard;
 - Eventuele informatie omtrent de toepasselijkheid van wettelijke maatregelen en plaatselijk geldende regelingen (zoals bestemmingen en verordeningen) en het ter zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid, veelal mondeling verkregen. Indien gewenst wordt de opdrachtgever aangeraden schriftelijke bevestiging en detaillering van een en ander te vragen via de eigen juridische adviseur(s);
 - Indien de waardering (mede) plaatsvindt op basis van de comparatieve methode, dan zijn de daarvoor gebruikte referentietransacties veelal via een bureaustudie beoordeeld. In tegenstelling tot de opname van het taxatieobject zijn de objecten van de gebruikte referentietransacties merendeels niet bezocht of geïnspecteerd door de taxateur. Eventuele aansprakelijkheid of schade ten aanzien van een verkeerde beoordeling van één of meerdere gebruikte referentietransacties welke mogelijk tot een andere getaxeerde waarde zou kunnen leiden is uitgesloten en kan niet worden verhaald op de taxateur.
- Overige uitgangspunten**
- Het getaxeerde object in de huidige staat.

3. Verklaringen taxateur

Verklaring taxateur intern/extern

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever c.q. eigenaar of een aan hem gelieerde vennootschap.

Oprachtbrief

In het kader van deze taxatie heeft opdrachtgever een opdrachtbrief getekend.
Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzigingen aangebracht in de opdracht.

De opdrachtbrief is als bijlage aangehecht aan de rapportage.

Objectiviteit en onafhankelijkheid

Conform de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT is het de Register-Taxateur niet toegestaan langer dan een aaneengesloten periode (de verrichtingsperiode) van ten hoogste zes jaar Professionele Taxatiediensten ten aanzien van hetzelfde Vastgoedobject te verrichten. Voor het Taxatiebedrijf waaraan de Register-Taxateur is verbonden geldt een aaneengesloten periode van ten hoogste negen jaar.

Wanneer een Register-Taxateur of het Taxatiebedrijf een Professionele Taxatiedienst ten aanzien van het Vastgoedobject heeft uitgevoerd, en dit binnen een verrichtingsperiode viel, waarbij er geen onderbrekingsperiode van drie jaar (vanaf de eerste dag na de rapportdatum van de laatst uitgevoerde Professionele Taxatiedienst) is geweest, dient gemeld te worden hoe lang dit het geval is geweest en wanneer de betreffende taxaties zijn uitgevoerd.

De Register-Taxateur (5.1.2e) en het Taxatiebedrijf (VSO Makelaars & Taxateurs) zijn in de afgelopen drie jaar niet betrokken geweest bij Professionele Taxatiediensten ten aanzien van het onderhavige Vastgoedobject.

Taxatie richtlijnen

- Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019
- Het Reglement Definities NRVT, vastgesteld op 24 oktober 2024
- Het Reglement Kamers NRVT, vastgesteld op 9 december 2024
- Het Reglement (Permanente) Educatie NRVT, vastgesteld op 27 maart 2023
- Het Reglement Doorlopend Toezicht, vastgesteld op 4 december 2023
- European Valuation Standards (EVS) van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVa), 10e editie, vastgesteld op 1 januari 2025
- Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed

Taxateur verklaart verder dat hij

- Gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;

- De taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief heeft verricht;
- In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enige andere wijze gebonden is aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- Geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- Dan wel het taxatiekantoor waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen);
- Kennis heeft van de International Valuation Standards (IVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de IVS;
- Kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS;
- De taxatie heeft uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVT;
- Zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van NVM en het NRVT;
- De werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps en Gedragscode van NVM;
- Tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die NVM daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan;
- Zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van het NRVT;
- Zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van NVM;
- Zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van het NVR;
- Ieder aansprakelijkheid vervalt na ommekomst van 6 maanden na dagtekening van het taxatierapport.

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's (€).

Verklaring beperkte aansprakelijkheid

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

Lokale kennis taxateur

De taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

Schattingonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden;
- Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties; en
- Algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Inspectie

Uitgangspunt is dat de inspectie bij een volledige taxatie intern en extern plaatsvindt. Voor een hertaxatie geldt dat minimaal een externe inspectie dient plaats te vinden en tevens een interne inspectie indien de taxateur deze noodzakelijk acht. Ingeval het een markttechnische update betreft kan in beginsel worden volstaan met een zogenoemde desktoptaxatie of taxatie van achter het bureau.

Datum eerdere taxatie

Niet van toepassing, er is in opdracht van opdrachtgever de afgelopen drie jaar geen taxatie verricht door VSO Makelaars & Taxateurs van het getaxeerde.

Copyright

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit rapport.

De taxateur verklaart dat hij voldoet aan de eisen van de meest actuele European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

4. Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten

1. Kadastrale omschrijving object

Kadasterinformatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Nunspeet	I	4872	630 m ²
Nunspeet	I	4873	573 m ²
Nunspeet	I	4896	30.161 m ²
Totaal			31.364 m²

31.364 m² = 3 hectare, 13 are, 64 centiare



Eigenaar	5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e
Eigendoms- en zakelijk recht	volledig eigendom
Akte(s) van levering	De aktes van levering zijn op te vragen bij de taxateur.
Gebruiker	5.1.2e
Zakelijke rechten	Er is een recht van overpad voor de mantelzorgwoning Het perceel "(Nunspeet, H 12)" heeft recht van uitweg naar den Breedenweg over Sectie H nummer 11, staande ten name van 5.1.2e 5.1.2e Nunspeet, I, 4872 & 4873 zijn belast met beperkt zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander Infra N.V., gevestigd te Arnhem.

Bijzondere private bepalingen

Ja

Nee

Publiekrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

Provincie

Gemeente

Kadaster

Ruimtelijke plannen

Bodemloket

Waterschap

Omgevingsloket

Overige, te weten:

2. Bijzonderheden

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

Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen Nee

Toelichting beperkingen

Op het perceel loopt een strook dat aangeduid is met : overig zone GNN:

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - GNN' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - mede bestemd zijn voor het behoud, het herstel en de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk, waarbij de regels van de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland in acht moeten worden genomen.

Natura 2000:
Getaxeerd object valt binnen de kritische afstand van Natura 2000.

Natura 2000-gebieden zijn Europese natuurgebieden die worden beschermd om de biodiversiteit te behouden. In deze gebieden worden plant- en diersoorten die in Europa bedreigd zijn en hun natuurlijke leefomgeving beschermd. Er zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden in Nederland.

De Wet Natuurbescherming beschermt Natura 2000-gebieden. Welke gebieden onder Natura 2000 vallen, staat in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Er zijn beperkingen binnen een Natura 2000-gebied. Activiteiten die een Natura 2000-gebied kunnen benadelen, mogen decentrale overheden regels stellen. Zo kan de provincie bijvoorbeeld maatwerkregels in de omgevingsverordening opnemen voor een Natura 2000-activiteit zonder nationaal belang. Ook kan de provincie vrijstellingen van de vergunningplicht opnemen in de omgevingsverordening.

Zie bijlage voor kaart natura 2000.

Toekomstige planologische ontwikkelingen

Er zijn geen toekomstige planologische ontwikkelingen bekend bij taxateur.

5.1.2e :

Er zijn geen directe ontwikkelingen bekend.

3. Wet voorkeursrecht gemeenten / voorkeursrecht Omgevingswet

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe)

Ja

Nee

N.v.t.

4. Monument

Aanwijzingsbesluit/ registerinschrijving

Er is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel
aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

- Als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet.

Ja Nee N.v.t.

- Tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Erfgoedwet).

Ja Nee N.v.t.

- Tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

Ja Nee

Bestemmingsplan

Naam	Buitengebied 2023
IMRO versie	NL.IMRO.0302.BP01207-vg03
Status	Vastgesteld
Datum vaststelling raad	21 maart 2024
Gemeente	Nunspeet
Geldend plan	Agrarisch Waarde : Archeologisch 2 Waarde : Overgangszone Agrarisch - bedrijf Agrarisch
Huidig gebruik	Het huidig gebruik is toegestaan conform dit plan.



Buitengebied 2023
Bestemmingsplan - Gemeente Nunspeet

minder kenmerken

Planstatus vastgesteld 21-03-2024
Dossierstatus vastgesteld
Beroep / bezwaar Nee
aangetekend
Identificatie NL.IMRO.0302.BP01207-vg03

Besluitinformatie
Besluitnummer: 594
Bekendmaking Herstelpublicatie 6 percelen bestemmingsplan Buitengebied 2023
Ondergrond other: grootschalige basiskaart (GBK) (12/4/2023)
basisregistratie kadaster (BRK) (12/4/2023)
vastgesteld 21-03-2024 - vastgesteld

Plaakinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (5)

- Waarde - Archeologie 2
- Waarde - Overgangzone
- Verkeer
- Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Toelichting Omgevingsloket

Buitengebied 2023
Bestemmingsplan - Gemeente Nunspeet

Planstatus : vastgesteld 21-03-2024
Dossierstatus : vastgesteld
Beroep / bezwaar aangetekend : Nee
Identificatie : NL.IMRO.0302.BP01207-vg03
Besluitinformatie
Besluitnummer: 594
Bekendmaking : Herstelpublicatie 6 percelen bestemmingsplan Buitengebied 2023 (Opent andere website in nieuw tabblad)
Ondergrond
other: grootschalige basiskaart (GBK) (12/4/2023)
basisregistratie kadaster (BRK) (12/4/2023)
vastgesteld 21-03-2024 - vastgesteld

Voor aantekeningen bestemmingsplan, zie bijlage.

Milieuzaken en vergunningen

Bodem- en/of Grondwaterverontreiniging

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

Kadaster

Er zijn geen bijzonderheden bekend bij het kadaster.

Gebruiker/eigenaar

5.1.2e

- Er is geen verontreiniging bekend.
- Er is geen asbest aanwezig.
- Er is een dieselolietank. Ca.2020. Ca. 1500L.
- Bedrijf voldoet aan recente milieu en dierenwelzijncontroles. Het melkvee is ondertussen grotendeels niet meer op het bedrijf aanwezig.

Bodemonderzoek

Er is geen bodemonderzoek gedaan.

Bodemloket

Er zijn geen bijzonderheden bekend bij het Bodemloket. Taxateur heeft de omgevingsrapportage Gelderland opgevraagd. Zie bijlage.

In 2018 is er een verkennend onderzoek geweest. Er is geen verontreiniging vastgesteld.

Vergunningen benodigd voor exploitatie

Omgevingsvergunning (milieu) Het bedrijf beschikt over een omgevingsvergunning (milieu) d.d. 8 januari 2010 voor het houden van:

De meest recente is een melding besluit landbouw gedaan voor de volgende dieraantallen:

Diercategorie	Aantal
A1.6.1	131
A3	20
A3	29
A3	8
A3	31

Zie bijlage.

**Natuurbeschermingswet-
vergunning**

Het bedrijf beschikt niet over een NB-vergunning.

Er is geen NB vergunning aanwezig.

Eigenaar is wel bezig geweest met aanvraag van een NB vergunning. Zie bijlage.

In de berekening van Agrifirm wordt uitgegaan van de referentiedatum van 24 maart 2000 als aanwijzing van omliggende Natura2000 gebieden.

Gezien dat de milieuvergunning uit 2007 getoetst is op de vogel- en habitatrichtlijn is geconcludeerd dat deze voldoet als referentiesituatie.

De referentiesituatie (Vergunning wet milieubeheer van 27 september 2007)

Aantal	Diersoort	RAV
131	Melkkoeien overig huisvestingssysteem	A 1.100
206	Vleesvarkens, opfokberen en -zeugen, overig	A 3.100
68	Vrl. jongvee tot 2 jaar	A 3.100

In de aangevraagde situatie zijn de vleesvarkens gewijzigd in onder meer paarden en vleesstieren en overig vleesvee. De ammoniakemissie is in de aangevraagde situatie lager dan in de referentiesituatie.

Taxateur concludeert dat gezien bovenstaande het bedrijf in verhouding staat tot de stalcapaciteit en heeft taxateur geen correctie opgenomen in de waardering.

Taxateur geeft hierbij tevens aan dat de wetgeving rondom deze materie in beweging is en tot deze conclusie komt op basis van de actuele inzichten en de aangereikte documentatie i.c.m. de informatie op de openbare kanalen.

**Exploitatie conform
vergunningen**

Exploitatie conform vergunning. Ondertussen zijn de stallen grotendeels leeg.

Observaties Taxateur

Observaties

In het kader van deze waardering is er door de taxateur(s) beperkt onderzoek gedaan naar de milieukundige gesteldheid van de grond, het grondwater en gebruikte materialen. Dit onderzoek heeft zich beperkt tot:

- Opvragen van informatie (bodemrapportages en asbestonderzoeken) bij de opdrachtgever en/of eigenaar;
- Waarnemingen ter plaatse;
- Raadplegen openbare bronnen (kadaster, www.bodemloket.nl en eventuele gemeentelijke en/of provinciale websites).

De opdrachtgever en/of eigenaar heeft geen nadere informatie verstrekt omtrent de gesteldheid van de grond, het grondwater en/of milieubelastende materialen (asbest). Uit de openbare bronnen en de waarnemingen ter plaatse is eveneens geen informatie naar voren gekomen die aanleiding geven te veronderstellen dat de gesteldheid van de grond- en/of het grondwater, alsmede de verwerkte materialen, een belemmering vormen voor het huidige en toekomstige gebruik. De waarnemingen ter plaatse en het gebrek aan nadere informatie hebben ertoe geleid dat er is uitgegaan van de fictie "naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige en toekomstig gebruik". Er is nadrukkelijk geen rekening gehouden met eventuele toekomstige kosten verband houdende met milieuvervuiling.

Dierenwelzijn/milieu

Dierenwelzijn

In het kader van deze waardering is er door de taxateur(s) beperkt onderzoek gedaan naar het dierenwelzijn. Dit heeft zich beperkt tot de waarnemingen ter plaatse. Hier zijn geen bijzonderheden vastgesteld.

Fiscale aspecten

Speciale fiscale aspecten

Indien van toepassing zijn de getaxeerde bedragen exclusief BTW. Wel moet rekening gehouden worden dat bij verkoop dat er overdrachtsbelasting betaald moet worden: Het betreft een bestaand object waarbij voor de waardering de correctie "kosten koper" is toegepast. Per 1 januari 2023 geldt een tarief van 10,4% voor de bedrijfsopstallen en 2% voor de woning indien de woning door de eigenaar zelf wordt bewoond.

Bij eventuele verkoop moet rekening gehouden worden dat de voorwaardelijke vrijstelling die is verkregen op de overdrachtsbelasting (Art. 15:1Q) kan komen te vervallen

5. Omschrijving gebruik en omgeving

Gebruik

Huidig gebruik	Geheel eigen gebruik.
Vorgenomen gebruik	Toekomstig gebruik is gelijk aan huidig gebruik.

Omgeving

Ligging en belendingen	Het getaxeerd object ligt in het buitengebied. De belendende bebouwing is overwegend agrarisch en landelijk wonen.
Bereikbaarheid	De bereikbaarheid van het object is goed. Het object ligt aan de openbare verharde weg.
Voorzieningen	Het object ligt in het buitengebied. De meeste basisvoorzieningen liggen binnen 15 minuten rijafstand.
Walkscore	De walkscore voor Vreeweg 107a, Nunspeet bedraagt 2, de meeste activiteiten, zoals boodschappen doen, moeten met de auto gedaan worden. De walkscore rating is voor het laatst bijgewerkt op 24 juli 2024.
Overige omgevingsfactoren	Geén bijzonderheden.

Afstand tot voorziening

Bestemming	Afstand met auto (km)	Minuten met auto	Afstand te voet (km)	Minuten te voet
bushalte	2,05 km	3 min.	1,78 km	24 min.
park	1,64 km	3 min.	1,64 km	22 min.
school	2,91 km	5 min.	2,79 km	38 min.
supermarkt	3,92 km	6 min.	3,19 km	43 min.
treinstation	4,19 km	8 min.	3,56 km	49 min.

6. Technische omschrijving van het object

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij zijn het interieur van de gebouwen, het exterieur van de gebouwen, de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed.

In uitzonderlijke gevallen heeft er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsgevonden. Dat is hier niet het geval.

Taxateur heeft het object geïnspecteerd op locatie.

Object

1. Voorzieningen

Het object is aangesloten op de voorzieningen:

- | | | | | |
|---|--------------------------------------|--|--|--|
| <input type="radio"/> Gas | <input type="radio"/> Water | <input checked="" type="radio"/> Elektriciteit | <input type="radio"/> Telefonie | <input checked="" type="radio"/> Glasvezel |
| <input checked="" type="radio"/> Krachtstroom | <input type="radio"/> Septictank | <input type="radio"/> Gastank | <input checked="" type="radio"/> (druk)riolering | <input type="radio"/> Cai |
| <input type="radio"/> Helofytenfilter | <input type="radio"/> Schotelantenne | <input type="radio"/> Noodstroomvoorziening | | |

Overige nutsvoorzieningen Eigen bron voor water

2. Grond

Te specificeren als volgt	Oppervlakte
Ondergrond woning en tuin Vreeweg 107	573 m ²
Ondergrond woning en tuin Vreeweg 107A	630 m ²
Ondergrond bedrijfserf	12.500 m ²
Cultuurgrond	17.661 m ²
Totaal	31.364 m²

3. Omschrijving gebouwen, grond en overige

Omschrijving woning(en)

Bedrijfswoning



Beschrijving	Het betreft een dubbele (aanéengebouwde) bedrijfswoning.
Bouwjaar	Ca. 2019
Fundering	Op staal
Gevels	Metselwerk en spouw
Dak	Pannen
Asbest verwerkt?	Nee
Vloeren	Beton
Kozijnen	Kunststof en grotendeels kunststof.
Glas	Dubbel glas
Verwarming	Vloerverwarming aangestuurd door een elektrische (lucht) warmtepomp die beide wooneenheden verwarmd.
Isolatie	Dak is onderschoten met isolatieplaten.
Inhoud	Ca. 1000 m ³
Woonoppervlak	Opgemeten, ca. 254 m ²
Goothoogte	Ca. 2,80 m ¹
Nokhoogte	Ca. 9,20 m ¹
Onderhoudstoestand	Uitstekend

Kenmerk Vreeweg 107, 8071 SJ Nunspeet

Indeling

Wooneenheid 107:
Entree, hal/ bijkuchen, toilet, woonkamer, keuken, kantoor.
Verdieping: overloop, 2 slaapkamers, badkamer.

Wooneenheid 107A:
Entree, hal, keuken, woonkamer, toilet, bijkuchen.
Verdieping: overloop, 2 slaapkamers, technische ruimte, badkamer.
2eVD met vaste trap: twee slaapkamers.

Bijzonderheden

Degelijk gebouwde en ruim opgezette dubbele agrarische bedrijfswoning, geschikt voor bewoning door meer gezinnen (inwoonfunctie). De woning is in het bestemmingsplan een dubbele (aanééngewebde) bedrijfswoning

+ Tuinhuis : ca. 6,5*3m.

+ Gedeelte Schuur: Ca. 3,5*4m. Overige gedeelte van de schuur staat op het perceel van de mantelzorgwoning en wordt niet gewaardeerd.

Omschrijving gebouw(en)

Ligboxenstal



Beschrijving	Type Tweekapper
Oppervlakte	Afmeting Jaren '70: ca. 27m x 33m = 891 m ² 2008: ca. 36m x 11m = 396 m ² Totale oppervlakte: 1.287 m ² m ²
Nokhoogte	Gedeelte 2007 : 8,75 m ¹
Capaciteit	Ca. 85 GVE + 20 GVE in strohok.
Bouwjaar	Ca. '70 en ca. 2008 uitgebreid.
Onderhoudstoestand	Redelijk tot goed
Fundering	Gedeeltelijk onderkelderd. Gedeeltelijk op staal.
Bouwwijze	Traditioneel
Bouwaard	Metselwerk en gemetselde gevels met topgevels van damwand, windbreekgaas en stalgordijnen (handbediend) Tanklokaal is spouw, overige is steens metselwerk.
Gevels	Metselwerk, steens, damwandprofielplaten, spouw en open
Dakbedekking	Asbestvrije golfplaten en lichtdoorlatende dakplaten
Dragende constructie	Stalen spanten en houten gordingen
Vloer	Beton en beton met roosters
Isolatie	T.h.v. Tanklokaal en melklokaal geïsoleerd met dupanel.

Mestput	Ca. 650 m ³
Deuren	Schuifdeuren
Asbest verwerkt?	Nee
Voorzieningen	<p>Aan de voorzijde van de stal bevindt zich een 2 x 10 50* melkstal (DeLaval, 2008) en een melktank in eigendom (ca. 9.700 L.).</p> <p>Aan de stal vast bevindt zich een zuivelruimte met bijbehorende inrichting en voorzieningen. Deze zuivelruimte bevindt zich in een container en is mondeling verkocht. Taxateur heeft deze container daarom niet gewaardeerd.</p>

Inrichting - ligboxenstal

Bouwjaar	Ca. 2008
Ventilatie	Natuurlijk
Voerverstrekking	Gedeeltelijk zelfsluitend voerhek (ca.2/3) en gedeeltelijk voerbuis (ca. 1/3) 4 krachtvoerboxen. Ca. 2010
Waterverstrekking	Drinkbakken met circulatiesysteem
Huisvestingssysteem	Traditioneel
Overig	Diepstrooisel R-Boxen en potstal (strohok)

Kapschuur



Beschrijving	Open-front
Oppervlakte	Ca. 34m x 14m = 476 m ²
Goothoogte	Inrijhoogte is ca. 4 m ¹
Bouwjaar	Ca. 1991
Onderhoudstoestand	Redelijk tot goed
Fundering	Op betonvloeren.
Bouwwijze	Systeem constructie
Bouwaard	Damwandprofielplaten
Gevels	Damwandprofielplaten en open
Dakbedekking	Asbestvrije golfplaten
Dragende constructie	Stalen spanten en houten gordingen
Vloer	Klinkers, en van oudsher nog voorzien van een mestput
Mestput	Ca. 70 m ³
Deuren	Schuifdeuren
Bijzonderheden	<p>Oudere maar nog steeds functionele kapschuur die deels in gebruik is voor het huisvesten van jongvee op stro en deels machineberging / opslag.</p> <p>Volgens eigenaar is het asbestvrij. Gezien het bouwjaar kan het volgens taxateur wel asbest bevatten.</p>

Overige Voorzieningen

Overige voorzieningen Erfverharding, voeropslag, mestopslag en anders

1. Erfverharding

Materiaal Beton en klinkers
Oppervlakte 2.250 m²
Onderhoudsstaat Goed
Toelichting Ca. 1987, ca. 2008, ca. 1991

2. Voeropslag

Soort voeropslag Voerplaat en voersilo
Toelichting 3 kuilplaten:
 - ca. 50m. * ca. 9 m. klinkers.
 - ca. 50m. * ca. 8 m. beton. Deze kuilplaats is onderkelderd met een inhoud van ca. 400m³.
 - ca. 50m. * ca. 11 m. klinkers
 Alle kuilplaten zijn ca. 1987 gerealiseerd.
 Voersilo's: Polyester.
 - 5* Voersilo's : 15, 8, 4, 4, 4, ton. Gemiddeld ca. 2008.
 - 1* kunstmestsilo : 8 ton. Ca. 2019

**Voerplaat
Materiaal**
 - beton
 - klinkers

**Voersilo
Materiaal** Polyester

3. Mestopslag

**Bassin
Bouwjaar** 2016
Goedgekeurd Nee
Kubieke meters 1400 m³
Materiaal Kunststof
Mixbaar Ja

Toelichting Mestopslag Uit de Betuwe.

4. Anders

Jongveestal Op het erf bevindt zich een oudere schuur (bouwjaar ca. jaren '70 met een oppervlakte van ca. 200m²)

Energetische Voorzieningen

Energetische voorzieningen	Pv-panelen
Pv-panelen Aantal	220
Jaar	2019+2021
KWh	324
Capaciteit	2019 (5.000 kWh) en 2021 (66.300kWh).

Onderhoudstoestand

Globaal kan de (bouwkundige) staat van het object aldus worden omschreven

Uitstekend Goed Redelijk Matig Slecht
 N.v.t. Anders

De gebouwen zijn wisselend qua leeftijd, maar functioneel. De compacte ligging van de gebouwen, maakt dat er efficiënt gewerkt kan worden.

De woning ligt redelijk vrij van de bedrijfsgebouwen.

Er is asbest verdacht materiaal aanwezig als dakbedekking van de werktuigenberging. Dit zal bij vaststelling van asbest, een keer verwijderd moeten worden.

Algemeen kan de staat van onderhoud van het object aldus worden omschreven

Uitstekend Goed Redelijk tot goed Redelijk Matig tot redelijk
 Matig Slecht N.v.t.

De onderhoudstoestand aan zowel de binnenzijde als de buitenzijde is goed. In de berekening is geen post opgenomen voor kosten voor achterstallig onderhoud danwel toekomstig groot onderhoud opgenomen. Zie onder correcties.

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouw gebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld in de rapportage) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen in overeenstemming met de voorschriften van de plaatselijke brandweer.

Bij de waardering zijn de niet gebouw gebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Achterstallig onderhoud

De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek

Nee

Productierechten

Productierechten

Er zijn 4390 kg. fosfaatrechten aanwezig. Zie bijlage.

Gezien de waardepeildatum van 27-02-2025, is taxateur er van uitgegaan dat de fosfaatrechten reeds 02 maand(en) in gebruik zijn geweest.

Waarde fosfaatrechten per waardepeildatum:

Januari 2025 t/m februari 2025:

Taxateur waardeert de 0% fosfaatrechten op basis van dagwaarde in volledig eigendom op : $2/12$ jaar x 4390 kg. x € 57,50 = € 42.071,---

Maart t/m december 2025:

Taxateur waardeert de 100% fosfaatrechten op basis van dagwaarde in volledig eigendom op : $10/12$ jaar x 4390 kg. x € 74,- = € 270.717,--

Waarde fosfaatrechten per 27 februari 2025: € 313.000, -- (afgerond)

Hierbij dient worden opgemerkt dat bij verkoop mogelijk 30% afroming plaats vindt.

Overige rechten

Nee

7. Duurzaamheid

Omschrijving duurzaamheid

Er zijn 220 pv panelen.

Elektrische warmtepomp in de woning.

Het melkveebedrijf is biologisch

Klimaat- en milieurisico's

In Nederland wordt al rekening gehouden met een stijgende zeespiegel en heftige regenval door klimaatverandering. Zo worden extra dijken aangelegd en wordt de kustlijn versterkt. Volgens een gids van De Nederlandsche Bank over klimaat- en milieurisico's, kunnen klimaatverandering en de aantasting van het milieu een aanzienlijke impact hebben op de reële economie en het financiële stelsel.

Een artikel van Vastgoed Actueel meldt dat van de 1 miljoen woningen die er tot 2030 bijkomen, er 820.000 gepland zijn in gebieden met klimaatrisico's. Daar kunnen bijvoorbeeld overstromingen of bodemdaling ontstaan. Het is belangrijk om te benadrukken dat de risico's van wonen in de polder afhankelijk zijn van verschillende factoren, zoals de locatie, de hoogte van de dijken, de bodemgesteldheid en de waterhuishouding.

Landbouwbedrijven en landbouwgrond in Gelderland staan voor diverse klimaat- en milieurisico's. Hieronder een overzicht van de belangrijkste bedreigingen:

KLIMAATRISICO'S:

1. Extremere neerslag en overstromingen:

- De rivieren (Rijn, Waal, IJssel) kunnen bij hoge waterstanden landbouwgrond laten overstromen.
- Piekbuien kunnen wateroverlast veroorzaken, vooral op kleigronden met slechte afwatering.

2. Droogte en waterschaarste:

- Zandgronden, zoals op de Veluwe en in de Achterhoek, houden weinig water vast en zijn kwetsbaar voor droogte.
- Verlaging van de grondwaterstand door waterwinning kan de beschikbaarheid van water voor gewassen verminderen.

3. Hogere temperaturen en hittestress:

- Langdurige hitteperiodes kunnen de groei van gewassen negatief beïnvloeden en de waterbehoefte verhogen.
- Vee kan last krijgen van hittestress, wat invloed heeft op melkproductie en diergezondheid.

4. Toename van ziekten en plagen:

- Zachtere winters en hogere temperaturen bevorderen de verspreiding van insecten en schimmelziekten.
- Nieuwe plagen, zoals de eikenprocessierups en de coloradokever, kunnen schade veroorzaken.

MILIEURISICO'S:

1. Bodemkwaliteit en verzilting:

- Door intensief gebruik en erosie kan de bodemkwaliteit achteruitgaan.
- In sommige gebieden neemt de verzilting toe, vooral bij lagere grondwaterstanden.

2. Vervuiling van water en bodem:

- Uitspoeling van meststoffen (nitraat en fosfaat) kan leiden tot vervuiling van het grond- en oppervlaktewater.
- Pesticiden kunnen negatieve effecten hebben op biodiversiteit en waterkwaliteit.

3. Afnemende biodiversiteit:

- Intensieve landbouw leidt tot verlies van bloemrijke weides en akkerranden, wat slecht is voor bestuivers zoals bijen en vlinders.
- Monoculturen en het verdwijnen van houtwallen en singels beperken de leefruimte van vogels en kleine zoogdieren.

4. Stikstofproblematiek:

- Gelderland kent veel natuurgebieden (Veluwe, Achterhoek), die kwetsbaar zijn voor stikstofneerslag uit de landbouw.
- Boeren worden geconfronteerd met strengere regelgeving en beperkingen op uitstoot.

5. CO-uitstoot en energieverbruik:

- Landbouw draagt bij aan broeikasgasemissies (methaan uit veeteelt, CO uit machines).
- Er is een groeiende druk om duurzamer te werken en meer circulaire landbouw toe te passen.

Conclusie

Gelderse landbouwbedrijven staan voor uitdagingen door klimaatverandering en milieuregels. Adaptatie via betere waterbeheerstrategieën, duurzame landbouwtechnieken en biodiversiteitsbevordering is essentieel voor een toekomstbestendige sector.

Mogelijke oplossingen voor klimaat- en milieurisico's in de Gelderse landbouw

Om de impact van klimaatverandering en milieuproblemen te verminderen, kunnen landbouwbedrijven verschillende strategieën toepassen. Hier zijn enkele effectieve maatregelen:

1. AANPAK KLIMAATRISICO'S

Waterbeheer en droogtebestendigheid

- Slimme irrigatiesystemen: Druppelirrigatie en precisieberegening beperken waterverbruik en verbeteren efficiëntie.
- Wateropslag en peilbeheer: Regenwateropvang in bassins of slootpeilverhoging kan helpen tegen droogte.
- Organische stof in de bodem verhogen: Meer compost of groenbemesters verhogen het waterbergend vermogen.
- Meer agroforestry (bomen op landbouwgrond): Bomen verminderen verdamping en bieden schaduw voor vee en gewassen.

Hittestress verminderen

- Schaduw en ventilatie voor vee: Bomen, zonnezeilen of aangepaste stallen met ventilatoren.
- Hittebestendige gewassen: Overstappen op droogteresistente rassen zoals sorghum of quinoa.

Bescherming tegen overstromingen

- Ruimte voor de rivier: Natuurvriendelijke oevers en bufferstroken langs waterwegen voorkomen erosie.
- Verhoogde bedden en drainage: Helpen om gewassen tegen wateroverlast te beschermen.

2. MILIEUVERBETERING EN VERDUURZAMING

Verbetering van bodemkwaliteit

- Niet-kerende grondbewerking (NKG): Beperkt bodemverstoring, verbetert koolstofopslag en voorkomt erosie.
- Teeltrotatie en groenbemesters: Herstelt bodemgezondheid en vermindert ziektes en plagen.

Verminderen van mest- en gewasbeschermingsmiddelen

- Precisielandbouw: Sensoren en GPS-systemen zorgen voor efficiënter gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen.
- Biologische bestrijding: Inzet van natuurlijke vijanden tegen plagen in plaats van chemische middelen.
- Stikstofkrakers en emissiearme staltechnieken: Verminderen stikstofuitstoot in de veehouderij.

Biodiversiteit bevorderen

- Heggen, houtwallen en bloemenstroken: Zorgen voor een leefgebied voor insecten en vogels.
- Boerderijlandschappen met natuur-inclusieve landbouw: Geïntegreerde aanpak waarbij natuur en landbouw samengaan.

Duurzame energie en circulaire landbouw

- Zonnepanelen en windenergie: Verminderen afhankelijkheid van fossiele brandstoffen.
- Reststromen benutten: Mestvergisting voor biogasproductie of voerresten hergebruiken voor diervoeding.
- Korte ketens en streekproducten: Verminderen transportuitstoot en vergroten de lokale marktwaarde.

Conclusie

Een combinatie van deze maatregelen kan Gelderse boeren helpen om klimaatbestendig en milieuvriendelijker te werken.

Funderingsproblematiek:

Dit postcodegebied (8071SJ) bevat 71 panden (BAG). Van deze panden is 35,2% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden. Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn. Taxateur heeft geen funderingsproblematiek vastgesteld.

Verbruik van fossiele energie

Ja

Taxateur heeft geen onderzoek naar verbruik van fossiele energie.

Mogelijkheid tot hernieuwbare energie

Ja

PV panelen.

Is natuurinclusieve landbouw mogelijk

Ja

Natuurinclusieve landbouw is een vorm van duurzame landbouw en onderdeel van een veerkrachtig eco- en voedselsysteem. Deze maakt optimaal gebruik van de natuurlijke omgeving en integreert die in de bedrijfsvoering. Daarnaast draagt natuurinclusieve landbouw actief bij aan de kwaliteit van diezelfde natuurlijke omgeving.

Natuurinclusieve landbouw produceert voedsel binnen de grenzen van natuur, milieu en leefomgeving, met een positief effect op de biodiversiteit.

Taxateur acht onder normale bedrijfsomstandigheden de mogelijkheden als reëel.

Fiscale voordelen met betrekking tot duurzaamheid

Energie Investeringsaftrek

niet van toepassing

Milieu Investeringsaftrek

niet van toepassing

Vervroegde Afschrijving Milieu Investeringsaftrek

niet van toepassing

8. Onderbouwing van de waarde

Taxatiestandaard, taxatiemethoden en rekentechnieken

**Toegepaste methodieken
(comparatief, kostenmethodiek,
inkomstenbenadering)**

Gecorrigeerde vervangingswaarde methode

Onder de gecorrigeerde vervangingswaarde van de onroerende zaak wordt verstaan: "het bedrag benodigd om een onroerende zaak te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft, bij de bepaling waarvan rekening wordt gehouden met de aard en de bestemming van de zaak alsmede de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen".

Comparatieve methode

De comparatieve methode is gebaseerd op het vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties met het te waarderen object. De fundamentele gedachte achter deze methode is dat de waarde van een object gelijk wordt verondersteld aan de prijzen van vergelijkbare objecten +/- aanpassingen voor verschillen. Rationele kopers zullen niet met een hogere prijs genoegen nemen dan de prijs van een substituuut. Deze methode is het meest geschikt voor homogeen en courant onroerend goed. Naargelang minder vergelijkingen beschikbaar zijn, is de verkoopprijs moeilijker te voorspellen. Deze methode vereist om die reden voldoende transactiegegevens van vergelijkbare objecten.

Beoordeling courantheid

Voor ondergenoemde aspecten is een oordeel betreffende de courantheid weergeven.

Locatiebeoordeling

Goed. De locatie ligt rustig en landelijk in het buitengebied van Nunspeet, tussen bossen, weilanden en de natuur van de Veluwe. Dit maakt het een aantrekkelijke plek voor bedrijven met een natuurlijke of agrarische uitstraling. Het is bij uitstek geschikt voor biologische landbouw, natuurinclusieve initiatieven of ambachtelijke productie.

Bereikbaarheid

De locatie is goed bereikbaar per auto, met de A28 (afrit Nunspeet) op korte afstand. Met het openbaar vervoer is de bereikbaarheid beperkt. Het dichtstbijzijnde treinstation ligt in Nunspeet en is ongeveer tien minuten rijden. De Vreeweg zelf is een rustige weg zonder doorgaand verkeer. Dat zorgt voor een prettige werkomgeving, maar maakt het minder geschikt voor bedrijven die afhankelijk zijn van veel bezoekersverkeer of logistiek.

Commerciële potentie

Voor agrarische of ambachtelijke bedrijven biedt de locatie veel potentie. De combinatie van rust, ruimte en een authentieke omgeving sluit goed aan bij de groeiende vraag naar eerlijke, lokale producten. Ondernemingen met een streekgebonden of ecologisch verhaal kunnen hier goed tot hun recht komen. Voor kantoren, showrooms of bedrijven die afhankelijk zijn van zichtlocaties is de plek minder interessant.

Omgevingsfactoren

De directe omgeving bestaat uit agrarische bedrijven en landelijke woningen. Waarschijnlijk gelden er beperkingen op het gebied van uitbreiding of functiewijziging, vanwege het bestemmingsplan 'buitengebied' van de gemeente Nunspeet. Kleinschalige verkoop aan huis of een combinatie van wonen en werken kan onder voorwaarden toegestaan zijn.

Samenvatting

De locatie is sterk geschikt voor agrarische bedrijven, biologische of natuurgerichte initiatieven en ondernemers die rust en ruimte zoeken met de mogelijkheid tot kleinschalige verkoop. Minder geschikt is de locatie voor logistieke bedrijven, kantoren of ondernemingen die afhankelijk zijn van bereikbaarheid, zichtbaarheid of een grote toestroom van bezoekers.

Zijn er omgevingsfactoren die de toekomstbestendigheid beïnvloeden

Ja. De huidige stikstofproblematiek rondom de Veluwe heeft effect op de waardering en bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven.

Objectbeoordeling

Goed. Het object functioneert goed en presteert zoals verwacht. De logistiek op het bedrijfsterf is goed georganiseerd en het onderhoud wordt zorgvuldig uitgevoerd. Bovendien ligt het object op een uitstekende locatie, wat bijdraagt aan de algehele efficiëntie en bereikbaarheid.

Toekomstbestendigheid getaxeerde

Bodemkwaliteit

De locatie bevindt zich op zandgrond, een bodemtype dat gangbaar is in deze regio. Zandgrond is geschikt voor uiteenlopende vormen van agrarisch gebruik, zoals melkveehouderij, akkerbouw of natuurbeheer. Wel vraagt deze bodemsoort aandacht voor behoud van organische stof en vocht, zeker bij intensief gebruik. Er zijn geen bekende signalen van bodemverontreiniging, maar bij functiewijzigingen kan een bodemonderzoek noodzakelijk zijn.

Externe milieudruk (zoals Natura 2000-regelgeving)

De ligging in een landelijk gebied met nabijgelegen natuurgebieden betekent dat er mogelijk beperkingen gelden op het gebied van stikstofdepositie. Met name bij uitbreidingen van agrarische activiteiten of functieveranderingen kan het nodig zijn om aan te tonen dat er geen negatieve effecten zijn op beschermde natuur. De stikstofwetgeving is strikt en kan vooral voor emissie-intensieve activiteiten, zoals veehouderij, een beperkende factor vormen.

Voor natuurinclusieve, biologische of extensieve vormen van gebruik zijn de vooruitzichten beter. Deze sluiten aan bij het beleid gericht op bescherming van natuur en landschap. Bedrijven met lage emissies hebben in dat kader een gunstigere uitgangspositie.

Ruimtelijk beleid en vergunningsmogelijkheden

De locatie valt binnen het buitengebied van de gemeente Nunspeet. Binnen dat kader zijn agrarisch gebruik, beperkte nevenfuncties (zoals verkoop aan huis) en verbrede landbouw (zoals educatie of recreatie) in veel gevallen toegestaan. Voor functiewijziging naar niet-agrarisch gebruik of uitbreiding van bebouwing is een nadere toetsing aan het bestemmingsplan nodig. In sommige gevallen kan een ruimtelijke onderbouwing of wijzigingsprocedure vereist zijn.

Alternatieve aanwendbaarheid N.v.t.

Courantheid Goed. Over- all kwalificeert taxateur het object als goed.

SWOT-analyse

De sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert. Hierna worden deze voor het getaxeerde object weergegeven:

Intern

Sterkte

- Rustige, landelijke ligging met een natuurlijke uitstraling
- Geschikt voor verbrede landbouw of nevenactiviteiten door bestaande bebouwing
- Courante woning.
-

Zwakte

- Weinig perspectief voor agrarische doorstart zonder grond
- Geen NB-vergunning aanwezig;

Extern

Kansen

- Ruim erf met opstallen geeft mogelijkheid "werk aan huis"/ dagbesteding/ B&B/ etc.
- Kortere voedselketen en meer gebruik van reststromen

Bedreigingen

- Nabij gelegen Natura2000 gebied
- Veranderende regelgeving in de veehouderij;
- Veranderingen op de kapitaalmarkt (Rentestijging);

Toelichting op de waardering

Toelichting waardering

Hierbij komt taxateur uit in de totale waardering op:

- Bedrijfswoning met ondergrond en tuin: € 722.000,-
- Bedrijfserf (bedrijfsgebouwen, ondergrond en aanhorigheden) : € 550.000,-
- = Totaal bedrijfserf (bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning, ondergrond en aanhorigheden): € 1.272.000,-
- Cultuurgrond : € 203.000,-
- = Totaal:€ 1.475.000,-

Bedrijfswoning (Vreeweg 107a, Nunspeet)

De gemiddelde waarde voor de bedrijfswoning met ondergrond bij referenten varieert (na indexatie, zie bijlage : rekenblad comparatief) tussen de € 454.000,- en de € 611.000,-

De woning met ondergrond is gewaardeerd op € 722.000,-

De woning komt daar bij uit op boven de range van de gevonden referenten.

De waarde van de woning wordt positief beoordeelt vanwege:

- ruime woning met inwoning (ca. 254 m² woonoppervlak)
- tuinhuis en schuur verhogen de waarde van de woning.
- staat onderhoud. Woning is ca. 2019 nieuw gebouwd
- ligging nabij Nunspeet
- woning voldoet aan de huidige woonwensen t.a.v. duurzaamheid / energielabel (onder meer door middel van een warmtepomp)

De waarde van de woning wordt negatief beoordeelt vanwege:

- onrendabele top na realisatie van de woning.
- de woning betreft een dubbele bedrijfswoning, waarbij de beide gedeelten niet apart te verkopen zijn. Dit heeft invloed op de waarde van de bedrijfswoning.

Bedrijfserf (Vreeweg 107a, Nunspeet)

De waarde van de bedrijfserven excl. ondergrond bij referenten varieert (na indexatie, zie bijlage : rekenblad comparatief) tussen de €221,- en €279,- m² opstal. Met betrekking tot de waarde van het bedrijfserf excl. ondergrond komt taxateur uit op € 170,-/ m²

Dit ligt onder de range van de gevonden referenten. Taxateur komt tot deze inschatting op basis van de eenvoudige opzet van de waarde van de bedrijfsopstanden en aanhorigheden t.o.v. het metrage van de bedrijfsgebouwen. In het algemeen geldt hoe groter het object hoe lager de waarde per m². Ook de leeftijd en courantheid van de opstallen en evt. aanwezigheid van asbest speelt hierbij een rol.

Taxateur constateert dat daarmee de waarde in lijn met de gevonden referenties kan worden beschouwd.

De waarde van de bedrijfsgebouwen wordt positief beoordeelt vanwege:

- Courante ligboxenstal
- Aanwezigheid van PV panelen en mestbassin verhoogd de waarde van het bedrijfserf

De waarde van de bedrijfsgebouwen wordt negatief beoordeelt vanwege:

- Gebouwen en installaties zijn verouderd.
- Werktuigenberging en oude jongveestal zijn relatief eenvoudig van opzet.

Waardering ondergrond bedrijfserf en ondergrond woning en tuin (Vreeweg 107a, Nunspeet).

Taxateur komt daarbij uit op een gemiddelde waarde voor de ondergrond van de woningen bij referenten (na indexatie, zie bijlage : rekenblad comparatief) uit tussen de €104,- en €181,-/ m²; voor de bedrijfserven tussen de €13,- tot €22,- /m²

De marktwaarde is door taxateur vastgesteld door op basis van de referenten de waarde van de ondergrond van de woning vast te stellen op €125,-/m² . De waarde van de ondergrond erf is vastgesteld op €20,-/m². De waarde voor de ondergrond bedrijfserf en woning is vergelijkbaar met de referenten. In het algemeen geldt hoe kleiner het object hoe hoger de waarde per m².

Cultuurgrond

Volledig Eigendom

De referenties voor cultuurgrond liggen (na indexatie, zie bijlage : rekenblad comparatief) tussen € 7,32/m² en € 11,81/m².

Taxateur heeft de waarde van de getaxeerde percelen vastgesteld op € 11,50 /m².

De waarde van de cultuurgrond ligt in lijn met de waarde die recent is betaald voor cultuurgrond bij vergelijkbare objecten. Taxateur komt tot deze waardering door rekening te houden met :

- grondsoort
- ligging
- ontsluiting
- gronddruk in de regio
- stijgende markt voor landelijk en agrarisch vastgoed in de regio.

Markt

1. Marktvisie Algemeen

Melkveehouderijen: zoektocht naar ruimte zet door

In de eerste zes maanden van 2024 zijn 41 melkveehouderijen verkocht. Dit is een flinke stijging vergeleken met dezelfde periode vorig jaar, toen 32 melkveehouderijen van eigenaar wisselden. In heel 2023 werden er in totaal 53 melkveehouderijen verkocht. Friesland valt dit jaar op met 15 verkochte melkveehouderijen. De stijging in het aantal verkopen heeft vooral te maken met het stoppen van de derogatieregeling, die een einde maakt aan de Nederlandse uitzondering binnen Europa om meer mest uit te rijden. Hierdoor zijn agrariërs op zoek naar extra grond om mest kwijt te kunnen en kopen ze vaker beschikbare bedrijven. Vergunningen worden hierbij steeds belangrijker. Bedrijven die hun vergunningen goed geregeld hebben, zoals onder de voormalige Wet natuurbescherming (nu omgevingswet), zijn aantrekkelijker op de markt.

Makelaars hebben in de eerste helft van het jaar minder melkveehouderijen te koop aangeboden: 38 ten opzichte van 52 in 2023. Dit lagere aanbod komt deels doordat eigenaren deelnemen aan de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (Lbv en Lbv-plus) of van plan zijn dat te doen. Hierdoor keren sommige bedrijven niet terug als melkveehouderij of krijgen ze een andere bestemming, zoals akkerbouw. De grote vraag naar grond zorgt voor stijgende prijzen, inclusief de gebouwen. Dit geldt vooral in regio's waar grond schaars is. In het eerste halfjaar was de gemiddelde prijs per hectare ongeveer 8.000 euro hoger dan vorig jaar, met een gemiddelde van ruim 90.000 euro per hectare.

Uitgelicht: schaalvergroting onder melkveehouderijen

De gemiddelde bedrijfsgrootte van melkveehouderijen is de afgelopen jaren blijven groeien. In drie jaar tijd is het aantal melkveehouderijen met meer dan 1.500 afgenomen, waardoor er in 2023 nog ongeveer 14.300 melkveehouderijen over zijn. Omdat het aantal koeien in Nederland in dezelfde periode stabiel bleef, is er sprake van schaalvergroting. Het gemiddelde aantal koeien per bedrijf steeg van 101 in 2020 naar 110 in 2023. Ter vergelijking: in 2017 lag het gemiddelde nog op 94 koeien per bedrijf. Ook het aantal grote melkveehouderijen, met meer dan 200 melkkoeien, nam toe. In de laatste drie jaar groeide deze groep met 200 bedrijven, wat het totaal op bijna 1.300 bracht. Aan de andere kant nam het aantal kleinere melkveebedrijven (minder dan 100 koeien) af met 1.800 en telt nu nog 7.480 bedrijven waardoor het totaal op 197 uitkwam. (bron: CBS)

Op regionaal niveau zijn er enkele opvallende ontwikkelingen tussen 2020 en 2023:

- Gelderland en Overijssel verloren elk 244 melkveehouderijen. Ook Friesland en Noord-Brabant zagen veel bedrijven verdwijnen, met respectievelijk 217 en 225 sluitingen.
- Procentueel gezien was de sterkste afname in Noord-Brabant en Limburg, waar het aantal melkveebedrijven in drie jaar tijd met respectievelijk 11 procent en 14 procent daalde.
- Friesland heeft nu de meeste grootschalige melkveehouderijen (meer dan 200 koeien), met een totaal van 300 bedrijven. Dit is een toename van 38 bedrijven vergeleken met drie jaar eerder.
- In Noord-Brabant leidde de schaalvergroting tot een toename van 46 grote melkveehouderijen, waardoor het totaal op 197 uitkwam.

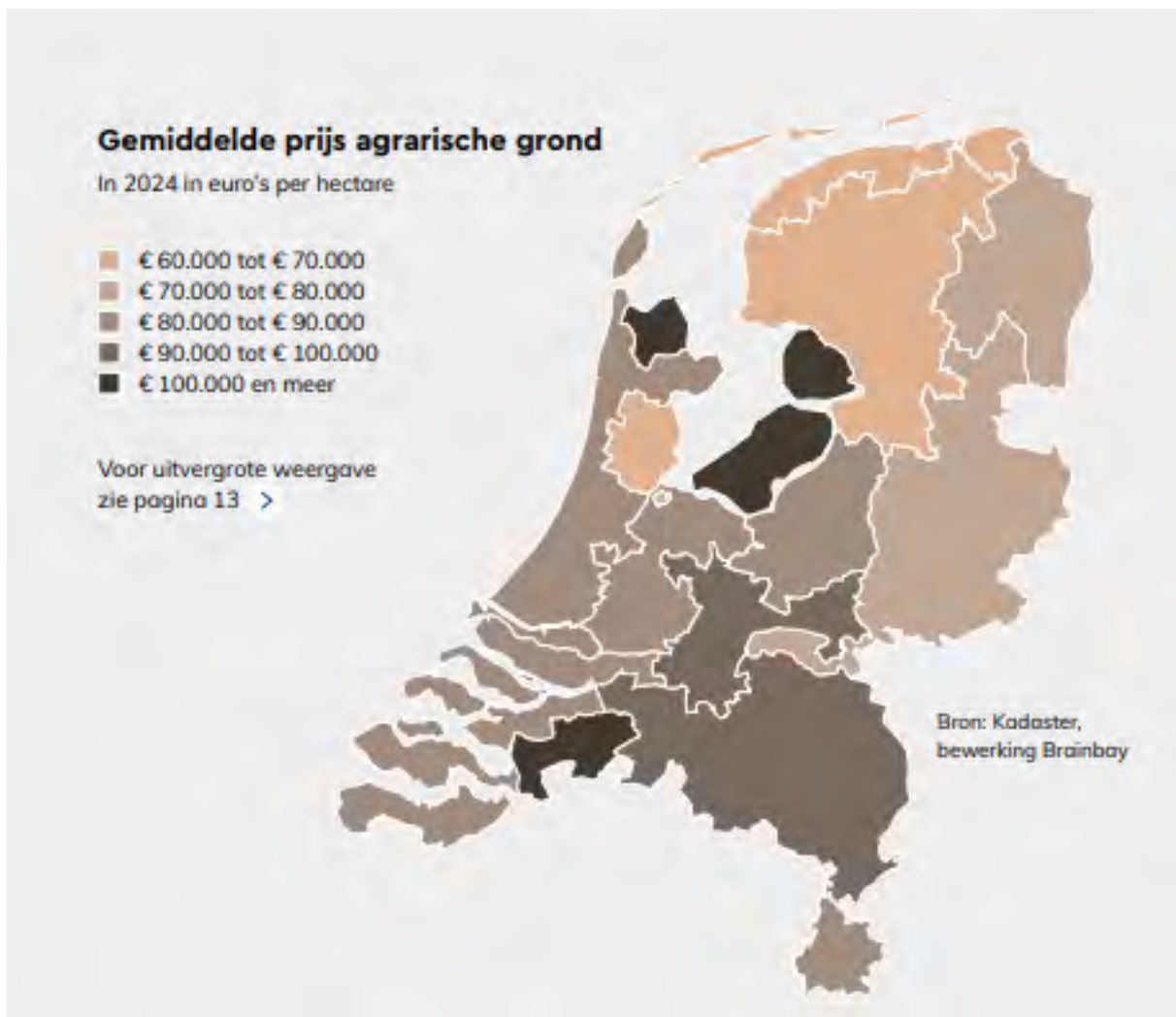
2. Marktvisie Lokaal / Regionaal

De markt voor landelijk en agrarisch vastgoed in Gelderland in 2024 blijft aantrekkelijk, gedreven door de vraag naar boerderijen, landgoederen en agrarische gronden. Beleggers, agrariërs en particulieren zoeken landelijk wonen en investeren in landbouwgrond. De druk op ruimte, verstedelijking, en verduurzaming verhogen de waarde van agrarisch vastgoed. Overheidsregels rond stikstof en milieubescherming maken het verkrijgen van vergunningen lastiger, wat de markt dynamischer en complexer maakt. Boeren die stoppen verkopen vaak hun grond, wat kansen biedt voor nieuwe spelers, maar de prijzen blijven hoog door beperkte beschikbaarheid en toenemende vraag naar duurzame en multifunctionele landgoederen. In 2024 vertoonden de prijzen van cultuurgrond in Gelderland een gemengd beeld. In het eerste kwartaal steeg de gemiddelde agrarische grondprijs met 2% tot €77.800 per hectare.

In het derde kwartaal daalde de prijs licht met 1% tot €78.441 per hectare.

De prijsontwikkeling varieerde per grondsoort. Grasland kende een prijsdaling van 5,6% in het derde kwartaal, met een gemiddelde prijs van €72.500 per hectare. Snijmaisland daarentegen steeg met 2,2% tot €83.200 per hectare.

Wat betreft de grondmobiliteit was er een toename in het aantal verhandelde hectares. In het derde kwartaal van 2024 werd 5.000 hectare landbouwgrond verhandeld, 22% meer dan in hetzelfde kwartaal van 2023.



Referenties

Referentiecriteria

Taxateur heeft bij het zoeken zoveel mogelijk geprobeerd aan te sluiten bij de aard en omvang van het getaxeerde object.

1. Kooppreferenties

Nunspeet, Waterweg ong



Soort object	landbouwgrond
Transactiedatum	1 maart 2024
Koopsom	€ 125.000
Koopsom per m²	€ 11,22
Bedrijfscapaciteit	Een perceel weiland gelegen nabij Nunspeet, Waterweg ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie L, nummer 5659 waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer een hectare, elf are en negentig centiare (1 ha 11 a 90 ca); hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als perceel grond met agrarische bestemming.
Opmerkingen	Ruim 1 ha. cultuurgrond (getaxeerd object omvat ca. 1,7 ha. cultuurgrond.) op ca. 1,5 km. afstand van getaxeerd object.

Ermelo, Grond nabij Zeeweg 124 Nabij 124



Soort object	landbouwgrond
Korte omschrijving object	Enkele prachtige percelen cultuurgrond gelegen in het agrarisch buitengebied van Ermelo. De percelen hebben een totale oppervlakte van 36.560 m ² en zijn in gebruik als grasland.
Transactiedatum	9 januari 2024
Koopsom	€ 411.299
Koopsom per m²	€ 11,25
Perceeloppervlakte	36560 m ²
Originele bron	NVM database
Type originele bron	interne database
Opmerkingen	Ca 4 ha. cultuurgrond (getaxeerd object omvat ca. 1,7 ha. cultuurgrond.) op ca. 14 km. afstand van getaxeerd object.

Nunspeet, Nunspeet "Grobbenhorst"



Soort object	landbouwgrond
Korte omschrijving object	Grasland
Transactiedatum	16 januari 2023
Koopsom	€ 425.000
Koopsom per m ²	€ 9,00
Perceeloppervlakte	4.72.75 ha m ²
Opmerkingen	Ca 5 ha. cultuurgrond (getaxeerd object omvat ca. 1,7 ha. cultuurgrond.) op ca. 3 km. afstand van getaxeerd object.

Nunspeet, Kolmansweg 22



Soort object	veehouderij
Korte omschrijving object	Bedrijf voor het houden van 1.100 vleeskalveren. De stallen zijn al wat ouder, netjes onderhouden. Stalinrichting Peters farm systeem. Grote moderne woning. Het geheel is aangekocht door de gemeente.
Transactiedatum	12 januari 2022
Koopsom	€ 1.640.000
Koopsom splitsing	<p>Volgens akte:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Woning incl. ondergrond 1.000 m² € 525.000,- ondergrond : 1000m² = ca. 100m² woning woonoppervlak BAG : 310m² = ca. €1371,-/m² -Bedrijfsopstallen € 635.500,- ; ca. 2560m² = ca €248,-/m² (incl. mestsilo en overige aanhorigheden) -cultuurgrond 2.48.65 m² € 162.500,- = ca. €6,54/m² -Bedrijfsondergrond 1.64.00 m² € 317.000,- = ca. €19,33/m² <p>€ 1.640.000,-</p>
Opmerkingen	<p>Vleeskalverenbedrijf met ca. 2560m² opstanden. (getaxeerd object omvat ca. 1963m² opstanden) op ca. 1,5 km. afstand van getaxeerd object.</p> <p>Goede referentie voor agrarisch en landelijk vastgoed in de omgeving van getaxeerd object.</p>

Noordeinde Gld, Kleine Woldweg 25



Soort object

melkveehouderij

Korte omschrijving object

Een melkveebedrijf met volledig gerenoveerde (bedrijfs)woning op ruim 35 hectare.

Kadastrale gegevens

Oldebroek, sectie AC, nummer 597, groot 05.33.78 ha
 Oldebroek, sectie AC, nummer 598, groot 00.09.02 ha
 Oldebroek, sectie AC, nummer 105, groot 08.32.80 ha
 Oldebroek, sectie AC, nummer 107, groot 04.79.90 ha
 Oldebroek, sectie AC, nummer 108, groot 05.32.70 ha
 Oldebroek, sectie AC, nummer 110, groot 01.75.70 ha
 Oldebroek, sectie AC, nummer 111, groot 02.85.60 ha
 Oldebroek, sectie AC, nummer 222, groot 02.73.50 ha
 Oldebroek, sectie AC, nummer 548, groot 03.16.40 ha
 Oldebroek, sectie AC, nummer 577, groot 00.10.00 ha
 Oldebroek, sectie AH, nummer 676, groot 01.40.00 ha
 Totaal 35.89.40 ha

BEDRIJFSWONING

De (bedrijfs)woning is volledig gerenoveerd in 2020 en niets is hier aan het toeval overgelaten. De (bedrijfs)woning is voorzien van een warmtepomp, gevelisolatie, vloerverwarming, dakisolatie en dubbele beglazing. Ook is de woonkamer / keuken voorzien van een airco
 De woning is voorzien van energielabel A++++.

Gebruiksoppervlakte wonen: 145,80 m²
 Overige in pandige ruimte: 34,90 m²
 Gebouw gebonden buitenruimte: 30,60 m²
 Bruto inhoud woning: 670,22 m³

MELKVEEHOUDERIJ

Een courant erf bestaande uit een ligboxenstal en werktuigenberging. Het melkveebedrijf is opgezet in 1985 waarna de werktuigenberging er in 1995 is bijgebouwd. Het bedrijf heeft een bouwblok van circa 1.00.00 hectare. Op deze locatie is er een Natuurbeschermingswet vergunning afgegeven op 22 april 2015 door de Provincie Gelderland. Er is een

vergunning afgegeven voor het houden van 130 stuks melkvee en 85 stuks vrouwelijk jongvee.

Omgevingsplan

Bestemmingsvlakken:

Bestemd als 'Agrarisch - 3' en 'Waarde - Archeologie 2'

LIGBOXENSTAL 2+2

De ligboxenstal is gebouwd in 1985 en heeft een oppervlakte van circa 1.050 m². De gevels zijn gemetseld en voorzien van damwandprofielplaten in de topgevels. De zijgevels zijn voorzien van een open inlaat. Het dak is in 2023 volledig vernieuwd en bedekt met sandwichpanelen met een open nok. Ook zijn er tegelijkertijd 120 zonnepanelen geplaatst met een totaal opbrengend vermogen van circa 60.000 Kwh per jaar.

De ligboxenstal heeft een voergang met vastzetvoerhek in het midden van de stal. Daaromheen zijn er 75 zwevende R-boxen met diepstrooisel. Ook is zowel voorin de stal als achterin de stal ruimte voor jongvee. Er zijn 42 zwevende boxen met vastzetvoerhek aanwezig voor het jongvee. Er is een Delaval melkstal (2x5) met krachtvoer voorziening uit 1985 aanwezig met automatische afname. Daarnaast zijn er vier vol automatische ventilatoren, twee koeborstels, een Lely Juno aanschuifrobot en een Lely Discovery mestrobot aanwezig. In het tanklokaal staat een melktank van 7.000 liter welke in eigendom is.

De fosfaatrechten, machines, levende have en voorraden zijn in overleg over te nemen. Deze zijn niet bij de vraagprijs inbegrepen.

WERKTUIGENBERGING EN OVERIGE AANHORIGHEDEN

De werktuigenberging is gebouwd in 1995 en heeft een oppervlakte van circa 189 m². De gevels zijn voorzien van damwandprofielplaten en het dak is bedekt met asbestvrije golfplaten. De voorzijde is geheel open. Daarnaast zijn er op het melkveebedrijf vijf kuilplaten aanwezig en staan er zes bulksilo's variërend van 10 ton tot 12 ton.

CULTUURGROND - HUISKAVEL

Oldebroek AC 597 - 05.33.78 ha

Oldebroek AC 598 - 00.09.02 ha

Oldebroek AC 105 - 08.32.80 ha

Oldebroek AC 107 - 04.79.90 ha

Oldebroek AC 108 - 05.32.70 ha

Oldebroek AC 110 - 01.75.70 ha

Oldebroek AC 111 - 02.85.60 ha

Oldebroek AC 577 - 00.10.00 ha

Totaal 28.59.50 ha

CULTUURGROND - VELDKAVEL 1, KLEINE WOLDWEG

Oldebroek AC 222 - 02.73.50 ha

Oldebroek AC 548 - 03.16.40 ha

Totaal 05.89.90 ha

Op (een gedeelte van) perceel Oldebroek AC 548 is een opstalrecht nutsvoorzieningen gevestigd door Liander N.V.

CULTUURGROND - VELDKAVEL 2, MHENEWEG NOORD
 Oldebroek AH 676 - 01.40.00 ha
 Totaal 1.40.00 ha

Grondsoort: klei op veen, variërend circa 15 tot 20 centimeter klei
 Grondsoort meststoffenwet: veen

De cultuurgrond is in gebruik als deels bouwland (circa 4.00.00 ha maisland) en de overige cultuurgrond is in gebruik als grasland. Er loopt een kavelpad door de percelen Oldebroek AC 597, 105 en 107. Dit kavelpad is, gemeten vanaf het erf, circa 480 m¹ meter lang en 3 m¹ breed en bestaat uit gestort beton. Het jachtrecht is verhuurd, koper dient bestaande jachttermijn en afspraken te respecteren.

Transactiedatum 28 mei 2024

Koopsom € 3.550.000

Koopsom splitsing taxateur gaat op basis van beschikbare informatie van het object, lokale bekendheid met de markt, de geldende bestemming en de periode van verkoop uit van onderstaande splitsing van de koopsom.

Omschrijving	m ² / m ³	€ m ² / m ³	Totaal €
Ondergrond woning met tuin	902175	158.000	
Ondergrond bedrijfserf	10.000	15	150.000
Overig bedrijfserf			
Woning:			
- Gebruiksoppervlakte wonen:	145,80	2500	365.000
- Overige inpandige ruimte:	34,902000	70.000	
Bedrijfsgebouwen/ opstallen	1239 171	212.000	
Overige aanhorigheden:			
- PV panelen, kuilplaten, etc.		55.000	
Cultuurgrond	348.038	7,30	2.540.000

Waarde Bedrijfsgebouwen/ opstallen per GVE: € 186.000,- / 75 GVE plaatsen = € 2.827,- per plaats (incl werktuigberging.)

Koopsom per m² € 7,30

Perceeloppervlakte 358940 m²

Opmerkingen Melkveebedrijf met ca. 1239m² opstanden en nieuwbouwwoning (getaxeerd object omvat ca. 1963m² opstanden en een nieuwbouwwoning) op ca. 17 km. afstand van getaxeerd object.

Goede referentie voor agrarisch en landelijk vastgoed in de omgeving van getaxeerd object.

Gezien de ligging t.o.v. getaxeerd object is de referentie niet gebruikt voor de waardering van de cultuurgrond.

Olst, Steunenbergerweg 7a



Soort object	melkveehouderij
Korte omschrijving object	Ligboxenstal 2013/2021 voor 271 gve met 6 robots, oude ligboxenstal. NB-vergunning voor 330 gve en 20 jve
Transactiedatum	23 januari 2024
Koopsom	€ 4.365.000

Koopsom splitsing

- 2.36.29 ha erf en ondergrond € 300.000,--
- 18.44.97 ha eigendom Olst x € 79.811,50 = € 1.472.500,--
- 10.98.65 ha erfpacht Olst x € 31.857,28/ha = € 350.000,--
- 17.24.49 ha erfpacht Hooghalen x € 33.778,10/ha = €350.000,--

taxateur gaat op basis van beschikbare informatie van het object, lokale bekendheid met de markt, de geldende bestemming en de periode van verkoop uit van onderstaande splitsing van de koopsom.

Omschrijving	m ² / m ³	€ m ² / m ³	Totaal €
Ondergrond woning met tuin	1371	100	137.000
Ondergrond bedrijfserf	23629	12,70	300.000
Overig bedrijfserf			
Woning:			
- woonoppervlak inschatting taxateur	190	1174	223.000
- achterhuis + aanbouw	290	250	73.000
Bedrijfsgebouwen/ opstallen	5890	133	785.000
Overige aanhorigheden:			
-Mestbassin Hyken			25.000,--
-Monovergister			650.000,--
Cultuurgrond :			
- eigendom	184.497	7,98	1.472.500
- erfpacht Olst	109.865	3,19	350.000
- erfpacht Hooghalen	172.449	3,38	350.000

Waarde Bedrijfserf excl. ondergrond/ per GVE: € 785.000,- / 261 GVE
(incl. JVE = 0,5 GVE) = € 3008,- per GVE

Perceeloppervlakte

Totaal 20.94.97 ha eigendom en 10.98.65 ha erfpacht overzijde weg en 17.24.49 ha erfpacht Hooghalen m²

Bedrijfscapaciteit

Ligboxenstal 2013/2021 voor 271 gve met 6 robots, oude ligboxenstal. NB-vergunning voor 330 gve en 20 jve

Opmerkingen

Grootschalig melkveebedrijf met ca. 5890m² opstanden (getaxeerd object omvat ca. 1963m² opstanden) op ca. 30 km. afstand van getaxeerd object.

Goede referentie voor agrarisch en landelijk vastgoed in de omgeving van getaxeerd object.

Gezien de ligging t.o.v. getaxeerd object is de referentie niet gebruikt voor de waardering van de cultuurgrond.

Referentieverklaring

Taxateur heeft bij het zoeken zoveel mogelijk geprobeerd aan te sluiten bij de aard en omvang van het getaxeerde object.

Voor de vergelijking heeft taxateur zoveel mogelijk gebruik gemaakt van transacties die in de afgelopen 2 jaar hebben plaatsgevonden in de omgeving van het getaxeerde.

Bij transacties van bedrijven waar ook cultuurgrond is betrokken zijn de gebouwen vaak om fiscale redenen anders gewaardeerd waardoor de vergelijking kan afwijken. Taxateur heeft hiermee rekening gehouden in de waardering.

Waarbij in het algemeen geldt: hoe groter het oppervlak, hoe lager het bedrag per m².

Taxateur komt daarbij uit op:

- een waarde voor de ondergrond voor de bedrijfserveren tussen de €12,-/m² en de €20,-/m²
- een waarde voor de ondergrond van de woning met tuin tussen de €99,-/m² en de €176,-/m²
- een waarde voor de bedrijfsgebouwen tussen de €215,- /m² en €249,-/m² opstal.

Woning met ondergrond:

De waarde voor de bedrijfswoning met ondergrond varieert bij referenten tussen de €433.000,- en de €593.000,- .

Cultuurgrond:

De waarde voor de cultuurgrond varieert bij referenten tussen de €6,50 en de €11,50 per m²

Kwalitatieve analyse van de referenties ten opzichte van het getaxeerde

Adres	Ouderdom	Grootte	Onderhoud	Ligging	Bouwaard	Markt	Totaal
Nunspeet, Waterweg ong	+	+/+	n.v.t.	+/+	n.v.t.	+/+	+/+
Ermelo, Grond nabij Zeeweg 124 Nabij 124	+	+/+	n.v.t.	+	n.v.t.	+	+
Nunspeet, Nunspeet "Grobbenhorst"	+	+/+	n.v.t.	+/+	n.v.t.	+	+/+
Nunspeet, Kolmansweg 22	+	+	+	+/+	+	+	+
Noordeinde Gld, Kleine Woldweg 25	+	+	+	+	+/+	+	+
Olst, Steunenbergerweg 7a	+	+	+	+	+/+	+	+

Verklaring Codes

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

Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke functies van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

De marktwaarde van het getaxeerde object is een weerspiegeling van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (Highest and best use, afkorting HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het getaxeerde object wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het object, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd.

De huidige aanwending is tevens de optimale aanwending.

Gebeurtenissen

Gebeurtenissen na waardepeildatum

Tussen de waardepeildatum en de datum taxatierapport hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan of zijn er geen wezenlijke veranderingen geweest die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

Gebeurtenissen na inspectiedatum

Tussen de inspectiedatum en de datum taxatierapport hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan of zijn er geen wezenlijke veranderingen geweest die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

Conceptrapportage

De conceptrapportage is besproken met de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de taxateur geuit die van invloed zijn geweest op de waardering.

9. Overige mededelingen

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVV, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

10. Datering en ondertekening

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

Taxateur 5.1.2e RT Landelijk en Agrarisch Vastgoed (RT864425988)

Plaats/datum Dronten, 8 mei 2025

Handtekening

5.1.2e

A large grey rectangular box redacting the signature of the tax assessor.



Bijlage(n)

11. Bijlagen

1. Geraadpleegde Informatie
2. Plausibiliteitsverklaring
3. Rekenmodel
4. Foto's
5. Kadastrale gegevens
6. Bestemmingsplan / Omgevingsplan
7. Omgevingsrapportage Gelderland
8. Fosfaatrechten
9. Toelichting aanvraag NB vergunning
10. Melding besluit landbouw milieubeheer 2010
11. Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed
12. Getekende offerte
13. Duurzaamheidsparagraaf



Bijlage 1

Geraadpleegde Informatie



Soort informatie	Geraadpleegd	Bron	Datum	Opmerking
Kadastrale gegevens	Ja	Openbaar	27 februari 2025	Kadaster
Koopovereenkomst	Nee	Niet van toepassing		
Leveringsakte	Ja	Openbaar	27 februari 2025	Kadaster
Splitsingsakte	Nee	Niet van toepassing		
Erfpachtake	Nee	Niet van toepassing		
Erfpachtgegevens	Nee	Niet van toepassing		
Huuroverzicht	Nee	Niet van toepassing		
Huurovereenkomst(en)	Nee	Niet van toepassing		
Allonges	Nee	Niet van toepassing		
Plattegrondtekening en	Nee	Niet van toepassing		
Meetcertificaat(en) NEN 2580	Nee	Niet van toepassing		
Bodemrapport(en)	Nee	Niet van toepassing		
Asbestinventarisatie(s)	Nee	Niet van toepassing		
Bouwkundige rapportage(s)	Nee	Niet van toepassing		
Onderhoudsrapportage(s)	Nee	Niet van toepassing		
Energietabel	Nee	Niet van toepassing		
Bestemmingsplan(en)	Ja	Openbaar	8 april 2025	Omgevingsloket
WOZ-beschikking	Nee	Niet van toepassing		
VVE stukken	Nee	Niet van toepassing		
Pachtovereenkomst	Nee	Niet van toepassing		
BAG	Ja	Openbaar	10 april 2025	Bag register
Funderingsviewer	Ja	Openbaar	10 april 2025	http://www.kcaf.nl

WWS punten	Nee	Niet van toepassing		
Bodemloket	Ja	Openbaar	8 april 2025	Omgevingsrapportage Gelderland/ Bodemloket



Bijlage 2

Plausibiliteitsverklaring



Naam : 5.1.2e MRICS RMT-RT
E-mailadres : 5.1.2e@vsomakelaars.nl
Verbonden aan : VSO Makelaars & Taxateurs
Adres : De Bolder 2
Postcode/plaats : 8251 KC Dronten

Verklaart:

- Het taxatierapport van melkveehouderij met adres Vreeweg 107a, Nunspeet getaxeerd door 5.1.2e RT Landelijk en Agrarisch Vastgoed (RT864425988) verbonden aan VSO Makelaars & Taxateurs gevestigd te De Bolder 2 in 8251 KC Dronten, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Dat het getaxeerde kadastraal bekend is als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Nunspeet	I	4872	630 m ²
Nunspeet	I	4873	573 m ²
Nunspeet	I	4896	30.161 m ²
Totaal			31.364 m²

31.364 m² = 3 hectare, 13 are, 64 centiare

- Dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
- Dat hij/zij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan;
- Dat 5.1.2e RT Landelijk en Agrarisch Vastgoed verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
- Zelf geen intern en extern inspectie van het object te hebben gedaan;
- Dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
- Op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de hieronder afgegeven getaxeerde waarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Afgegeven waarde(s):

- Marktwaarde € 1.474.225 kosten koper

Dronten, 8 mei 2025

5.1.2e

5.1.2e MRICS RMT-RT (RT205460762, MRICS 7504046)



Bijlage 3

Rekenmodel



Gecorrigeerde Vervangingswaarde Kenniswerkgroep Taxeren NVM

Taxateur	Locatie / bedrijf	Waardepeildatum	Versie
5.1.2e	Vreeweg 107a, Nunspeet	2025-02-27	1

	Bouwjaar of renovatie	Oppervlakte	Vervangingswaarde / m ²	Vervangingswaarde	Levensduur	Restwaarde	Peiljaar	T-factor	Corr. Funct. Veroudering	F-factor	Gecorrigeerde Vervangingswaarde	% Vervangingswaarde
Ligboxenstal												0,00%
Ruwbouw	1995	01287 m ²	€ 425,00	€ 546.975,00	35	20,00%	2025	0,314	0,00%	1,000	€ 171.906,43	31,43%
Afbouw	1995	01287 m ²	€ 50,00	€ 64.350,00	25	20,00%	2025	0,200	0,00%	1,000	€ 12.870,00	20,00%
Installaties	2005	01287 m ²	€ 75,00	€ 96.525,00	15	10,00%	2025	0,100	0,00%	1,000	€ 9.652,50	10,00%
Overige	0	m ²	€ 0,00	€ 0,00	0	0,00%	2025	0,000	0,00%	1,000	€ 0,00	0,00%
Totaal			€ 550,00	€ 707.850,00							€ 194.428,93	27,47%

	Bouwjaar of renovatie	Oppervlakte	Vervangingswaarde / m ²	Vervangingswaarde	Levensduur	Restwaarde	Peiljaar	T-factor	Corr. Funct. Veroudering	F-factor	Gecorrigeerde Vervangingswaarde	% Vervangingswaarde
Kapschuur												0,00%
Ruwbouw	1991	0476 m ²	€ 275,00	€ 130.900,00	35	20,00%	2025	0,223	0,00%	1,000	€ 29.172,00	22,29%
Afbouw	1991	0476 m ²	€ 50,00	€ 23.800,00	25	20,00%	2025	0,200	0,00%	1,000	€ 4.760,00	20,00%
Installaties	0	m ²	€ 0,00	€ 0,00	0	0,00%	2025	0,000	0,00%	1,000	€ 0,00	0,00%
Overige	0	m ²	€ 0,00	€ 0,00	0	0,00%	2025	0,000	0,00%	1,000	€ 0,00	0,00%
Totaal			€ 325,00	€ 154.700,00							€ 33.932,00	21,93%

	Bouwjaar of renovatie	Oppervlakte	Vervangingswaarde / m ²	Vervangingswaarde	Levensduur	Restwaarde	Peiljaar	T-factor	Corr. Funct. Veroudering	F-factor	Gecorrigeerde Vervangingswaarde	% Vervangingswaarde
Oude jongveestal												0,00%
Ruwbouw	1970	0200 m ²	€ 325,00	€ 65.000,00	35	10,00%	2025	0,100	40,00%	0,600	€ 3.900,00	6,00%
Afbouw	1970	0200 m ²	€ 100,00	€ 20.000,00	25	10,00%	2025	0,100	40,00%	0,600	€ 1.200,00	6,00%
Installaties	0	m ²	€ 0,00	€ 0,00	0	0,00%	2025	0,000	0,00%	1,000	€ 0,00	0,00%
Overige	0	m ²	€ 0,00	€ 0,00	0	0,00%	2025	0,000	0,00%	1,000	€ 0,00	0,00%
Totaal			€ 425,00	€ 85.000,00							€ 5.100,00	6,00%

Overige Objecten

Object	Bouwjaar of renovatie	Oppervlakte	Vervangingswaarde / m ²	Vervangingswaarde	Levensduur	Restwaarde	Peiljaar	T-factor	Corr. Funct. Veroudering	F-factor	Gecorrigeerde Vervangingswaarde	% Vervangingswaarde
Erfverharding	1991	02250 m ²	€ 37,00	€ 83.250,00	25	10,00%	2025	0,100	10,00%	0	€ 7.492,50	9,00%
Kuilplaten	1987	01400 m ²	€ 40,00	€ 56.000,00	25	10,00%	2025	0,100	0,00%	1	€ 5.600,00	10,00%

Object	Bouwjaar of renovatie	Oppervlakte	Vervangingswaarde / m ²	Vervangingswaarde	Levensduur	Restwaarde	Peiljaar	T-factor	Corr. Funct. Veroudering	F-factor	Gecorrigeerde Vervangingswaarde	% Vervangingswaarde
Voersilo's	2008	01 m ²	€ 30.000,00	€ 30.000,00	25	10,00%	2025	0,388	20,00%	0	€ 9.312,00	31,04%
Kunstmestsilo	2019	01 m ²	€ 4.000,00	€ 4.000,00	25	10,00%	2025	0,784	35,00%	0	€ 2.038,40	50,96%
Mestbassin	2016	01 m ²	€ 56.000,00	€ 56.000,00	15	10,00%	2025	0,460	25,00%	0	€ 19.320,00	34,50%
PV panelen	2020	071300 m ²	€ 0,60	€ 42.780,00	15	5,00%	2025	0,683	25,00%	0	€ 21.924,75	51,25%
Totaal			€ 90.077,60	€ 272.030,00	Totaal correctie						€ 65.687,65	24,15%

Grondwaarden	Oppervlakte	Vervangingswaarde / m ²	Vervangingswaarde
Ondergrond woning en tuin Vreeweg 107	573 m ²	€ 125,00	€ 71.625,00
Ondergrond woning en tuin Vreeweg 107a	630 m ²	€ 125,00	€ 78.750,00
Ondergrond bedrijfserf	12500 m ²	€ 20,00	€ 250.000,00
Cultuurgrond	17661 m ²	€ 11,50	€ 203.101,50

Totaal € 603.476,50

Overige waarden	Eenheden	Per m ² / m ³ / stuk	Waarde
Bedrijfswoning	254,000	€ 2.150,00	€ 546.100,00
Tuinhuis en schuur	34,000	€ 750,00	€ 25.500,00

Totaal € 571.600,00

Totaal gecorrigeerde vervangingswaarde € 1.474.225,08

Marktcorrectie	€ 0,00
Marktwaarde	€ 1.474.225,08

Marktwaarde afgerond € 1.474.000,00



Berekening voor adres: Nunspeet, Vreeweg 107a						
Adres)	Transactiedatum	Woning m ²	m ²	Opstallen m ²	Bedrijfserf m ²	Cultuurgrond m ²
Nunspeet, Waterweg ong.	1-3-2024					11.190
Ermelo, Zeeweg 124	9-1-2024					36.560
Nunspeet, Grobberhorst	16-1-2023					47.275
Nunspeet, Kolmansweg 22	12-1-2022	230	1.000	2.560	16.400	24.865
Noordeinde, Kleine Woldweg 25	28-5-2024	181	902	1.239	10.000	
Olst, Steunenbergerweg 7a	23-1-2024	480	1.371	5.890	23.629	

Referenties transactieprijs	Transactieprijs	Woning	Ondergrond Woning	Opstal Woning	Bedrijfserf	Bedrijfserf Ondergrond	Bedrijfserf Opstallen	Grond
Nunspeet, Waterweg ong.	€ 125.000,00							€ 125.000,00
Ermelo, Zeeweg 124	€ 411.299,00							€ 411.299,00
Nunspeet, Grobberhorst	€ 425.000,00							€ 425.000,00
Nunspeet, Kolmansweg 22	€ 1.640.000,00	€ 525.000,00	€ 100.000,00	€ 425.000,00	€ 952.000,00	€ 317.000,00	€ 635.500,00	€ 162.500,00
Noordeinde, Kleine Woldweg 25	€ 3.550.000,00	€ 593.000,00	€ 158.000,00	€ 435.000,00	€ 417.000,00	€ 150.000,00	€ 267.000,00	
Olst, Steunenbergerweg 7a	€ 4.365.000,00	€ 433.000,00	€ 137.000,00	€ 296.000,00	€ 1.760.000,00	€ 300.000,00	€ 1.460.000,00	
-								
-								
-								
-								
Gemiddelde	€ 1.752.716,50	€ 517.000,00	€ 131.666,67	€ 385.333,33	€ 1.043.000,00	€ 255.666,67	€ 787.500,00	€ 280.949,75

Transactie prijs / m ²	Prijs/m ² Woning	Prijs/m ² Ondergrond woning	Prijs/m ² Opstallen	Prijs/m ² Ondergrond bedrijfserf	Prijs/m ² Grond
Nunspeet, Waterweg ong.	-	-	-	-	€ 11,17
Ermelo, Zeeweg 124	-	-	-	-	€ 11,25
Nunspeet, Grobberhorst	-	-	-	-	€ 8,99
Nunspeet, Kolmansweg 22	€ 1.847,83	€ 100,00	€ 248,24	€ 19,33	€ 6,54
Noordeinde, Kleine Woldweg 25	€ 2.403,31	€ 175,17	€ 215,50	€ 15,00	-
Olst, Steunenbergerweg 7a	€ 616,67	€ 99,93	€ 247,88	€ 12,70	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
Gemiddelde	€ 1.622,60	€ 125,03	€ 237,21	€ 15,68	€ 9,49

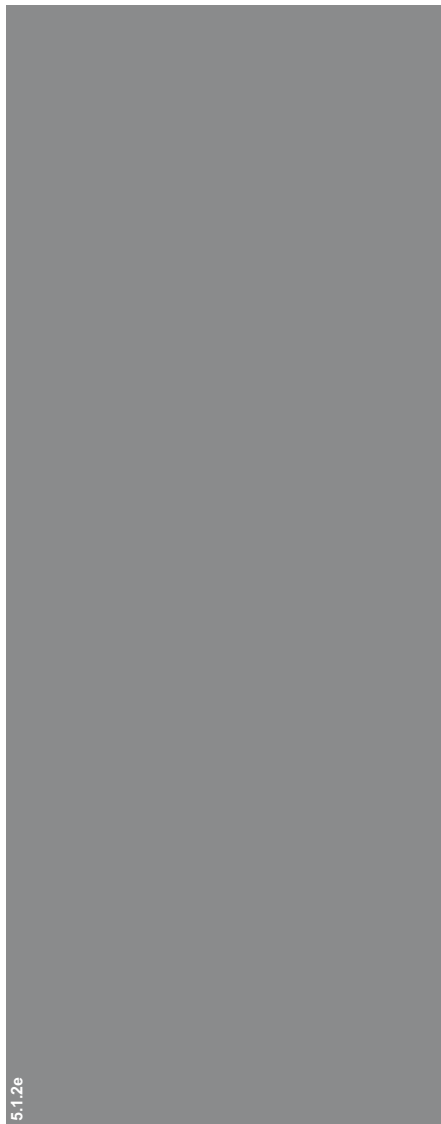
Gecorrigeerde prijs naar peildatum van referenties	Indexatie % tov peildatum	Gecorrigeerde transactieprijs	Gecorrigeerde Woning	Gecorrigeerde Bedrijfserf	Gecorrigeerde Grond	Gecorrigeerde Prijs/m ² Woning	Prijs/m ² Ondergrond woning	Gecorrigeerde Prijs/m ² Bedrijfserf	Gecorrigeerde Prijs/m ² Opstallen	Gecorrigeerde Prijs/m ² Grond
Nunspeet, Waterweg ong.	4,00%	€ 130.000,00	-	-	€ 130.000,00	-	-	-	-	€ 11,62
Ermelo, Zeeweg 124	5,00%	€ 431.863,95	-	-	€ 431.863,95	-	-	-	-	€ 11,81
Nunspeet, Grobberhorst	8,00%	€ 459.000,00	-	-	€ 459.000,00	-	-	-	-	€ 9,71
Nunspeet, Kolmansweg 22	12,00%	€ 1.836.800,00	€ 588.000,00	€ 1.066.240,00	€ 182.000,00	€ 2.069,57	€ 112,00	€ 21,65	€ 278,03	€ 7,32
Noordeinde, Kleine Woldweg 25	3,00%	€ 3.656.500,00	€ 610.790,00	€ 429.510,00	-	€ 2.475,41	€ 180,42	€ 15,45	€ 221,96	-
Olst, Steunenbergerweg 7a	5,00%	€ 4.583.250,00	€ 454.650,00	€ 1.848.000,00	-	€ 647,50	€ 104,92	€ 13,33	€ 260,27	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gemiddelde		€ 1.849.568,99	€ 551.146,67	€ 1.114.583,33	€ 300.715,99	€ 1.730,83	€ 132,45	€ 16,81	€ 253,42	€ 10,11

Getaxeerd Object	Oppervlakte m ²	Prijs/m ²	Waarde
Woning			€ -
Ondergrond Woning	1.203	€ 125,00	€ 150.375,00
Opstal Woning	254	€ 2.252,00	€ 572.008,00
Bedrijfserf			€ -
Ondergrond bedrijfserf	12.500	€ 20,00	€ 250.000,00
Opstallen	1.763	€ 170,00	€ 299.710,00
Cultuurgrond	17.661	€ 11,50	€ 203.101,50
			€ -
Totaal			€ 1.475.194,50

5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e



5.1.2e

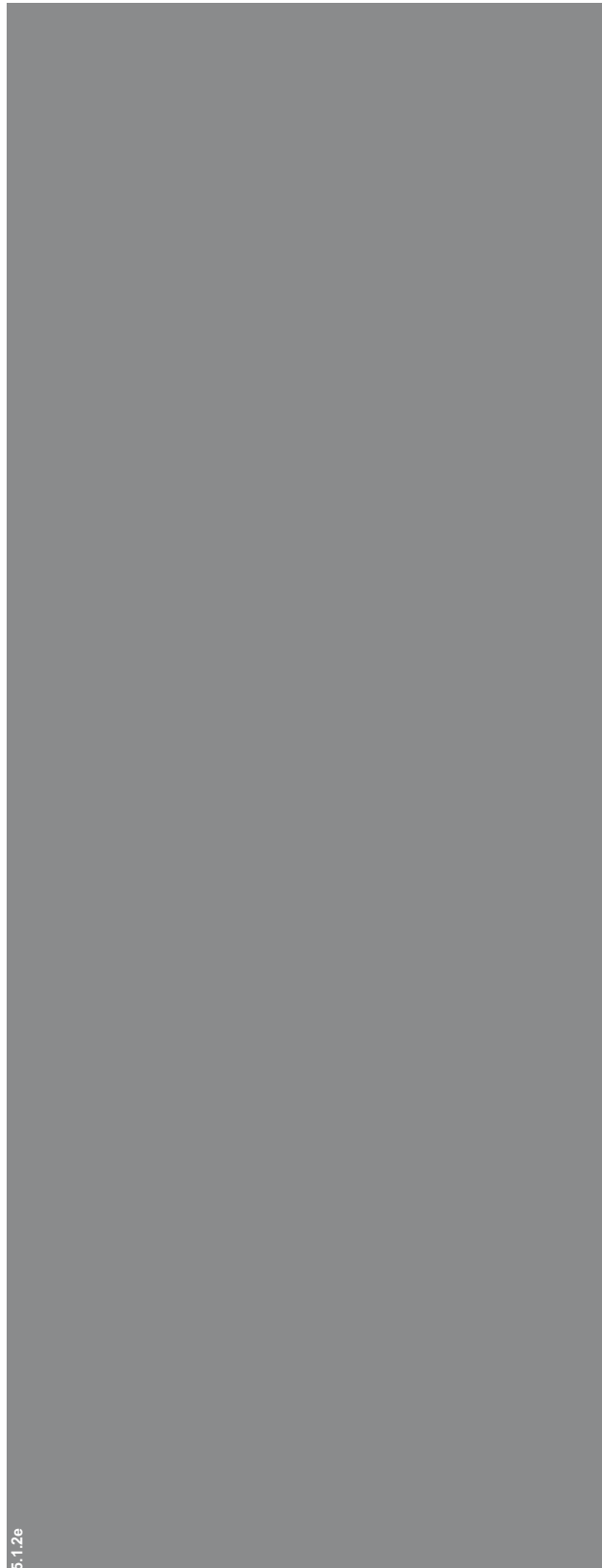
5.1.2e

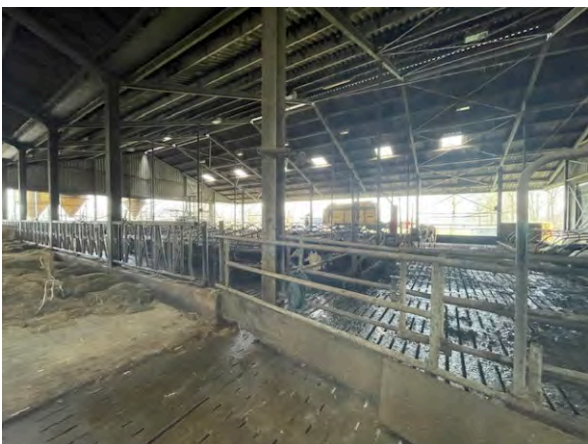
5.1.2e

5.1.2e



5.1.2e













Bijlage 5

Kadastrale gegevens



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Nunspeet I 4896](#)

Kadastrale objectidentificatie: 084330489670000

Kadastrale grootte 30.161 m²

Grens en grootte Voorlopig

Meettarief verschuldigd Ja

Coördinaten 179088 - 488383

Ontstaan uit [Nunspeet I 4870](#)

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 (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 88922/70](#)

Ingeschreven op 14-06-2024 om 14:24

Verdeling van gemeenschap (gezamenlijk rechthebbenden)

Naam gerechtigde 5.1.2e

Adres Vreeweg 107
8071 SJ NUNSPEET

Geboren 5.1.2e

te 5.1.2e

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat



BETREFT

Nunspeet I 4896

UW REFERENTIE

PVE

GELEVERD OP

08-04-2025 - 15:48

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11202657780

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

07-04-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

07-04-2025 - 14:59

BLAD

2 van 2

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 69849/97 Fusie Hyp4 5539/44 Arnhem Vestiging zakelijk recht overig	Ingeschreven op 06-01-2017 om 10:10 Ingeschreven op 09-02-1970
Naam gerechtigde	Liander N.V.	
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM	
Statutaire zetel	ARNHEM	
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>	

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Nunspeet I 4872](#)

Kadastrale objectidentificatie: 084330487270000

Locaties Vreeweg 105

8071 SJ Nunspeet

BAG identificatie: 0302010000055613

Vreeweg 107

8071 SJ Nunspeet

BAG identificatie: 0302010000053465

Vreeweg 107 a

8071 SJ Nunspeet

BAG identificatie: 0302010000053466

Kadastrale grootte 630 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 179204 - 488339

Ontstaan uit [Nunspeet I 4423](#)

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 (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 88922/70](#)

Ingeschreven op 14-06-2024 om 14:24

Verdeling van gemeenschap (gezamenlijk rechthebbenden)

Naam gerechtigde 5.1.2e



BETREFT

Nunspeet I 4872

UW REFERENTIE

PVE

GELEVERD OP

27-02-2025 - 10:16

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11199376471

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-02-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-02-2025 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres Vreeweg 107
8071 SJ NUNSPEET

Geboren

5.1.2e

te

5.1.2e

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

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

Afkomstig uit stukken [Hyp4 69849/97](#)

Fusie

Ingeschreven op 06-01-2017 om 10:10

[Hyp4 5539/44 Arnhem](#)

Ingeschreven op 09-02-1970

Vestiging zakelijk recht overig

Naam gerechtigde [Liander N.V.](#)

Adres Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM

Postadres Postbus 50
6920 AB DUIVEN

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer [08021677](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Nunspeet I 4873](#)

Kadastrale objectidentificatie: 084330487370000

Kadastrale grootte 573 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 179203 - 488352

Ontstaan uit [Nunspeet I 4423](#)

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 (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 62624/35](#)

Ingeschreven op 28-02-2013 om 14:51

[Hyp4 31041/144 Arnhem](#)

Ingeschreven op 25-04-2006 om 09:00

Naam gerechtigde  5.1.2e

Adres Vreeweg 107 a
8071 SJ NUNSPEET

Geboren  5.1.2e

te  5.1.2e

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

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

Afkomstig uit stukken [Hyp4 69849/97](#) **Ingeschreven op** 06-01-2017 om 10:10

Fusie

[Hyp4 5539/44 Arnhem](#)

Ingeschreven op 09-02-1970

Vestiging zakelijk recht overig

Naam gerechtigde [Liander N.V.](#)

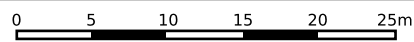
Adres Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM


Postadres Postbus 50
6920 AB DUIVEN

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer [08021677](#) (Bron: Handelsregister)

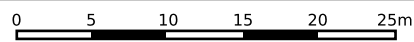
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister




<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nunspeet</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 4872</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Nunspeet</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 4873</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
---	--	----------------------	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Bijlage 6

Bestemmingsplan / Omgevingsplan



Artikel 3 Agrarisch



Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf **5.4.1.1 Agrarisch en agrarische functies** in de toelichting.

✓ 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- aa. een schuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schuur';
- b. het weiden van vee, anders dan in het kader van de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. bos- en/of natuurelementen met een oppervlakte van minder dan 2 hectare;
- d. **bestaande** wegen, wandel-, fiets- en ruiterspaden, toegangswegen;
- e. paden en ontsluitingswegen zoals weergegeven op de inrichtingsschets in [Bijlage 11 Inrichtingsplan De Grote Wiede](#) ;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
- g. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**';
- h. een paardenbak, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - paardenbak**';
- i. een mestsilos, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - mestsilos**';
- j. een kleinschalig kampeerterrein, landschappelijk ingepast, ter plaatse van de aanduiding '**kampeerterrein**';
- k. teeltondersteunende voorzieningen;
- l. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de **natuurlijke waarde** en de **landschappelijke waarde** van de gronden;
- m. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de **cultuurhistorische waarde**, ter plaatse van de aanduiding "**cultuurhistorische waarden**";
- n. een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding "**ijsbaan**";
- o. opslag ten behoeve van een hoveniersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "**opslag**";
- p. caravanstalling, ter plaatse van de aanduiding "**caravanstalling**";
- q. houtopslag uitsluitend ten behoeve van het naastgelegen houthandelsbedrijf op het perceel Bergweg 109, ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van bedrijf - houtopslag**";
- r. een boogschietbaan inclusief kantine, ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van bedrijf - boogschietbaan**";
- s. opslag van hout, hooi en stro ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - opslag 1**', waarbij geldt dat de oppervlakte die mag worden aangewend voor opslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag 1' niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- t. ~~parkeren van landbouwvoertuigen ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - parkeren ten behoeve van landbouwvoertuigen**';~~
- u. uitsluitend de ontwikkeling van landschapswaarden en/of een houtsingel, ter plaatse van de aanduiding '**houtsingel**';
- v. een pensionstalling ter plaatse van de functieaanduiding '**paardenhouderij**', met dien verstande dat:
 1. de pensionstalling ondergeschikt is aan de agrarische activiteit;
 2. er geen buitenopslag plaatsvindt;
 3. de maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de pensionstalling niet meer dan 350 m² bedraagt, waarbij maximaal 200 m² nieuwbouw is toegestaan;
- w. de bescherming van natuurwaarden ter plaatse van de aanduiding '**natuur**';
- x. een begraafplaats/grafkelder, ter plaatse van de aanduiding '**begraafplaats**';

- y. stalling van maximaal 10 vrachtwagens ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - stalling 10 vrachtwagens**';
 - z. de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in [Bijlage 5 Landschappelijke inpassing Maatweg 47 Elspeet](#) ;
- met daarbijbehorende veldschuren, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en andere werken.

✓ 3.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

✓ 3.2.1 Gebouwen

Er mogen, behoudens veldschuren, gebouwen ten behoeve van een ijsbaan, gebouwen ten behoeve van een boogschietbaan, en gebouwen ten behoeve van een begraafplaats/grafkelder geen gebouwen worden gebouwd.

✓ 3.2.2 Veldschuren

Voor het bouwen van veldschuren gelden de volgende regels:

- a. een veldschuur mag uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van agrarisch - veldschuur**";
- b. de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van een veldschuur mag ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte bedragen.

✓ 3.2.3 Gebouwen ten behoeve van een ijsbaan

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een ijsbaan gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "**ijsbaan**" op het perceel Stakenbergweg 70 te Elspeet;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag ter plaatse van de aanduiding "**ijsbaan**" ten hoogste 115 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

✓ 3.2.4 Gebouwen ten behoeve van een boogschietbaan

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een boogschietbaan gelden de volgende regels:

- de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - boogschietbaan';
- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf – boogschietbaan' mag ten hoogste 400 m² bedragen;
- de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 6 meter bedragen."

✓ 3.2.5 Gebouwen ten behoeve van een begraafplaats/grafkelder

Ter plaatse van de gronden die zijn aangeduid met 'begraafplaats' mag een grafkelder met bijbehorende voorzieningen (zoals hek en trap) worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt;
- b. de hoogte van de bouwwerken maximaal 2 meter en de bouwdiepte maximaal 3,5 meter bedraagt.

✓ 3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer dan 0,3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van een ijsbaan mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c. een mestsilo mag uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van agrarisch -mestsilo**";
- d. de bouwhoogte van een mestsilo mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 1,5 m bedragen.

✓ 3.3 Afwijken van de bouwregels

✓ 3.3.1 Afwijking nieuwe schuilgelegenheden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1, in die zin dat nieuwe schuilgelegenheden voor het bieden van schuilgelegenheid voor dieren worden gebouwd en gebruikt, met dien verstande dat:

- a. de schuilgelegenheid alleen wordt gebouwd en gebruikt ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren; behoudens de gevallen zoals bedoeld in artikel 3, lid 3.3.1 onder c;
- b. de omgevingsvergunning voor het afwijken van artikel 3.2.1 alleen wordt verleend voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan, voor een periode van maximaal 5 jaar; na de periode van 5 jaar kan na een nieuwe beoordeling eventueel een verlenging plaatsvinden;
- c. in afwijking van artikel 3, lid 3.3.1, onder a, kan een omgevingsvergunning voor een tijdelijke schuilgelegenheid worden verleend wanneer het gaat om het bedrijfsmatig houden van dieren, waarbij deze vergunning dan alleen seizoensgebonden wordt verleend voor de periode tussen 1 maart en 1 november;
- d. de schuilgelegenheid aantoonbaar noodzakelijk en doelmatig is in het kader van dierenwelzijn;
- e. aanvrager niet in de nabijheid woont van het weiland waar het vee loopt/graast waardoor er niet aangehaakt kan worden bij bestaande bebouwing en er een behoefte bestaat aan een solitaire schuilgelegenheid;
- f. de oppervlakte van de schuilgelegenheid niet meer dan 30 m² bedraagt;
- g. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid niet meer dan 3 m bedraagt;
- h. de goothoogte van de schuilgelegenheid niet meer dan 2 m bedraagt;
- i. de schuilgelegenheid enkel uit houten wanden bestaat of eventueel uit wanden met een houtachtige uitstraling;
- j. de schuilgelegenheid ten minste één zijde heeft die voor tweederde open moet zijn;
- k. de schuilgelegenheid niet zodanig mag worden uitgerust waardoor permanent verblijf van dieren mogelijk is;
- l. er geen buitenopslag mag plaatsvinden;
- m. de aanvrager van een schuilgelegenheid minimaal 2.000 m² aaneengesloten agrarische percelen in eigendom dan wel in gebruik heeft;
- n. per aanvrager maximaal 1 schuilgelegenheid is toegestaan;
- o. voorafgaand aan de aanvraag een onderzoek dient plaats te vinden of geen gebruikgemaakt kan worden van bestaande bebouwing;
- p. de schuilgelegenheid landschappelijk ingepast dient te worden, waarbij aansluiting wordt gezocht bij het bestaande landschap en/of bestaande landschapselementen en/of aangrenzende bebouwing;
- q. binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden Hulshorster Enk' aanvragen om omgevingsvergunning voor schuilgelegenheden niet in behandeling worden genomen en derhalve niet worden verleend;
- r. alle aanvragen om een schuilgelegenheid dienen getoetst te worden aan de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

✓ 3.3.2 Afwijking teeltondersteunende voorzieningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.6 onder e juncto artikel ten behoeve van de bouw van teeltondersteunende voorzieningen tot een bouwhoogte van 1,5 m, met dien verstande dat:

- a. de gronden niet de dubbelbestemming 'Waarde - Randmeerkust' en of de aanduiding 'overige zone -GNN' hebben;
- b. de noodzaak aannemelijk is gemaakt;
- c. de tijdelijkheid van twee maanden is verzekerd;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

✓ 3.3.3 Afwijking afrasteringen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.6 onder e ten behoeve van de bouw van afrasteringen met een bouwhoogte van niet meer dan 2 m ter voorkoming van wildschade, met dien verstande dat:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

✓ 3.3.4 Opwekking zonne-energie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.6 onder e ten behoeve van de bouw van zonnepanelen en de bijbehorende constructies en installaties met een bouwhoogte van niet meer dan 4 m op of boven het maaiveld, met dien verstande dat:

- a. de bouwwerken landschappelijk worden ingepast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- c. bij aanvragen in de directe nabijheid van de Natura 2000-gebieden Veluwe en Veluwerandmeren, kan alleen een omgevingsvergunning worden verleend als aangetoond is dat er geen significant negatieve effecten op de wettelijke instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden zullen optreden;
- d. de oppervlakte van zon op land (zonnevelden) mag maximaal 200 m² bedragen, en dienen op of aansluitend aan een erf te worden aangelegd, waarbij aanvragen worden getoetst aan het Beleidskader Zonne-energie gemeente Nunspeet;
- e. aanvragen getoetst dienen te worden aan de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

✓ 3.4 Specifieke gebruiksregels

✓ 3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan bedoeld in lid 3.1 onder j;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken voor opslag;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor verharding, anders dan bedoeld in lid 3.1 onder d, met uitzondering van koepaden met een oppervlakte van niet meer dan 200 m²;
- d. het aanleggen en/of bouwen van kuilvoerplaten, sleufsilos en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest en/of voer;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardenbak;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van de opwekking van zonne-energie.

✓ 3.4.2 Instandhoudingsbepaling

De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - instandhouding' mogen instand worden gehouden.

✓ 3.4.3 Voorwaardelijke verplichting

De gebouwen en de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - instandhouding', mogen alleen ten behoeve van de op dat terrein toegelaten doeleinden in gebruik worden genomen en als zodanig in gebruik zijn als de inrichting en landschappelijke inpassing van het terrein in overeenstemming is met het in de desbetreffende bijlage opgenomen inrichtingsplan.

✓ 3.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing bij aanduiding stalling 10 vrachtwagens

De gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stalling 10 vrachtwagens' mogen niet voor de stalling van één of meer vrachtwagens in gebruik worden genomen en als zodanig worden gebruikt, indien de landschappelijke inpassing zoals is overeengekomen met eigenaren niet is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

✓ 3.4.5 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Binnen een jaar nadat de omgevingsvergunning voor het woonzorggebouw voor Landgoed De Grote Wiede is verleend, dienen er ter plaatse vna de aanduiding 'parkeerterrein' voldoende parkeerplaatsen te zijn aangelegd en in stand te worden gehouden conform de Parkeernota van de gemeente Nunspeet.

✓ 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

✓ 3.5.1 Afwijking wandel-, fiets- en ruiterspaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van **3.4.1 onder b** ten behoeve van de aanleg van nieuwe wandel-, fiets- en/of ruiterspaden dan wel het wijzigen van de tracees van bestaande wandel-, fiets- en/of ruiterspaden, met dien verstande dat:

- a. de afwijking uitsluitend wordt toegepast voor de aanleg van nieuwe paden en/of het verleggen van bestaande paden ten behoeve van de verbetering van natuurwaarden vanuit beheerinrichting;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

✓ 3.5.2 Afwijking koepaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van **3.4.1 onder c** ten behoeve van het vergroten van koepaden tot een oppervlakte groter dan 200 m², mits:

- a. de oppervlakte noodzakelijk is voor een goed agrarisch gebruik;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

✓ 3.5.3 Afwijking paardenbak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **3.4.1 onder d** ten behoeve van het gebruik en de bouw van 1 paardenbak voor eigen hobbymatig gebruik, met dien verstande dat:

- a. de paardenbak moet zijn gesitueerd bij een woonhuis of bedrijfswoning gelegen binnen een bestemmingsvlak, waarbij geldt dat de paardenbak voor niet minder dan 20% moet zijn gelegen in het bestemmingsvlak waarin het woonhuis of de bedrijfswoning is gelegen en niet meer dan 80% is gelegen binnen de bestemming **Agrarisch**;

- b. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in combinatie en qua criteria passend met de afwijking voor de aanleg van een paardenbak binnen de van toepassing zijnde bestemming;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 3.5.4 Afwijking zonne-energie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder f ten behoeve van het gebruik van gronden voor de opwekking van zonne-energie, met dien verstande dat:

- a. deze afwijking uitsluitend in combinatie met de afwijking genoemd in 3.3.4 wordt toegepast.

✓ 3.5.5 Afwijking paardenbak buiten het bestemmingsvlak

Met een omgevingsvergunning kan, indien er een goede landschappelijke inpassing mogelijk is, worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder e ten behoeve van het gebruik en de bouw van 1 paardenbak voor eigen hobbymatig gebruik buiten het bestemmingsvlak, met dien verstande dat:

- a. het niet mogelijk is de paardenbak binnen het bestemmingsvlak te situeren overeenkomstig het bepaalde in 3.5.3 of gemotiveerd wordt waarom de paardenbak binnen het bestemmingsvlak niet wenselijk is;
- b. de oppervlakte van de paardenbak niet meer mag bedragen dan 1200 m²;
- c. de afstand tot een andere woning:
 1. niet minder dan 50 meter mag bedragen, indien palen en masten ten behoeve van de paardenbak aanwezig zijn;
 2. niet minder dan 30 meter mag bedragen, indien geen palen en masten ten behoeve van de paardenbak aanwezig zijn;
- d. daarbij tevens de bouw van lichtmasten kan worden toegestaan tot een bouwhoogte van niet meer

dan 6 meter indien op niet minder dan 50 meter een andere woning is gesitueerd;

- e. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast middels een landschappelijk inpassingsplan;

- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische

waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

✓ 3.6.1 Wijziging vorm bestemmingsvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming **Agrarisch** in de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' of '**Agrarisch - Paardenhouderij**' ten behoeve van wijziging van de vorm van het bestemmingsvlak van de bestemming '**Agrarisch - Agrarischbedrijf**' of '**Agrarisch - Paardenhouderij**', met dien verstande dat:

- a. de gronden grenzen aan de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' of '**Agrarisch - Paardenhouderij**';
- b. gelijktijdig een deel van de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' of '**Agrarisch - Paardenhouderij**' wordt gewijzigd in een aansluitende agrarische gebiedsbestemming;

- c. de oppervlakte van het bestemmingsvlak van de agrarische bedrijfsbestemming na wijziging niet is vergroot;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 3.6.2 Wijziging vergroten bestemmingsvlakken agrarisch bedrijf, kwekerijbedrijf of paardenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming '**Agrarisch**' in de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**', '**Agrarisch - Kwekerij**' of '**Agrarisch -Paardenhouderij**' ten behoeve van vergroting van het bestemmingsvlak van de bestemming '**Agrarisch -Agrarisch bedrijf**', '**Agrarisch - Kwekerij**' of '**Agrarisch - Paardenhouderij**', met dien verstande dat:

- a. de noodzaak voor vergroting is aangetoond;
- b. de landschappelijke inpassing is aangetoond;
- c. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- e. het bestemmingsvlak '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' of '**Agrarisch - Paardenhouderij**' na wijziging niet meer bedraagt dan 110% van de oppervlakte van het oorspronkelijke bestemmingsvlak van de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' of '**Agrarisch - Paardenhouderij**';
- f. indien de vergroting plaatsvindt ten behoeve van een intensieve veehouderij en dan uitsluitend:
 1. ter plaatse van de aanduiding '**reconstructiewetzone - verwevingsgebied**' tot 1 ha en in het kader van dierenwelzijn tot 1,5 ha, waarbij wordt voldaan aan de natuureisen;
 2. ter plaatse van de aanduiding '**reconstructiewetzone - extensiveringsgebied**' ten behoeve van dierenwelzijn, waarbij wordt voldaan aan de natuureisen en waarbij in afwijking van het bepaalde onder 5geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1 ha;
- g. van deze bevoegdheid geen gebruik wordt gemaakt indien het bestemmingsvlak is gelegen in of grenst aan gronden met de aanduiding '**overige zone - GNN**';
- h. bij toepassing naar '**Agrarisch - Kwekerij**' de grond de dubbelbestemming '**Waarde - Jongeheidontginning**' of '**Waarde - Overgangszone**' heeft;
- i. de oppervlakte van het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak '**Agrarisch - Kwekerij**' na de vergroting niet meer bedraagt dan 1 ha;
- j. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

✓ 3.6.3 Wijziging nieuw kwekerijbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming **Agrarisch** in de bestemming '**Agrarisch - Kwekerij**', mits aannemelijk is gemaakt dat de wijziging plaatsvindt ten behoeve van een reëel of volwaardig bedrijf en met dien verstande dat:

- a. de grond de dubbelbestemming '**Waarde - Overgangszone**' of '**Waarde - Jonge heideontginning**' heeft;
- b. het terrein landschappelijk wordt ingepast;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 3.6.4 Wijziging aanduiding kampeerterrein

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het aanbrengen van de aanduiding '**kampeerterrein**' toevoegen, met dien verstande dat:

- a. de maximale afstand tot de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' waar het kleinschalig kampeerterrein is gevestigd niet meer bedraagt dan 75 m;
- b. het kleinschalig kampeerterrein is gelegen op een afstand van niet minder dan:
 1. 50 m van een woning van derden;
 2. 75 m van de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' van een ander agrarisch bedrijf;
 3. 500 m van een ander kleinschalig kampeerterrein;
- c. de oppervlakte van de aanduiding 'kampeerterrein' niet meer bedraagt dan 1 ha;
- d. sprake is van een reële of volwaardige agrarische bedrijfsvoering op de bestemming '**Agrarisch -Agrarisch bedrijf**' waar het kleinschalig kampeerterrein is gevestigd;
- e. het terrein landschappelijk wordt ingepast;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 3.6.5 Wijziging naar natuur

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming **Agrarisch** in de bestemming '**Natuur - Landschap**' ten behoeve van natuurontwikkeling in het kader van de ecologische hoofdstructuur, met dien verstande dat:

- a. het een aaneengesloten gebied van niet minder dan 2 ha betreft;
- b. de natuurbestemming niet mag leiden tot beperkingen voor agrarische bedrijven en op aangrenzende landbouwgronden;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 32 Waarde - Archeologie 2



Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf 5.4.4.4 Waarde - Archeologie in de toelichting.

✓ 32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie 2**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

✓ 32.2 Bouwregels

✓ 32.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 120 m² waarbij voor de gehele oppervlakte werkzaamheden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld plaatsvinden, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin naar het oordeel van het van het bevoegd gezag is aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord.

✓ 32.2.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen zonder rapport

in afwijking van artikel 32.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen, behoeft geen rapport te worden overgelegd indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

✓ 32.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 32.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, en/of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemversturende activiteit 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 kwalificatie.

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

✓ 32.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;

- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

✓ 32.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 32.3.1 is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden worden verricht op of in gronden onder bestaande gebouwen dan wel op of in gronden die 5 m rondom bestaande gebouwen zijn gelegen;
- b. op basis van archeologisch onderzoek naar het oordeel van het van het bevoegd gezag is aangetoond dat:
 - 1. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
 - 2. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
 - 3. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord;

danwel

- c. op basis van archeologisch onderzoek door het bevoegd gezag is bepaald dat bescherming van archeologisch materiaal afdoende kan plaatsvinden door aan de omgevingsvergunning een van de volgende voorwaarden te verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de uitvoering van de bodemversturende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumenten-zorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificatie.
- d. het werken betreft op een geringere diepte dan 0,50 m onder maaiveld;
- e. het werken betreft op een groter diepte dan 0,50 m onder maaiveld maar met een kleiner oppervlakte dan 2500 m².

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf



Zie voor de uitleg van de bestemming paragraaf **5.4.1.1 Agrarisch en agrarische functies** in de toelichting.

✓ 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het **agrarisch bedrijf**;
- b. **intensieve veehouderij**, zowel als hoofdtak als neventak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**', waarbij geldt dat de oppervlakte die mag worden aangewend voor het houden van intensieve veehouderijdieren niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van de bestaande bebouwing gelegen binnen het aanduidingsvlak dan wel de op de verbeelding opgenomen '**maximum oppervlakte (m²)**', waarbij voor het bepalen van de oppervlakte geldt dat de oppervlakte van de stal wordt gemeten aan de buitenzijde van het gebouw (dus inclusief voerpaden, hygiënesluizen enz.);
- c. niet-grondgebonden agrarische bedrijven op de wijze van:
 1. een paddenstoelenkwekerij, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - paddenstoelenkwekerij**';
 2. een chincillafokkerij, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - chincillafokkerij**';
- d. nevenactiviteiten op de wijze van:
 1. een theeschenkerij, met workshops en de verkoop streekeigen producten, waaronder de verkoop van vlees, ter plaatse van de aanduiding '**gemengd**';
 2. fouragehandel, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - fouragehandel**';
 3. huifkarverhuur, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - huifkarverhuur**';
 4. een hoveniersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding '**hovenier**';
 5. autohandel, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - autohandel**';
 6. een zorgboerderij, ter plaatse van de aanduiding '**zorgboerderij**';
 7. een hondendagopvang, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - hondendagopvang**';
 8. dagopvang/zorg, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - dagopvang/zorg**';
 9. stalling met ondergeschikte reparatie van caravans, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - stalling met ondergeschikte reparatie van caravans**';

waarbij geldt dat:

parkeren ten behoeve van deze functies binnen het bestemmingsvlak moet plaatsvinden;

de oppervlakte die mag worden aangewend voor de nevenactiviteiten niet meer mag bedragen dan:

- o de oppervlakte van de bestaande bebouwing gelegen binnen het aanduidingsvlak; dan wel
- o indien op de verbeelding een oppervlakte is opgenomen de op de verbeelding opgenomen '**maximum oppervlakte (m²)**';

en mede bestemd voor:

- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke inpassing van en/of erfbepanting op agrarische bouwpercelen;
- f. een kleinschalig kampeerterrein, landschappelijk ingepast, ter plaatse van de aanduiding '**kampeerterrein**';

- g. een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding "**ijsbaan**";
- h. een plattelandswoning, ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van wonen - plattelandswoning**", waarvoor dezelfde bouw- en gebruiksregels gelden als voor bedrijfswoningen en waarbij geldt dat het aantal woningen op het perceel niet mag toenemen;
- i. een stacaravan, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - stacaravan**';
- j. opslag ten behoeve van een agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding '**opslag**', met uitzondering van mestopslag;
- k. een gebruiksgerichte paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding '**gebruiksgerichte paardenhouderij**'
 - l. uitsluitend een houtsingel ter plaatse van de aanduiding '**houtsingel**'; met daarbijbehorende bedrijfsgebouwen, waaronder teeltondersteunende kassen, bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, tuinen, erven en agrarische gronden.

✓ 4.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

✓ 4.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van een bouwwerk geldt dat dit uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van een reëel of volwaardig **agrarisch bedrijf** en dat per bestemmingsvlak uitsluitend ten behoeve van één **agrarischbedrijf** wordt gebouwd.

✓ 4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van een bedrijfsgebouw gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de clustering van gebouwen als omschreven in [Bijlage 4 Aanvullend welstandsbeleid bij nieuwbouw en uitbreiding van agrarische bedrijven in de gemeente Nunspeet](#) bij de toelichting;
- b. bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van meer dan 300 m² mogen uitsluitend worden gebouwd indien geen bedrijfswoning is toegestaan dan wel indien een bedrijfswoning is toegestaan en deze bedrijfswoning of een woning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering aanwezig is;
- c. indien in het bestemmingsvlak:
 - 1. een bedrijfswoning aanwezig is, mogen bedrijfsgebouwen niet dicht bij de weg worden gesitueerd dan de aanwezige bedrijfswoning;
 - 2. geen bedrijfswoning aanwezig is, mogen bedrijfsgebouwen niet dicht bij de weg worden gesitueerd dan het dichtst bij de weg gelegen gebouw;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen, tenzij de **bestaande** goothoogte hoger is, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van een loop- of ligboxenstal mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van een loop- of ligboxenstal grenzend aan grond met de dubbelbestemming '**Waarde - Randmeerkust**' niet meer dan 10 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij de **bestaande** bouwhoogte hoger is, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte mag bedragen;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;

2. indien de **bestaande** dakhelling lager is, de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling mag bedragen;
- h. voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein mogen uitsluitend worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding '**kampeerterrein**' en in de **bestaande** bebouwing.

✓ 4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van een **bedrijfswoning/beheerderswoning/dienstwoning** gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**aantal bedrijfswoningen**' het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het op de verbeelding aangegeven aantal, waarbij voor het getal 0 geldt dat geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien tevens bedrijfsgebouwen worden gebouwd ten behoeve van een reële of volwaardige bedrijfsvoering;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering**' mag een extra bedrijfswoning worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 300 m³;
- d. de oppervlakte mag niet meer dan 120 m² bedragen, tenzij de **bestaande** oppervlakte (inclusief, indien van toepassing, niet woongedeelten binnen het oorspronkelijke boerderijpand) groter is, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m, tenzij de **bestaande** goothoogte hoger is, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte mag bedragen;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m, tenzij de **bestaande** bouwhoogte hoger is, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte mag bedragen;
- g. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de **bestaande** afstand bedragen;
- h. kelders mogen uitsluitend worden gerealiseerd loodrecht onder de bedrijfswoning, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, tot een diepte van niet meer dan 3,50 m;
- i. de afstand tot de perceelgrens moet ten minste 3 m bedragen.

✓ 4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van een **bijbehorend bouwwerk** bij een **bedrijfswoning/beheerderswoning/dienstwoning** gelden de volgende regels:

- a. een bijbehorend bouwwerk moet worden gesitueerd op een afstand van tenminste 1 m achter de **voorgevel** van de bedrijfswoning, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand tenminste de bestaande afstand mag bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 110 m². Indien het bebouwingsgebied groter is dan 500 m², mag de gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bebouwingsgebied vanaf 500 m² tot een maximum van 150 m²;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,50 m bedragen, tenzij de **bestaande** goothoogte hoger is, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 m bedragen, tenzij de **bestaande** bouwhoogte hoger is, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte mag bedragen;
- e. de afstand tot de perceelgrens moet ten minste 3 m bedragen;
- f. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet worden voorzien van een kelder.

✓ 4.2.5 Gebouwen ten behoeve van een ijsbaan

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een ijsbaan gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "**ijsbaan**";
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag ter plaatse van de aanduiding "**ijsbaan**" ten hoogste 50 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw mag ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste 6 m bedragen.

✓ 4.2.6 Stacaravans

Voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende regels:

- a. een stacaravan zal uitsluitend worden geplaatst, ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van recreatie - stacaravan**";
- b. de oppervlakte van een stacaravan, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer dan 55 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van een stacaravan mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de breedte van een stacaravan mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- e. een stacaravan mag uit niet meer dan 1 bouwlaag bestaan.

✓ 4.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van hooibergen, kunstmest- en/of voedersilo's mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen die voor de voorgevel van het dichtst naar de weg gekeerde gebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd mag niet meer bedragen dan 1,5 m, daarachter 2 m;
- c. de bouwhoogte van mestsilos mag niet meer dan 6 m bedragen en van sleufsilos niet meer dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van omheiningen rond een paardenbak mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- f. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen.

✓ 4.3 Afwijken van de bouwregels

✓ 4.3.1 Afwijking in combinatie met afwijking op gebruik

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2 aanhef 4.2.1** in die zin dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor afwijking is of wordt verleend als bedoeld in **4.5**, met dien verstande dat dit in overeenstemming is met de in **4.5** genoemde voorwaarden en wordt gebouwd conform de bouwregels.

✓ 4.3.2 Afwijking afstand gebouw tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.2 onder a** in die zin dat een gebouw dicht naar de weg wordt gebouwd dan het dichtst bij de weg gelegen gebouw, met dien verstande dat:

- a. de erfinrichting daar aanleiding toe geeft;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 4.3.3 Afwijking vergroten goothoogte bedrijfsgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.2 onder d** in die zin dat de goothoogte voor bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot niet meer dan 6 m, met dien verstande dat dit voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is en het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

✓ 4.3.4 Afwijking vergroten bouwhoogte loop- of ligboxstal

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.2 onder e** in die zin dat de bouwhoogte van een loop- of ligboxstal wordt vergroot tot niet meer dan 15 m, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak daarvan is aangetoond;
- b. de grotere bouwhoogte een gunstig effect heeft op het dierenwelzijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld zoals vastgelegd in [Bijlage 4 Aanvullend welstandsbeleid bij nieuwbouw en uitbreiding van agrarische bedrijven in de gemeente Nunspeet](#) bij de toelichting.

✓ 4.3.5 Afwijking dakvorm

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.2 onder g** in die zin dat een afwijkende dakvorm wordt toegepast, met dien verstande dat en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

✓ 4.3.6 Afwijking sanitaire voorzieningen kampeerterrein

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.2 onder h** in die zin dat ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein sanitaire voorzieningen mogen worden gebouwd met een oppervlakte van niet meer dan 40 m².

✓ 4.3.7 Afwijking oppervlakte intensieve veehouderij

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.2** ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**' ten behoeve van het vergroten van de in **4.1 onder b** en op de verbeelding opgenomen oppervlakte, waarbij geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' uitsluitend mag worden gebouwd indien dit een gunstig effect heeft op dierenwelzijn;
- b. wordt voldaan aan de natuureisen;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 4.3.8 Afwijking afstand tot perceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.3 onder i en 4.2.4 onder e** in die zin dat de afstand van een gebouw tot de perceelgrens minder bedraagt dan 3 m, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 4.3.9 Afwijking oppervlakte bedrijfswoning bij nieuwbouw of verbouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.3 onder d** in die zin dat de oppervlakte van een bedrijfswoning niet meer dan 140 m² mag bedragen, met dien verstande dat:

- a. het boerderijvormen betreft met cultuurhistorische en/of architectonische waarde en een lage goot- en bouwhoogte;
- b. de vergroting van de oppervlakte bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde;

c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

✓ 4.3.10 Afwijking oppervlakte bedrijfswoning ten behoeve van inwoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.3 onder d** in die zin dat de oppervlakte van een bedrijfswoning niet meer dan 140 m² mag bedragen, met dien verstande dat:

- de uitbreiding plaatsvindt ten behoeve van inwoning waarvoor afwijking is of wordt verleend als bedoeld in **4.5.5**.

✓ 4.3.11 Afwijking bouw erkers en serres

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.3 onder d** in die zin dat de oppervlakte van een bedrijfswoning wordt vergroot ten behoeve van de bouw van erkers of serres, met dien verstande dat de oppervlakte van een erker of een serre niet meer bedraagt dan 12 m².

✓ 4.3.12 Afwijking goothoogte

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.3 onder e** en **4.2.4 onder d** ten behoeve van een afwijkende goothoogte bij bebouwing met historische, cultuurhistorische en/of architectonische waarde, met dien verstande dat de goothoogte niet meer zal bedragen dan 6m en de afwijking in ondergeschikte mate voor delen van het gebouw wordt toegepast.

✓ 4.3.13 Afwijking bouwhoogte bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.3 onder f** in die zin dat de bouwhoogte van een bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan 10 m, met dien verstande dat:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

✓ 4.3.14 Afwijking afstand bedrijfswoning tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.3 onder g** in die zin dat een bedrijfswoning dichter naar de weg wordt gebouwd, met dien verstande dat:

- a. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- b. voor zover het geluidgevoelige functies betreft, wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **Artikel 44 Algemene bouwregels**;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 4.3.15 Afwijking afstand bijbehorend bouwwerk tot voorgevel bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.4 onder a** in die zin dat een bijbehorend bouwwerk op minder dan 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel vóór de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gebouwd, met dien verstande dat:

- a. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- b. voor zover het geluidgevoelige functies betreft, wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **Artikel 44 Algemene bouwregels**;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 4.3.16 Afwijking bouwhoogte mestsilos

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.7 onder c** in die zin dat de bouwhoogte van mestsilos wordt vergroot tot niet meer dan 8 m, met dien verstande dat dit voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is en het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

✓ 4.4 Specifieke gebruiksregels

✓ 4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden ten behoeve van het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning en de daarbijbehorende bijbehorende bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met dien verstande dat dit is toegestaan indien:
 1. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning met de daarbijbehorende bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, mits deze gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²,
 2. de uitstraling als bedrijfswoning intact blijft;
 3. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 4. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 5. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
 6. geen sprake is van reclame-uitingen en buitenopslag;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van een tweede bouwlaag of meer voor het houden van dieren ten behoeve van een intensieve veehouderij;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardenbak;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bewoning;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan bedoeld in lid 4.1 onder f;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning ten behoeve van de huisvesting van een extra huishouden;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van nevenactiviteiten gericht op recreatie, educatie en landschapsbeheer, zoals fietsenverhuur, kanoverhuur, boerengolf, boerderijwinkel, ijsboerderij, imkerij, theeschenkerij en zorgboerderij;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lichte horeca;
- j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van de stalling van caravans, campers en boten;
- k. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag van naar hun aard statische goederen;
- l. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van kleinschalige woonwerkcombinaties;
- m. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een agrarisch hulpbedrijf;
- n. het gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van bewoning van bijbehorende bouwwerken - die al dan niet omgevingsvergunningvrij zijn gerealiseerd - waarin bewoning in verband met mantelzorg niet binnen drie maanden is beëindigd;
- o. het niet realiseren en/of duurzaam in stand houden van de voorwaardelijke verplichting 'houtsingel';

- p. "het gebruiken of in gebruik te (laten) nemen van gronden ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf – voorwaardelijke verplichting**' zolang de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in [Bijlage 15 Landschappelijke inpassing Harderwijkerweg 322 te Hulshorst](#) bij deze regels niet volledig is gerealiseerd en vervolgens duurzaam in stand wordt gehouden en beheerd;

✓ 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

✓ 4.5.1 Afwijking paardenbak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.4.1 onder d** ten behoeve van het gebruik en de bouw van 1 paardenbak voor eigen hobbymatig gebruik, met dien verstande dat:

- a. de paardenbak moet zijn gesitueerd bij een bedrijfswoning, waarbij geldt dat de paardenbak voor niet minder dan 20% moet zijn gelegen in het bestemmingsvlak waarin de bedrijfswoning is gelegen. In geval een deel van de paardenbak buiten het bestemmingsvlak waarin de bedrijfswoning is gelegen wordt aangelegd, de afwijking wordt toegepast in combinatie met de afwijking opgenomen onder **3.5.3** onder b;
- b. de paardenbak moet zijn gesitueerd achter de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de oppervlakte van de paardenbak niet meer mag bedragen dan 1200 m²;
- d. daarbij tevens de bouw van lichtmasten kan worden toegestaan tot een bouwhoogte van niet meer dan 6 m;
- e. de afstand tot een andere woning:
 1. niet minder dan 50 m mag bedragen, indien palen en masten ten behoeve van de paardenbak aanwezig zijn;
 2. niet minder dan 30 m mag bedragen, indien geen palen en masten ten behoeve van de paardenbak aanwezig zijn;
- f. palen en masten ten behoeve van de paardenbak niet zijn toegestaan buiten het bestemmingsvlak;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 4.5.2 Afwijking paardenbak buiten het bestemmingsvlak

Met een omgevingsvergunning kan, indien er goede landschappelijke inpassing mogelijk is, worden afgeweken van het bepaalde in **4.4.1** onder d ten behoeve van het gebruik en de bouw van 1 paardenbak voor eigen hobbymatig gebruik buiten het bestemmingsvlak, met dien verstande dat:

- a. de paardenbak moet zijn gesitueerd bij een bedrijfswoning;
- b. het niet mogelijk is de paardenbak binnen het bestemmingsvlak te situeren overeenkomstig het bepaalde in **4.5.1** of vanwege bedrijfsvoering gemotiveerd wordt waarom de paardenbak binnen het bestemmingsvlak niet wenselijk is;
- c. de oppervlakte van de paardenbak niet meer mag bedragen dan 1200 m²;
- d. de afstand tot een andere woning:
 1. niet minder dan 50 m mag bedragen, indien palen en masten ten behoeve van de paardenbak aanwezig zijn;
 2. niet minder dan 30 m mag bedragen, indien geen palen en masten ten behoeve van de paardenbak aanwezig zijn;
- e. daarbij tevens de bouw van lichtmasten kan worden toegestaan tot een bouwhoogte van niet meer dan 6 m indien op niet minder dan 50 m een andere woning is gesitueerd;
- f. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast middels een landschappelijk inpassingsplan;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 4.5.3 Afwijking mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.4.1 onder e** ten behoeve van mantelzorg in een aangebouwd of vrijstaand bijbehorend bouwwerk of een aparte unit bij een bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. de zorgbehoefte objectief aannemelijk is gemaakt;
- b. verzekerd is dat na beëindiging van de mantelzorg het bijbehorend bouwwerk ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning ten behoeve waarvan een overeenkomst wordt gesloten;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 4.5.4 Afwijking bed & breakfast

Voor de afwijkingsregels voor Bed & Breakfast wordt verwezen naar artikel **50.2 Afwijking bed & breakfast**.

✓ 4.5.5 Afwijking inwoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.4.1 onder g** in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van één extra huishouden van één of twee personen;
- b. de vloeroppervlakte van het inwoondeel niet meer dan 60 m² mag bedragen;
- c. de inwoning wordt gerealiseerd op de begane grond waarbij minimaal 30 m² in het architectonische hoofdgebouw wordt gerealiseerd.

✓ 4.5.6 Afwijking nevenactiviteiten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.4.1 onder h** ten behoeve van nevenactiviteiten gericht op recreatie, educatie en landschapsbeheer, zoals fietsenverhuur, kanoverhuur, boerengolf, boerderijwinkel, ijsboerderij, imkerij, theeschenkerij en zorgboerderij, met dien verstande dat:

- a. de nevenactiviteiten uitgevoerd dienen te worden door degene die het agrarisch bedrijf uitoefent, onderdeel dienen uit te maken van de algehele agrarische bedrijfsvoering en ondergeschikt dienen te zijn aan de agrarische activiteiten;
- b. voor zover producten worden verkocht - al dan niet voor consumptie ter plaatse - het in hoofdzaak producten moeten betreffen die op het agrarisch bedrijf zijn vervaardigd, waarbij de oppervlakte die voor verkoop wordt aangewend niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- c. de nevenactiviteiten uitsluitend mogen worden uitgeoefend in **bestaande** gebouwen, tenzij een omgevingsvergunning in de zin van **4.3.1 onder a** is verleend, met dien verstande dat de oppervlakte die voor de nevenactiviteiten wordt aangewend niet meer mag bedragen dan 25% van de bestaande bebouwde oppervlakte (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken) met een maximum van 500 m², dan wel, indien het bestemmingsvlak grenst aan grond met dubbelbestemming '**Waarde - Randmeerkust**' en/of de aanduiding '**overige zone - GNN**' een maximum van 350 m², waarbij in beide gevallen geldt dat bij landschappelijke verbetering, hetgeen moet blijken uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren erfinrichtingsplan, voor niet meer dan 200 m² vervangende nieuwbouw of verbouw mag plaatsvinden;
- d. buitenopslag niet is toegestaan;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 4.5.7 Afwijking lichte horeca

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.4.1 onder i** ten behoeve van lichte horeca, met dien verstande dat:

- a. er sprake is van een perceel dat gelegen is aan een door ANWB of VVV erkende en bewegwijzerde fiets- of wandelroute of bij een recreatief toeristische trekpleister;
- b. de lichte horecavoorziening wordt ondergebracht in bestaande bebouwing;
- c. de oppervlakte van de horecavoorziening niet meer bedraagt dan 50 m²;
- d. openstelling uitsluitend tot 20.00 uur en tussen 15 maart tot en met 31 oktober plaatsvindt;
- e. er geen alcoholische dranken worden geschonken en feesten en partijen worden georganiseerd;
- f. er binnen een afstand van 2000 m geen regulier horecabedrijf aanwezig is;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 4.5.8 Afwijking inbandige stalling

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.4.1 onder i** ten behoeve van de inbandige stalling van caravans, campers en boten als nevenactiviteit, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m², met dien verstande dat:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 4.5.9 Afwijking inbandige opslag

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.4.1 onder k** ten behoeve van de inbandige opslag van naar hun aard statische goederen, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m², met dien verstande dat:

- a. buitenopslag niet is toegestaan;
- b. bedrijfsgebouwen ten behoeve van opslag niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding '**overigezone - GNN**';
- c. detailhandel niet is toegestaan;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 4.5.10 Afwijking agrarisch hulpbedrijf

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.4.1 onder m** ten behoeve van een agrarisch hulpbedrijf, met dien verstande dat:

- de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m² dan wel, indien het bestemmingsvlak grenst aan grond met dubbelbestemming '**Waarde - Randmeerkust**' en/of de aanduiding '**overige zone - GNN**' niet meer dan 350 m², waarbij in beide gevallen geldt dat bij landschappelijke verbetering, hetgeen moet blijken uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren erfinrichtingsplan, voor niet meer dan 200 m² vervangende nieuwbouw of verbouw mag plaatsvinden.

✓ 4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

✓ 4.6.1 Vergunningsplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het vellen of rooien van houtopstanden, houtwallen, singels, bomenrijen, boomgroepen en bos, voorzover dat in de Bomenverordening 2016 is bepaald.

✓ 4.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in 4.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die;

- a. normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;
- b. worden uitgevoerd krachtens een vastgesteld beheersplan.

✓ 4.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk en werkzaamheden als bedoeld in 4.6.1 kan slechts worden verleend, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke inpassing van en/of erfbeplanting op agrarische bouwpercelen.

✓ 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

✓ 4.7.1 Wijziging nieuw kwekerijbedrijf of nieuwe paardenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** in de bestemming '**Agrarisch - Kwekerij**' of '**Agrarisch -Paardenhouderij**', mits aannemelijk is gemaakt dat de wijziging plaatsvindt ten behoeve van een reëel of volwaardig bedrijf en met dien verstande dat:

- a. wijziging in de bestemming '**Agrarisch - Kwekerij**' uitsluitend wordt toegepast indien de grond grenst aan de dubbelbestemming '**Waarde - Overgangszone**' of '**Waarde - Jonge heideontginning**' heeft;
- b. het terrein landschappelijk wordt ingepast;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 4.7.2 Wijziging verwijderen aanduiding intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij', indien en voorzover de intensieve veehouderijactiviteiten feitelijk zijn beëindigd, gedurende geruime tijd geen gebruik is gemaakt van een omgevingsvergunning voor het oprichten, het veranderen of veranderen van de werking of het in werking hebben van een inrichting en de locatie gelet op de ligging ten opzichte van omringende functies (zoals lintbebouwing, ecologische hoofdstructuur of Natura 2000-gebied) uit een oogpunt van natuur en milieu niet geschikt is voor intensieve veehouderij.

✓ 4.7.3 Wijziging toevoegen aanduiding aantal bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het toevoegen van de aanduiding '**aantal bedrijfswoningen**' ten behoeve van een tweede bedrijfswoning, indien en voor zover is aangetoond dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met de veebezetting en het vereiste continue toezicht op het vee, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke arbeidsbehoefte tenminste 2 volwaardige arbeidskrachten omvat;
- b. de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw niet meer dan 25 m bedraagt;
- c. sprake blijft van één toegangsweg;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.



Bijlage 7

Omgevingsrapportage Gelderland



Bodeminformatie

Vreeweg 107a te Nunspeet



Geselecteerd gebied



25-meter contour



Locatie



Percelen

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	4
Locaties	4
Gegevens binnen de 25-meter contour rond het geselecteerde gebied	8
Locaties	8
Disclaimer	13
Toelichting	14

Inleiding

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend!

Indien er stoffen in de bodem voorkomen die van nature niet in de bodem zitten is sprake van bodemverontreiniging.

De provincies en gemeenten spelen een rol bij het saneren of beheersen van een bodemverontreiniging. De provincies en een aantal grotere gemeenten zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) aangewezen als de instanties die toezien op het saneren van verontreinigde bodem en het voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging (bevoegd gezag Wetbodembescherming). Zij sturen de bodemsaneringsoperatie en voeren zelf bodemsaneringen uit en beoordelen plannen en saneringen die door anderen (bedrijven, particulieren en gemeenten) worden uitgevoerd. Hierbij kan de provincie juridische en financiële instrumenten inzetten. In dit kader worden bodemgegevens verzameld in het bodeminformatiesysteem (BIS).

In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit het BIS. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied.

Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is.

In het rapport wordt per locatie aangegeven (Vervolg WBB-traject) of een locatie nog tot de werkvoorraad behoort en welke vervolg in dat kader wordt verwacht.

Dit rapport bestaat uit vier delen:

1. Voorblad: Deze pagina bevat een tekening van het geselecteerde gebied.
2. Informatie over het geselecteerde gebied: De in het bodeminformatiesysteem aangetroffen informatie over locaties die zich binnen het geselecteerde gebied bevinden. .
3. Disclaimer
4. Toelichting op de rapportage: Hier vindt u de uitleg van de gegevens die in dit rapport zijn vermeld.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Vreeweg 103

Locatiennaam	Vreeweg 103
Adres	Vreeweg 103
Woonplaats	Nunspeet
Gemeente	Nunspeet
Locatiecode	AA030200895
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE030201767
Gegevensbeheerder	Nunspeet
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740: Vreeweg 103 07-12-2007

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Conclusie overheid
07-12-2007	Verkennd onderzoek NEN 5740	Vreeweg 103	Boluwa en Partner BV		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland 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	Nee	Onbekend	onbekend	Onbekend
brandstoftank (bovengronds)	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Vreeweg 107 te Nunspeet, HBB: 5.1.2e

Locatiennaam	Vreeweg 107 te Nunspeet, HBB: 5.1.2e
Adres	Vreeweg 107
Woonplaats	NUNSPEET
Gemeente	Nunspeet
Locatiecode	AA030201550
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE030200781
Gegevensbeheerder	Nunspeet
Vervolgactie Wbb	Hbb-cluster-inactief
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740: Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van Vreeweg 107 te Nunspeet 11-09-2018

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Conclusie overheid
11-09-2018	Verkennd onderzoek NEN 5740	Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van Vreeweg 107 te Nunspeet			

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
brandstoftank (ondergronds)	1972	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Onbekend

brandstoftank (bovengronds)	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Onbekend
-----------------------------	----------	----------	-----	-----	----------	----------	----------

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Vreeweg 107 Nunspeet

Locatiennaam	Vreeweg 107 Nunspeet
Adres	Vreeweg 107
Woonplaats	Nunspeet
Gemeente	Nunspeet
Locatiecode	AA030201984
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE030201984
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Noord-Veluwe
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740: Vreeweg 107 11-09-2018

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Conclusie overheid
11-09-2018	Verkennd onderzoek NEN 5740	Vreeweg 107	5.1.2e		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Vreeweg 103A

Locatiennaam	Vreeweg 103A
Adres	Vreeweg 103A
Woonplaats	Nunspeet
Gemeente	Nunspeet
Locatiecode	AA030200624
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE030201598
Gegevensbeheerder	Nunspeet
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Evaluatieverslag saneren: Vreeweg 103A 15-09-2011

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Conclusie overheid
15-09-2011	Evaluatieverslag saneren	Vreeweg 103A	Boluwa Eco Systems B.V.		1. beschrijving bodemsanering 2. toetsing saneringsresultaat 3. vastleggen eindsituatie locatie voldoende gesaneerd; restverontreiniging bij olie/vetafscheider, dit zal t.z.t. gesaneerd moeten worden bijv. bij vervanging
07-04-2011	Saneringsplan	Vreeweg 103A Nunspeet	Boluwa Eco Systems B.V.		Bij de sanering zal in totaal circa 18 m3 verontreinigde grond worden afgegraven. Na afronding van de saneringswerkzaamheden is de grond ter plaatse van de aangetroffen verontreiniging bij de bovengrondse (diesel)olietanks tot aan de plaatselijk geldende achtergrondwaarden gesaneerd.
29-03-2011	Nader onderzoek	Vreeweg 103A	Boluwa Eco Systems B.V.		bodem olietanks: olie > i 9 m3 bodem olie/vet afscheider: olie > i 5 m3 GW: niet nader onderzocht Saneringsplan i.v.m. ernstige verontreiniging
08-03-2011	Verkennd onderzoek NEN 5740	Vreeweg 103A	Boluwa Eco Systems B.V.		1. Voorterrein BG: olie > a/ GW: BA > s 2. Brandstof/olieopslag/tankplaats BG: Ebenz, Xyl > a, olie > i 3. Wasplaats/olie-vetafscheider BG: olie > a / OG: olie > i / GW: MO > i nader onderzoek gewenst resultaten boring 13 foutief opgenomen in rapport, daardoor verkeerd advies rapportage
27-08-1993	Verkennd onderzoek NVN 5740	Vreeweg 103A VO	CBB		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Vreeweg 98

Locatiennaam	Vreeweg 98
Adres	Vreeweg 98
Woonplaats	Nunspeet
Gemeente	Nunspeet
Locatiecode	AA030200929
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE030200776
Gegevensbeheerder	Nunspeet
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht

Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Vreeweg 98 NUspeet 12-12-2013

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Conclusie overheid
12-12-2013	Verkennend onderzoek NEN 5740	Vreeweg 98 NUspeet	Grondvitaal B.V.		
03-03-2009	Verkennend onderzoek NVN 5740	Vreeweg 98	Grondvitaal B.V.		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
brandstoftank (bovengronds)	onbekend	onbekend	Nee	Ja	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Krommeweg 6

Locatienaam	Krommeweg 6
Adres	Krommeweg 6
Woonplaats	Nunspeet
Gemeente	Nunspeet
Locatiecode	AA030200378
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE030201062
Gegevensbeheerder	Nunspeet
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennd onderzoek NEN 5740: Krommeweg 23-09-2002

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Conclusie overheid
23-09-2002	Verkennd onderzoek NEN 5740	Krommeweg			

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
hbo-tank (ondergronds)	1983	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De inhoud hiervan is grotendeels gebaseerd op werkelijke gegevens maar de actualiteit en betrouwbaarheid hiervan zijn niet gegarandeerd. Verder kunnen ook testgegevens zonder relatie met de werkelijkheid voorkomen.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend!

Toelichting

Samenstelling van bodeminformatie in het bodeminformatiesysteem (BIS)

Verontreinigende activiteiten (HBB).

Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archiefo)nderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

Het Wbb-traject / vervolg Wbb

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achterblijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

Wbb traject starten

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

Bodemonderzoek uitvoeren

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

Saneringsonderzoek uitvoeren

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering.

Saneringsplan opstellen

Als is vastgesteld dan sanering moet worden uitgevoerd dient een saneringsplan opgesteld te worden. Het saneringsplan wordt door het bevoegd gezag beschikt. In de beschikking op het saneringsplan kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de sanering. De saneerder voert de sanering uit overeenkomstig het door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan en de voorschriften die zij aan de instemming hebben verbonden.

Sanering en/of evaluatie uitvoeren

Als het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan kan de sanering worden uitgevoerd. Na afronding van de sanering stelt de saneerder een evaluatierapport op. Op basis van het evaluatierapport zal het bevoegd gezag beoordelen of een sanering voldoende is uitgevoerd. Voldoende gesaneerde locatie behoren daarmee niet meer tot de werkvoorraad van de provincie.

Zorgmaatregelen uitvoeren

Na sanering kan sprake zijn van restverontreiniging (bijv. indien sprake is van een afdeklaag als saneringsmaatregel). Deze maatregelen kunnen bestaan uit beperkingen in het gebruik van de locatie of het voorkomen blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging.

Gesaneerd

Indien een sanering is uitgevoerd wordt door het bevoegd gezag het evaluatierapport beoordeeld. Indien met een beschikking wordt ingestemd met de uitgevoerde sanering (aan de saneringsdoelstelling is voldaan) behoort de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie. Wel kan nog sprake zijn van nazorg zoals bijvoorbeeld het in stand houden van een afdeklaag of het verplicht melden van gewijzigd gebruik.

Geen werkvoorraad (meer)

De locatie behoort op basis van de UBI score niet tot de werkvoorraad of is voldoende onderzocht of gesaneerd.

Toelichting op de gerapporteerde informatie

Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

Status

In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

(mogelijk) verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed (HBB) en/of zijn onderzocht. Met 'vervallen' wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met 'Benoemd' wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

Verontreinigingen

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater zijn aangetroffen wordt in deze tabel aangegeven in welke mate overschrijding van de normen heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit.

Rapporten

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb (provincie). Door uitwisseling van gegevens met gemeenten worden ook rapporten vermeld die in het bezit zijn van de betreffende gemeente maar die niet bij de provincie aanwezig zijn.

Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de provincie genomen besluiten vermeld.

Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de sanering bepaald.

Saneringscontouren

Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

Zorgmaatregelen

Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven, zullen maatregelen worden genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.



Bijlage 8

Fosfaatrechten





Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

bijlage

Overzicht geregistreeerde fosfaatrechten

Volgnummer 3

KVK-nummer 94443351
Relatienummer 907426337

Naam 5.1.2e
Adres Vreeweg 107-a
Plaats NUNSPEET

Rijksdienst voor
Ondernemend Nederland

Datum
25 februari 2025

Onze referentie
RVO-RDR/907426337/3



Benutbare fosfaatrechten

Jaar	Hoeveelheid (kg)
2022	0,00
2023	0,00
2024	4142,02
2025	4390,00
2026	4390,00

Afromingsvrije ruimte

Jaar	Beschikbaar (kg)
2024	100,00
2025	100,00

Uw verwerkte overdrachten en wijzigingen

Verwerkt op	Omschrijving	Jaar vanaf	Hoeveelheid (kg)	Afromings vrij(kg)	Bij /af	Meldingsnummer
18-02-25	Overdracht fosfaatrechten via lease	2024	-100,00		Af	8150028380715
18-02-25	Overdracht fosfaatrechten via lease	2024	100,00		Bij	8150028380715

Blokkaderecht

ABN AMRO Bank N.V. heeft een blokkaderecht gevestigd op uw productierechten.



Bijlage 9

Toelichting aanvraag NB vergunning





Toelichting aanvraag vergunning Wnb

Vreeweg 107a te Nunspeet

18 oktober 2023



Toelichting aanvraag vergunning Wnb

VREEWEG 107A TE NUNSPEET

Projectnummer: EX.23.1293

Rapportversie: 1

Datum: 18 oktober 2023

OPDRACHTNEMER

Agrifirm NWE B.V.

Noordeinde 31

7941 AS Meppel

Postbus 1033

7940 KA Meppel

OPDRACHTGEVER

5.1.2e

Vreeweg 107a

8071 SJ Nunspeet

CONTACTPERSOON

5.1.2e

T: 5.1.2e

F: 5.1.2e

E: 5.1.2e@agrifirm.com

UITVOERDER

5.1.2e

COLLEGIALE CHECK

5.1.2e

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVONDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM EXLAN.

Inhoud

1. INLEIDING	4
2. PLAATS VAN HET PROJECT	5
2.1 Locatie	5
2.2 Natura 2000-gebieden.....	6
3. REFERENTIE.....	7
3.1 Wet natuurbescherming	7
3.2 Referentiesituatie	7
4. HET PROJECT	8
4.1 Beoogde situatie.....	8
4.2 Depositie.....	8
5. INVOERGEGEVENS	9
5.1 Onderbouwing invoerparameters stalemissies	9
5.2 Gebouwinvloed.....	9
5.3 Mobiele werktuigen	10
5.4 Vervoersbewegingen.....	10
5.5 Bedrijfswoning(en).....	11
5.6 Stookinstallaties	11
6. BIJLAGEN	12
Milieutoestemmingen	12
7. BIJLAGEN LOS TOEGEVOEGD	12
Plattegrondtekening beoogde situatie	12
Milieutoestemming incl. plattegrondtekening d.d. 19 jan 1998	12
Milieutoestemming incl. plattegrondtekening d.d. 17 sep 2007	12
Milieutoestemming incl. plattegrondtekening d.d. 25 nov 2009	12
AERIUS verschilberekening(en)	12
AERIUS berekening beoogde situatie.....	12

1. Inleiding

Voor de locatie Vreeweg 107a te Nunspeet wordt een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) aangevraagd. In dit rapport wordt deze vergunningsaanvraag onderbouwd.

Allereerst is in dit rapport de referentiesituatie bepaald, verderop is het voorgenomen project beschreven. Middels de instrumenten intern en extern salderen is een passende beoordeling gemaakt waardoor er als gevolg van dit project geen significante negatieve effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden te verwachten zijn.

2. Plaats van het project

2.1 Locatie

De veehouderij is gelegen aan de Vreeweg 107a te Nunspeet. Het perceel is kadastraal bekend als de gemeente Nunspeet, sectie I, nummers 4423.



Figuur 1: luchtfoto projectlocatie Vreeweg 107a te Nunspeet (bron: Cyclomedia)

2.2 Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is “Veluwerandmeren”. Dit gebied is gelegen op een afstand van $\pm 1,5$ km van de projectlocatie (zie Figuur 2).



Figuur 2: omliggende Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS Calculator)

3. Referentie

3.1 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming en jurisprudentie staat beschreven dat er geen toename van ammoniakdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden mag zijn ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie wordt ontleend aan een onherroepelijke vigerende vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (natuurvergunning). Wanneer een bedrijf nog niet over een natuurvergunning beschikt moet worden gekeken naar andere toestemmingsbesluiten voor activiteiten die golden op de referentiedata van de verschillende Natura 2000-gebieden.

Voor gebieden aangewezen in het kader van de Habitatrictlijn geldt als referentiedatum 7 december 2004. Voor gebieden aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn geldt de datum 10 juni 1994 of de datum waarop het gebied is aangewezen als vogelrichtlijngebied, als dit na 10 juni 1994 was.

Voor onderhavig project zijn onderstaande referentiedata relevant;

- 24 maart 2000

3.2 Referentiesituatie

Voor de projectlocatie is eerder nog geen natuurtoestemming verleend. Bedrijfsontwikkeling die na de aanwijzdatum van Natura 2000-gebieden zijn uitgevoerd mogen volgens de Wet natuurbescherming geen significante nadelige gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden. De planlocatie heeft uitstoot op de Veluwe en Rijntakken, welke beide zijn aangewezen op 24 maart 2000.

Voor de planlocatie is op 27 september 2007 een milieuvergunning verleend, waarbij door het bevoegd gezag een toets is gedaan aan de vogel- en habitatrictlijnen. Gezien dit feit kan de vergunning uit 2007 worden aangemerkt als referentiesituatie.

Tabel 1: Referentiesituatie (Vergunning wet milieubeheer van 27 september 2007)

Rav code	Omschrijving conform Rav	Aantal dieren	NH ₃ / dier	NH ₃ totaal
	Stal A			
A 1.100	Melkkoeien; overige huisvestingssystemen (beweiden)	131	12,35	1.617,9
	Stal B			
D 3.100	Vleesvarkens, opfokberen en –zeugen; overige huisvestingssystemen	206	3	618,0
	Stal C			
A 3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	31	4,4	136,4
	Stal D			
A 3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	29	4,4	127,6
	Stal E			
A 3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	8	4,4	35,2
	Totaal			2.535,1

4. Het project

4.1 Beoogde situatie

De beoogde situatie ziet toe op een veebezetting conform tabel 2.

Tabel 2: Beoogde situatie

Rav code	Omschrijving conform Rav	Aantal dieren	NH ₃ / dier	NH ₃ totaal
Stal A				
A 1.100	Melkkoeien; overige huisvestingssystemen (beweiden)	131	12,35	1.617,9
Stal B				
A 3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	31	4,4	136,4
K 1.100	Paarden (3 jaar en ouder)	10	5	50,0
A 6.100	Vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	97	5,3	514,1
Stal C (Iglo's)				
A 3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	37	4,4	162,8
Totaal				2.481,2

Ten opzichte van de laatste milieutoestemming vinden de volgende wijzigingen plaats:

- Er vindt een uitbreiding aan stal B plaats.

4.2 Depositie

Middels een berekening(en) in Aeries Calculator is het verschil in depositie bepaald tussen de referentiesituatie(s) en de beoogde situatie.

Uit de berekening(en), welke zijn toegevoegd als losse bijlage, blijkt dat als gevolg van de gewenste ontwikkeling de depositie op de Natura 2000-gebieden niet toeneemt. De wijziging of uitbreiding van de bestaande activiteit veroorzaakt daarmee geen grotere of andere effecten op Natura 2000-gebieden dan is toegestaan op grond van een vergunning voor een bestaande activiteit(en).

5. Invoergegevens

5.1 Onderbouwing invoerparameters stalemissies

Vergunde situatie

- Stal A wordt natuurlijk geventileerd via de twee open nokken op een gemiddelde hoogte van 8,12 meter $((9,036+7,2)/2=8,118\text{m})$;
- Stal B wordt mechanisch geventileerd via verspreid liggende ventilatoren op een hoogte van 6,0 meter;
- Stal C wordt natuurlijk geventileerd middels de open front op een gemiddelde uitstoothoogte van 2 meter $(4/2= 2\text{ meter})$.;
- Stal D wordt natuurlijk geventileerd via de nok op een hoogte van 3,5 meter.
- Stal E worden natuurlijk geventileerd middels de open front op een hoogte van 2 meter;

Tabel 3: Invoerparameters

Bron	X-coördinaat	Y- coördinaat	EP hoogte	EP diameter	Uittreesnelheid
Stal A	179154	488378	8,1	n.v.t.	n.v.t.
Stal B	179165	488324	6,0	0,5	0,5
Stal C	179131	488322	2,0	n.v.t.	n.v.t.
Stal D	179155	488349	3,5	n.v.t.	n.v.t.
Stal E	179193	488368	2,0	n.v.t.	n.v.t.

Beoogde situatie

- Stal A wordt natuurlijk geventileerd via de twee open nokken op een gemiddelde hoogte van 8,12 meter $((9,036+7,2)/2=8,118\text{m})$;
- Stal B wordt natuurlijk geventileerd middels de open front op een gemiddelde uitstoothoogte van 2 meter $(4/2= 2\text{ meter})$. Door de uitbreiding verschuift het emissiepunt van de stal;
- De Iglo's worden natuurlijk geventileerd op een hoogte van 1,5 meter.

Tabel 4: Invoerparameters

Bron	X-coördinaat	Y- coördinaat	EP hoogte	EP diameter	Uittreesnelheid
Stal A	179154	488378	8,1	n.v.t.	n.v.t.
Stal B	179143	488323	2,0	n.v.t.	n.v.t.
Iglo's	179155	488349	1,5	n.v.t.	n.v.t.

5.2 Gebouwinvloed

Alle stallen zijn gelegen op meer dan 3.000 m vanaf het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat in een Natura 2000-gebied. Zodoende hoeft geen rekening te worden gehouden met gebouwinvloed.

5.3 Mobiele werktuigen

Vergunde situatie

Het bedrijf beschikt over enkele voertuigen. Deze rijden op het erf rond en voeren hier werkzaamheden uit.

Tabel 5: Invoerparameters

Werktuig	Klasse	Gebruik (uren)	Verbruik (L)
Minishovel 30 kW	Stage I, <56 kW, bouwjaar 2001	200	2.000
Tractor 33 kW	Stage I, <56 kW, bouwjaar 2001	200	2.000
Tractor 33 kW	Stage I, <56 kW, bouwjaar 2001	200	2.000
Tractor 60 kW	Stage I, 56 - 75 kW, bouwjaar 2001	200	2.200
Tractor 60 kW	Stage I, 56 - 75 kW, bouwjaar 2001	200	2.200

Voor het verbruik is rekening gehouden dat de werktuigen 30% van de tijd stationair draaien (volgens handleiding AERIUS). Hierbij geldt als gebruiksregel dat per 100 kW een voertuig stationair circa 1,5 liter diesel verbruikt. Voor de overige 70% van het verbruik verschilt de hoeveelheid liter diesel per uur tussen de 10 en 15 liter.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie blijft het gebruik van mobiele werktuigen ongewijzigd ten opzichte van de vergunde situatie.

5.4 Vervoersbewegingen

Vergunde situatie

Op het bedrijf zijn gemiddeld 20 voertuigbewegingen (= 10 voertuigen heen en terug) per dag met licht verkeer. Dit komt overeen met 7300 vervoersbewegingen per jaar. Te denken valt aan de veearts, adviseur, verkoper of overige bezoekers.

Op het bedrijf zijn gemiddeld 4 voertuigbewegingen (= 2 voertuigen heen en terug) per week met middelzwaar vrachtverkeer. Dit komt overeen met 208 vervoersbewegingen per jaar. Te denken valt hierbij aan de aan- en afvoer van diverse producten.

In Tabel is een overzicht weergegeven van de vervoersbewegingen met zwaar vrachtverkeer van en naar de inrichting in de vergunde situatie. Omdat er sprake is van heen- en teruggaand verkeer is het aantal bezoeken verdubbeld om het aantal verkeersbewegingen te verkrijgen.

Tabel 6: Verkeersbewegingen vergunde situatie

Activiteit	Vervoersbewegingen	Eenheid
Afvoer melk	244	Per jaar
Aanvoer stro/zaagsel	24	Per jaar
Afvoer kadavers	104	Per jaar
Aanvoer krachtvoer	48	Per jaar
Aanvoer bijproducten	48	Per jaar
Aanvoer diesel	24	Per jaar
Aan-/afvoer vee	208	Per jaar
Overige aan-/afvoer	104	Per jaar
Mestafvoer	1000	Per jaar

Inkuilen	600	Per jaar
Overige bewegingen tractor	730	Per jaar
Totaal	3134	Per jaar

Beoogde situatie

Als gevolg van de voorgenomen wijzigingen zal het aantal vervoersbewegingen ongeveer gelijk blijven.

Rijlijn

De planlocatie is via twee rijrichtingen te benaderen. De verkeersbewegingen zijn over deze rijrichtingen verdeeld.

Stagnerend en stationair draaien binnen de inrichting

Stagnerend en stationair draaiend wegverkeer binnen de inrichting is ingevoerd binnen de sector 'Anders' als vlakbron, waarbij een inschatting is gemaakt van de tijd die het verkeer binnen de inrichting stagnerend dan wel stationair draaiend door brengt.

Tabel 7: emissie stagnerend en stationair wegverkeer

Categorie	Jaar	Aantal p/jaar	Laad-lostijd minuten	Laad-lostijd uren	NOX gram/uur	Nh3 gram/uur	Totaal Nox kg/jaar	Totaal nh3 kg/jaar
Zwaar	2023	1567	30	783,5	111,145	0,9144	87,0821	0,716432
Middelzwaar	2023	104	15	26	97,145	0,514	2,52577	0,013364
Licht	2023	3650	15	912,5	5,028	0,264	4,58805	0,2409
Totaal							94,1959	0,97696

5.5 Bedrijfswoning(en)

Voor het bepalen van de stikstofuitstoot als gevolg van het gebruik van de woning is gebruik gemaakt van de standaard waarden van het RIVM voor het verwarmen van een huis. Er is sprake van een oudere woning, type vrijstaande woning met 3,59 kg NO_x/jaar.

5.6 Stookinstallaties

Om de stikstofemissie van de stookinstallaties te berekenen is gebruik gemaakt van het bestand CalComEmis.xls bestand dat via de website van Infomil beschikbaar is.

Gasboiler

Op het bedrijf zijn 2 gasboiler(s) met een vermogen van 3,5 kW aanwezig. Bij volledig jaarlijks gebruik (8760 uren) en een gemiddelde rookgastemperatuur van 100 graden Celsius is de uitstoot van een CV ketel 4,375 kg NO_x per jaar.

6. Bijlagen

- Milieutoestemmingen

7. Bijlagen los toegevoegd

- Plattegrondtekening beoogde situatie
- Milieutoestemming incl. plattegrondtekening d.d. 19 jan 1998
- Milieutoestemming incl. plattegrondtekening d.d. 17 sep 2007
- Milieutoestemming incl. plattegrondtekening d.d. 25 nov 2009
- AERIUS verschilberekening(en)
- AERIUS berekening beoogde situatie

BIJLAGE 1: MILIEUTOESTEMMINGEN

Oprichtingsvergunning van 19 juni 1974

Rav code	Omschrijving conform Rav	Aantal dieren	NH ₃ / dier	NH ₃ totaal
A 1.100	Melkkoeien; overige huisvestingssystemen	40	13	520,0
A 3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	20	4,4	88,0
A 4.100	Vleeskalveren tot 8 maanden; overige huisvestingssystemen	3	3,5	10,5
A 6.100	Vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	7	5,3	37,1
D 3.100	Vleesvarkens, opfokberen en –zeugen; overige huisvestingssystemen	200	3	600,0
D 1.2.100	Kraamzeugen; overige huisvestingssystemen	8	8,3	66,4
D 1.3.100	Guste en dragende zeugen; overige huisvestingssystemen, groepshuisvesting	22	4,2	92,4
Totaal				1.414,4

Vergunning Wet milieubeheer van 19 jan 1998

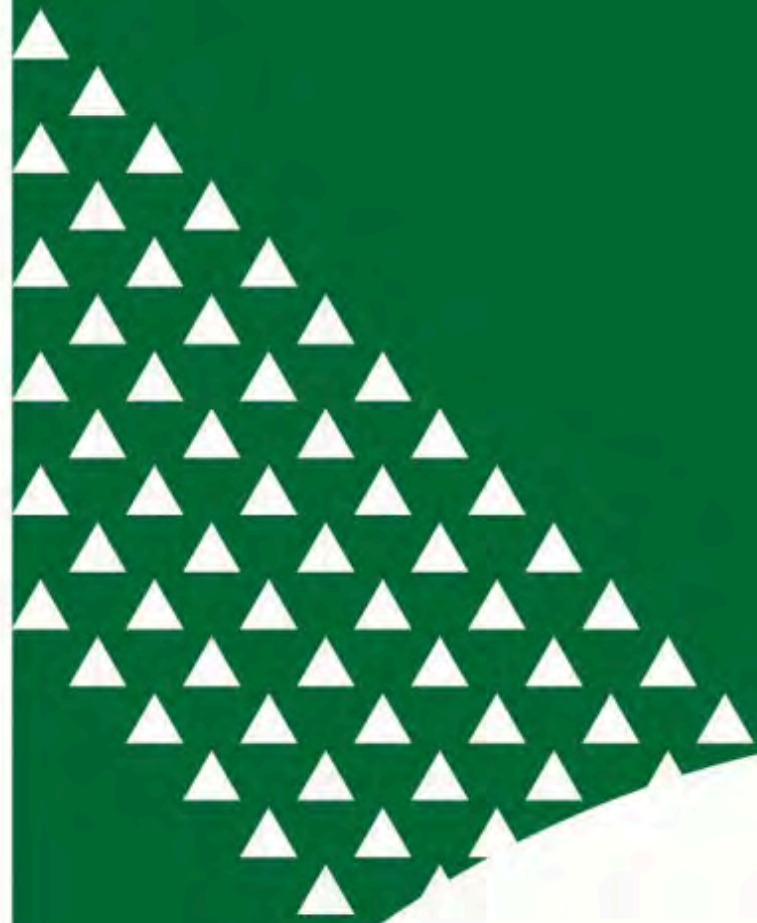
Rav code	Omschrijving conform Rav	Aantal dieren	NH ₃ / dier	NH ₃ totaal
A 1.100	Melkkoeien; overige huisvestingssystemen	60	13	780,0
A 3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	45	4,4	198,0
A 6.100	Vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	4	5,3	21,2
D 3.100	Vleesvarkens, opfokberen en –zeugen; overige huisvestingssystemen	200	3	600,0
B 1.100	Schape ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	85	0,7	59,5
C 1.100	Geiten ouder dan 1 jaar	4	1,9	7,6
E 2.100	Legkippen; overige huisvestingssystemen niet-batterijhuisvesting	8	0,315	2,5
Totaal				1.668,8

Vergunning Wet milieubeheer van 17 sep 2007

Rav code	Omschrijving conform Rav	Aantal dieren	NH ₃ / dier	NH ₃ totaal
Stal A				
A 1.100	Melkkoeien; overige huisvestingssystemen	131	12,35	1.617,9
Stal B				
D 3.100	Vleesvarkens, opfokberen en –zeugen; overige huisvestingssystemen	206	3	618,0
Stal C				
A 3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	31	4,4	136,4
Stal D				
A 3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	29	4,4	127,6
Stal E				
A 3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	8	4,4	35,2
Totaal				2.535,1

Melding Besluit landbouw mb van 25 nov 2009

Rav code	Omschrijving conform Rav	Aantal dieren	NH ₃ / dier	NH ₃ totaal
	Stal A			
A 1.100	Melkkoeien; overige huisvestingssystemen	131	12,35	1.617,9
	Stal B			
A 3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	20	4,4	88,0
	Stal C			
A 3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	31	4,4	136,4
	Stal D			
A 3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	29	4,4	127,6
	Stal E			
A 3.100	Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	8	4,4	35,2
	Totaal			2.005,1



Agrifirm Group BV

Landgoedlaan 20, 7325 AW Apeldoorn, Nederland
Postbus 20000, 7302 HA Apeldoorn, Nederland

T 088 488 10 00
F 088 488 18 00

info@agrifirm.com
www.agrifirm.com





Bijlage 10

Melding besluit landbouw milieubeheer 2010



DOSSIEREXEMPLAAR van
template_nunspeet_20091229153732002.rtf

BT ingekomen: 4/1
Collationering: SJ/ME
Ter tekening: GIES
Retour:

Gemeente Nunspeet	
17 JAN 2010	
Bouw verdr./ov.	milieu verdr./ov.
WWE	Bm/mil
-1.777-1	
milieu	
Document nr.:	U.11766

5.1.2e

5.1.2e

Vreeweg 107a
8071 SJ NUNSPEET

datum	ons kenmerk	collegebesluit	behandeld door	bijlage(n)
8 januari 2010	BM-hn-32002		5.1.2e 5.1.2e	div.

onderwerp:
melding Besluit landbouw
milieubeheer, Vreeweg 107a
in Nunspeet

Geachte 5.1.2e,

Wij bevestigen de ontvangst van uw meldingsformulier, ontvangen op 25 november 2009 en ingediend in het kader van het Besluit landbouw milieubeheer (artikel 8.40 van de Wet milieubeheer) voor het van toepassing worden van dit besluit op een al aanwezige inrichting aan de Vreeweg 107a in Nunspeet. Wij hebben deze melding geregistreerd onder nummer 3603.

Wij wijzen u erop dat u verantwoordelijk bent voor het naleven van de voorschriften die zijn verbonden aan dit besluit en de voorschriften uit hoofdstuk 3 van het Activiteitenbesluit. Dit houdt ook in dat u op grond van de voorschriften van het Besluit landbouw een milieulogboek moet bijhouden waarin alle milieurelevante handelingen worden aangetekend of milieurelevante informatie wordt bewaard. Dit staat vermeld onder paragraaf 3.3 (Bewaren van documenten) van de voorschriften. Een kopie van uw melding en de voorschriften treft u in een milieulogboek aan.

Ten slotte wijzen wij u erop dat onze toezichthoudende ambtenaren van de afdeling Bouw en Milieu de inrichting periodiek bezoeken.

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,

5.1.2e

afdeling Bouw en Milieu,

5.1.2e 5.1.2e

25 NOV. 2009

WET MILIEUBEHEER

Melding Besluit landbouw milieubeheer



25-11-09

3603

Gegevensformulier Besluit landbouw milieubeheer

Naam inrichting: : 5.1.2e

Adres inrichting: : Vreeweg 107a

Postcode inrichting : 8071 SJ

Plaats inrichting : Nunspeet

Telefoonnummer inrichting? : 5.1.2e

Naam inrichting gelijk aan naam drijver? : Nee

Naam drijver inrichting: : 5.1.2e

Adres inrichting: : Vreeweg 107a

Postcode inrichting : 5.1.2e

Plaats inrichting : Nunspeet

Telefoonnummer inrichting? : 5.1.2e

Reden melding : Het uitbreiden of wijzigen, of veranderen van de werking van de inrichting

Mestbassing zonder dat besluit mestbassing van toepassing is : Nee

Tijdstip van verandering, aanpassing of oprichting : 01-01-2009

Omschrijving aard en omvang van activiteiten : melkrundveehouderij

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bijgevoegd:

- Opslag mest
- Geluidrelevante werkzaamheden en geluidbronnen
- Opslag in tanks
- Lozing van afvalwater
- Aantal en soort dieren
- Plattegrond- en een situatietekening op schaal

Opslag mest

Geef de opslagen en types van vaste en vloeibare mest in kubieke meter per opslag.

Inhoud	Opslagvoorziening	Hoeveelheid (m ³)	Tijdstip van oprichting
vloeibare mest	mest RIJ onder maïs	400 m ³	1987
" "	mest ziele ^{pleest} bassin	900 m ³	1999
" "	mestkelder in stal	66,5 m ³	2008
" "	" " "	45 m ³	
" "	" " "	70 m ³	2003
" "	" " "	35 m ³	
" "	" " "	20 m ³	
vaste mest	mestplaat	72 m ³	

--	--	--	--

Geluidrelevante werkzaamheden en geluidbronnen

Geef een overzicht van de geluidrelevante werkzaamheden en geluidbronnen. Geef per bron (bijvoorbeeld tractoren, laden en lossen, vullen silo's en ventilatoren) de frequentie (per dag, week, maand), de duur (uur), het bronvermogen en de periode (dag, avond of nacht) waarin de activiteit plaatsvindt.

Bron	Frequentie per periode	Duur (uren)	Bronvermogen	Dag-, avond of nachtperiode
tractoren				

Opslag in tanks

Geef een overzicht van alle aanwezig tanks, inclusief inhoud (m3), de stofinhoud (diesel), type tank (boven-/ondergronds) en de installatiedatum.

Stofinhoud (type)	Inhoud (m3)	Boven-/ondergronds	Installatiedatum
-------------------	-------------	--------------------	------------------

Dieselolie	1.500	bovengronds	
Rode diesel	1.500	bovengronds	1995

Lozing van afvalwater

Geef de verschillende afvalwaterstromen (melktank, spoelplaats, wasplaats, kadaverplaats, kantine). Geef per stroom aan waar deze wordt geloosd (riolering, gierkelder). Geef per stroom de voorzieningen (olie- vetscheiders, IBA's).

Herkomst	Riolering/kelder/anders...	Voorzieningen	Controleput aanwezig

Aantal en soort dieren

Geef het aantal en soort dieren per stal type en per diercategorie op basis van bijlage 1 van de Regeling ammoniak en veehouderij

Diercategorie	Aantal	Stalaanduiding
A1.6.1	131	Stal A
A3	31	Stal C
A3	29	Stal D
A3	8	Stal E
A3	20	Stal B

Plattegrond- en een situatietekening op schaal

Degene die het voornemen heeft om een inrichting op te richten moet ten minste vier weken voor hij zijn plan ten uitvoer gaat brengen, daarvan melding doen aan het bevoegd gezag. Bij de gegevens over de aard van de inrichting moet worden aangegeven wat de belangrijkste kernelementen van de inrichting zijn, die de inrichting typeren. Daarbij kan worden aangesloten bij het algemeen spraakgebruik.

Om een representatief beeld te geven van de inrichting kunnen bijvoorbeeld de volgende gegevens over de indeling en uitvoering van de inrichting worden aangeleverd op een plattegrond:

- de grenzen van het terrein van de inrichting en haar nabije omgeving (onder ander dient te worden weergegeven: de dichtstbijzijnde woning van derden en of gevoelig object en of bebouwde kom en of het dichtstbijzijnde kwetsbare gebied).
- de ligging en bestemming van gebouwen (inclusief (tunnel)kassen van glas of kunststof),
- de locatie van ventilatoren en relevante geluidsbronnen,
- de plaats van bovengrondse en ondergrondse tanks, de opslag plaatsen van vaste mest, dunne mest, kuilvoer, overige grotere geurbronnen, water, zand, grond, grind, composteerplaatsen voor afgedragen gewas en de laad- en losplaatsen.

Datum:

24-11-09

Nunspeet

Handtekening:

5.1.2e





Bijlage 11

Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed



Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed

Inleiding

Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (EVS4) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (EVS5) in het taxatierapport

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde

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

1.1. Inleiding

De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

1.2. Waarde begrip als basis van de waarde

Een waardering op basis van de EVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

Toelichting

- 1.2.1. het geschatte bedrag; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
- 1.2.2. vastgoed; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.
- 1.2.3. zou worden overgedragen; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
- 1.2.4. op de waardepeildatum; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
- 1.2.5. tussen een bereidwillige koper; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
- 1.2.6. bereidwillige verkoper; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een "hypothetische" verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
- 1.2.7. zakelijke transactie; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
- 1.2.8. na behoorlijke marketing; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
- 1.2.9. waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.
- 1.2.10. niet onder dwang; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en

niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.

- 1.2.11. *Marktwaaarde k.k.*; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.3. Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1).

Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden. Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport. Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.

De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

1.4. Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de Marktwaaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (EVS 1 5.3.7).

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel enz.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

1.5. Fair Value

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

1.6. Transactie kosten

De marktwaaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

1.7. Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen enz.

2. Kwalificaties van de taxateur

Definitie – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

2.1. Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

- 2.1.1. *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.*
- 2.1.2. *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.*
- 2.1.3. *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*
- 2.1.4. *Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.*

2.2. Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

2.3. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

Toelichting

- 2.3.1. *De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.*
- 2.3.2. *De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.*

2.4. Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

Toelichting

- 2.4.1. *In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.*
- 2.4.2. *Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.*

1.5 Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

Toelichting

- 2.5.1. *Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeerd heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder*

vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstrengeling.

1.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

Toelichting

- 2.6.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarden object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*
- 2.6.2. *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*
- 2.6.3. *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.*
- 2.6.4. *De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*
- 2.6.5. *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.*
- 2.6.6. *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*

1.7 Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

- 2.7.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarden object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.
Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.*
- 2.7.2. *Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werk het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.*
- 2.7.3. *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*

1.8 Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVt.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

2. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

3.2 Opdrachtvoorwaarden

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

No.	Voorwaarden	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator enz.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng enz.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geassocieerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarderen object betrokken is geweest.
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.
12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.

20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.
-----	------------	--

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term 'executiewaarde' mag niet worden gebruikt.

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd.

De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijking tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde.

Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

3. Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

4.2 Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No.	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen (zie ook 4.5).
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings- vergunning, exploitatieplannen enz. (zie ook 4.6).
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed enz.(zie ook 4.7).

2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpondmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties enz.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke (zie ook 4.8).
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank enz. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest) zijn (zie ook 4.9).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidscategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 1 5.4.3).	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgkochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen enz.): graag vermelden wie grondeigenaar is.

4.5 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.6 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.7 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op

visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen).

De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

Marktwaaarde als waarderingsgrondslag editie 2010 ^{5.1.2e} MRE MRICS,
^{5.1.2e} MRICS.

4. Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.

Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.

In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.

11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	“ Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever enz. “
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijkingsobjecten/enz.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

5.4 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.



Bijlage 12

Getekende offerte





Wonen



Agrarisch



Bedrijven



Taxatieopdracht

VSO Makelaars & Taxateurs
De Bolder 2
8251 KC Dronten

Tel: 5.1.2e
info@vsomakelaars.nl
www.vsomakelaars.nl

Datum : 26-02-2025
Onderwerp : Taxatieopdracht

Geachte heer/mevrouw,

Bedankt voor uw offerteaanvraag.
Met plezier sturen wij u hierbij ons voorstel voor de taxatie.

In dit voorstel zullen de opdrachtomschrijving, te taxeren object(en), ons honorarium en andere relevante bepalingen aan de orde komen. De opdrachtomschrijving is gebaseerd op de door u aan te leveren/aangeleverde informatie.

Wij kunnen de taxatie uitvoeren voor: € 5.1.1c - excl. BTW.

Wij vertrouwen er op u hiermee een passend voorstel gedaan te hebben. Indien u akkoord gaat met dit voorstel, willen wij u vriendelijk verzoeken de kopie van de offerte te ondertekenen en ons retour te zenden, waarna wij direct zullen starten met de werkzaamheden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e KRMT RT

Betreft: Opdrachtvoorwaarden voor de Professionele Taxatiedienst van het object:
Melkveebedrijf met opstanden, ondergrond en aanhorigheden aan de Vreeweg 107,
8071 SJ Nunspeet.

Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Nunspeet
Contactpersoon	5.1.2e
Straat	Markt 1
Postcode en plaats	8071 GJ Nunspeet
Telefoonnummer	5.1.2e
E-mailadres	5.1.2e@nunspeet.nl

De bovengenoemde gegevens worden in het taxatierapport vermeld en eveneens aangehouden voor de correspondentie en facturatie.

Opdrachtnemer

5.1.2e Dienstverlening t.h.o.d.n.:
VSO makelaars & taxateurs Dronten
De Bolder 2
8251 KC Dronten
T 5.1.2e
E: info@vsomakelaars.nl
Kvk: 39073179

Uitvoerend taxateur(s)

De taxatie zal worden uitgevoerd door de volgende taxateur(s), welke verbonden is/zijn aan de opdrachtnemer:

5.1.2e, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer **RT864425988**

Hierna ook genoemd als “taxateur”

Verklaringen taxateur(s)

De taxateur verklaart in het bijzonder dat taxateur c.q. de opdrachtnemer:

- Niet recent betrokken te zijn c.q. binnen afzienbare termijn betrokken wordt bij het te taxeren object (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid kan leiden tot belangenverstrengeling;
- In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;

- Werkzaamheden verricht voor opdrachtnemer en niet in dienstbetrekking staat tot de eigenaar van het getaxeerde object, opdrachtgever of betrokken financier / bancaire instelling;
- Niet meer dan 6 jaar achtereenvolgend de Professionele Taxatiedienst heeft verricht ten aanzien van het te taxeren object;
- De opdrachtnemer niet meer dan 9 jaar achtereenvolgend de Professionele Taxatiedienst heeft verricht ten aanzien van het te taxeren object;
- In staat is de taxatie onafhankelijk uit te voeren om te komen tot een objectieve en onbevooroordeelde taxatie;
- Niet meer dan 25% van de totale taxatieomzet uit het afgelopen jaar verkrijgt van opdrachtgever;
- Bekwaam en gekwalificeerd is om de Professionele Taxatiedienst uit te voeren.

Te taxeren object

Omschrijving	Melkveebedrijf met opstanden, ondergrond en aanhorigheden.
Adres	Vreeweg 107, 8071 SJ Nunspeet
Kadastraal bekend	Nunspeet sectie: I nr's: 4872, 4873, 4896
Type eigendom	Volledig Eigendom
Type object	Melkveehouderij
Huidig gebruik	Eigen gebruik.
Eventueel toekomstig gebruik	Idem. als huidig gebruik.

Doel taxatie

De taxatie is bedoeld voor het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde, in verband met een aankoopbeslissing.

Onder marktwaarde wordt verstaan:

“het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang” (art 3, Reglement Definities NRVT).

Indien afwijkend waardebegrip dan hier expliciet formuleren

N.v.t.

De marktwaarde wordt weergegeven in euro's (€).

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. De opdrachtgever mag het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in deze paragraaf genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. Ook mag niet naar de taxatie of het rapport worden verwezen zonder voorafgaande toestemming van opdrachtnemer.

Taxatietype

Opdrachtgever en opdrachtnemer zijn overeengekomen dat er een **volledige taxatie** uitgevoerd dient te worden voor onderhavige opdracht.

Voor de (minimale) werkzaamheden voor het gekozen taxatietype wordt verwezen naar de Praktijkhandreiking Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (www.nrvt.nl).

Taxatiemethodiek

De taxatie zal worden uitgevoerd volgens een gestandaardiseerde taxatiemethode passend bij het te waarderen object. De gekozen methode zal nader worden toegelicht in het taxatierapport.

Waardepeildatum

Datum opname taxatie.

Uitgangspunten

Zie bijlage A.

Bijzondere uitgangspunten

Bij de waardering worden geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

Mocht gedurende het taxatie proces toch sprake zijn van bijzondere uitgangspunten dan komen wij dit nader met u overeen.

Standaarden en Voorwaarden

De uitvoering van de werkzaamheden geschiedt in overeenstemming met de volgende richtlijnen:

- European valuation standards (EVS), 2016
- reglement Kamers NRVT, vastgesteld op 21 juni 2018
- reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 21 juni 2018
- recentste versie praktijkhandreiking Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed

Uitsluiting van toepassing ja/nee? Dan dit overeenkomen met opdrachtgever dat je afwijkt van EVS/ NRVT.

Recherche

Om tot een valide taxatie te komen zal de taxateur, ten minste maar niet uitsluitend de volgende onderzoeksgebieden onderzoeken en hierover rapporteren in het taxatierapport. Deze verplichte onderzoeksgebieden zijn:

- Juridische aspecten van het vastgoed, waaronder:
 - Publiekrechtelijke aspecten zoals bestemmingsplaninformatie;
 - Privaatrechtelijke aspecten zoals onderzoek naar de eigendomsverkrijging en gevestigde beperkte rechten;
 - Uit openbare bronnen bekende informatie omtrent de bodemgesteldheid
- Gebruik van het object;
- Technische omschrijving van het object waaronder:

- Omschrijving van het object;
- Globale inschatting van de staat van onderhoud;
- Omschrijving van de ligging en bereikbaarheid;
- Risico's;
- Courantheid van het object en SWOT-analyse;
- Marktomstandigheden;
- Bijzondere waardecomponenten;
- Referentietransacties.

Bronnen

Voor het uitvoeren van de taxatie gebruikt de taxateur onder meer de navolgende bronnen: Kadaster, Kadata, historische database van de NVM, database van Vastgoedjournaal, eigen archief, verstrekte gegevens door opdrachtgever, de website van de provincie, de website van de gemeente waarin het taxatieobject is gelegen en de website van het omgevingsloket. Indien gebruik wordt gemaakt van meer of andere bronnen dan de bovenstaande, dan wordt hiervan melding gemaakt in het taxatierapport.

Plausibiliteitsverklaring

Oprachtnemer heeft ter interne kwaliteitsbewaking en conform de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het NRVT de procedure om elk taxatierapport te laten toetsen door een gekwalificeerde collega. De toetsing wordt gedaan door ^{5.1.2e} of een collega taxateur verbonden aan VSO makelaars & taxateurs waarbij de taxateur op basis van sec het taxatierapport nagaat of de taxateur de regelgeving heeft nageleefd, tot een aannemelijke conclusie is gekomen en of dit op een afdoende wijze is vastgelegd in het taxatierapport. Een beschrijving van de bevindingen van de controlerende taxateur wordt als bijlage aan het definitieve rapport toegevoegd.

Rapportage

Het taxatierapport is de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Het taxatierapport zal vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel zijn. Daarnaast voldoet het taxatierapport aan het doel zoals dat met opdrachtgever is overeengekomen. In het rapport wordt de waardepeildatum voor de waardering apart vermeld, ook als deze gelijk is aan de opnamedatum dan wel de datum van uitbrengen van de rapportage. In de rapportage zal de taxateur melding maken van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de onderzoeken en de verkregen en gebruikte informatie. Het taxatierapport voldoet aan de minimumeisen zoals gesteld door de EVS / IVS en de eventuele aanvullende eisen van het NRVT. Indien afgeweken is van enige standaard zal dit door taxateur worden toegelicht. Indien bepaalde gegevens niet openbaar gemaakt mogen worden, zal hiervan een aantekening worden opgenomen in het taxatierapport. In aanvulling op bovenstaande zal taxateur, indien van toepassing, gedetailleerd aangeven welke bijzondere uitgangspunten of vooronderstellingen zijn gehanteerd. In voorkomende gevallen zal de taxateur duidelijk maken welke (afwijkende) factoren bij de waardering van (grote) invloed zijn geweest op de uitgebrachte waarde.

Concept rapportage

Per email wordt een digitaal concept-taxatierapport opgeleverd. Dit stelt opdrachtgever in de gelegenheid de gebruikte feiten te verifiëren en inzicht te krijgen in het standpunt en bewijsmateriaal van de taxateur.

Door opdrachtgever kan nadere informatie worden verstrekt, en suggesties worden gedaan die leiden tot een verbetering van de taxatie. Conform taxatiestandaard EVS zal de taxateur in het definitief rapport verslag doen welke informatie is verstrekt en/of welke suggesties zijn gedaan, hoe die informatie is gebruikt om verandering in de waarde te rechtvaardigen of om welke redenen de taxatie niet is veranderd.

Wanneer opdrachtgever het concept-rapport heeft ontvangen en binnen 5 werkdagen geen reactie heeft gestuurd per mail, dan zal taxateur het definitieve taxatierapport opmaken, tekenen en verzenden.

Persoonlijke conceptbesprekingen zijn géén onderdeel van deze opdracht en zullen, indien door opdrachtgever gewenst, op nacalculatie (uurbasis à € 5.1.1c - ex. BTW) worden verrekend.

Definitieve rapportage

De rapportage zal bestaan uit een beschrijvend rapport met de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebepaling. Bondig, maar accuraat wordt een zo volledig mogelijk beeld gegeven van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaak en de van invloed zijnde externe factoren. Opgemerkt wordt dat het taxatierapport niet beschouwd kan worden als bouwkundig inspectierapport of juridisch onderzoek.

Honorarium

Ons honorarium voor het uitvoeren van deze opdracht bedraagt: € 5.1.1c - te vermeerderen met BTW en te vermeerderen met verschotten (kadastrale recherche, kopiekosten e.d.). De kadastrale kosten van de eerste twee kadastrale percelen van het getaxeerde zijn inbegrepen bij het honorarium, indien het getaxeerde meer dan twee kadastrale percelen betreft worden van de overige percelen de kosten á € 10,- ex BTW per kadastraal nummer in rekening gebracht.

Indien opdrachtgever aanvullende informatie wenst welke niet in deze opdracht is beschreven dan wel een nadere toelichting wenst nadat het rapport uitgebracht is, dan zijn taxateurs bereid deze te verstrekken.

De extra uren worden op uurtarief à € 5.1.1c - te vermeerderen met BTW in rekening gebracht. Mocht opdrachtgever na levering van het rapport wisselen van financier, waardoor er een nieuwe versie van de taxatie i.v.m. naamswijziging van de bank moet worden uitgebracht, zullen er extra kosten à € 185,- te vermeerderen met BTW worden doorberekend.

Mocht opdrachtgever de opdracht tot taxatie na ondertekening van deze offerte stilleggen of annuleren, kunnen de gemaakte uren conform het hierboven genoemde uurtarief alsmede de gemaakte kosten (verschotten) in rekening worden gebracht.

Het taxatierapport zal digitaal aan opdrachtgever worden uitgebracht.

Indien u een hardcopy-versie wenst te verkrijgen, kan deze worden toegezonden voor een bedrag van € 25,- te vermeerderen met BTW.

Facturering vindt plaats op het moment van verzenden van het taxatierapport.

De betalingstermijn is 14 dagen na de ontvangst van de factuur.

Indien u van mening bent dat het uitgevoerde werk niet voldoet aan de overeenkomst, neem dan binnen 14 dagen contact op met ons.

Indien wij voor redenen buiten onze macht om onze te leveren diensten niet kunnen voltooien of moeten opschorten dan behouden wij het recht om voor het al gedane werk betaald te krijgen tegen onze normale uurtarieven en ook openstaande uitgaven vergoed te krijgen.

Bij voortijdige beëindiging van de opdracht factureren wij conform onderstaande schema:

Fase van de taxatie	Percentage van honorarium
1. Na uitvoering van de inspectie	35%
2. Na aanleveren conceptberekeningen	70%
3. Na aanleveren van de conceptversie van het rapport	90%
4. Na uitbrengen definitief rapport	100%

Indien zich tijdens de werkzaamheden omstandigheden voordoen, die kunnen leiden tot extra kosten, dan zal ik daarover direct contact met u opnemen.

De taxateur, die de plausibiliteitsverklaring zal ondertekenen, vraagt eveneens een vergoeding voor zijn verrichte werkzaamheden. De opdrachtgever ontvangt hiervoor geen aparte factuur.

De kosten voor het uitvoeren van deze plausibiliteitstoets zijn opgenomen in de totale honorering.

Conform voorwaarden van de opdrachtgever zal de factuur ten name van de klant worden gesteld en eveneens door de klant worden betaald.

Informatievoorziening

Door middel van het ondertekenen van deze opdrachtbevestiging erkent en begrijpt u dat u volledige medewerking verleend hebt en verantwoordelijkheid draagt voor het aan mij:

- Verschaffen van toegang tot alle informatie waarvan u zich bewust bent dat deze relevant is voor de taxatie van het object. Hierbij valt te denken aan vastleggingen in administraties, documentatie en andere informatiebronnen;
- Verstrekken van aanvullend voor het doel van de taxatie benodigde informatie;
- Verschaffen van onbeperkte toegang tot personen binnen uw organisatie van wie ik vind dat het nodig is informatie te verkrijgen.

Om tot een taxatie te komen verzoek ik u vriendelijk om mij alle benodigde gegevens te doen toekomen, zoals vermeld op **bijlage B**. Wilt u zo vriendelijk zijn deze gegevens zo spoedig mogelijk aan te leveren? Zolang ik niet beschik over de benodigde stukken, kan ik niet gehouden worden het taxatierapport uit te brengen

Verificatie van de openbare gegevens geschiedt, voor wat betreft de openbare informatie, door taxateur. Door ondertekening van dit schrijven verklaart opdrachtgever dat alle te verstrekken informatie juist en volledig zal zijn en dat er geen feiten of omstandigheden niet vermeld worden, die van positieve of negatieve invloed op deze taxatie kunnen zijn. Opdrachtnemer aanvaard geen aansprakelijkheid voor taxaties waarbij opdrachtnemer niet juist of onvolledig geïnformeerd is.

De door u ter beschikking gestelde informatie en de door ons uit te brengen rapportage zullen niet voor andere doeleinden gebruikt of openbaar gemaakt worden. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van opdrachtnemer vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

Beperking in het gebruik, geldigheid van de taxatie, exonoraties

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van het omschreven doel en door de genoemde opdrachtgever(s) en expliciet benoemde belanghebbenden. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan of gebruikt worden door derden. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Er wordt, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de taxateur, geen aansprakelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever. Iedere aansprakelijkheid met betrekking tot de uitvoering van deze taxatie vervalt, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen na ommekomst van zes (6) maanden te rekenen vanaf de dagtekening van het rapport. De taxateur is maximaal aansprakelijk tot het bedrag waartoe hij volgens de gehanteerde standaard en volgens de aansluitvoorwaarden van het NRVT, NVM voor aansprakelijkheid is verzekerd en deze verzekeraar gehouden is uit te keren op grond van een onherroepelijk gerechtelijk vonnis of een door haar bereikte schikking en gesloten vaststellingsovereenkomst.

Overige bepalingen

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

Taxateur valt onder het doorlopend toezicht van NVM / VBO / Vastgoedpro / RICS / TEGoVA en het register NRVT. Opdrachtgever stemt er mee in dat door ondertekening van deze opdrachtbrief het taxatiedossier voor zo lang als nodig na ondertekening zal worden bewaard door taxateur. Het taxatierapport kan gedurende die periode worden gebruikt voor doorlopend toezicht van de genoemde instanties. Voorts kan het rapport door taxateur worden gebruikt ten behoeve van het ontwikkelen van statistiek waarbij de kengetallen van de waardering nooit naar het individuele object terug te leiden zullen zijn.

Klachtenprocedure

De NVM reguleert haar leden naar aanleiding van haar Reglement Tuchtrechtspraak NVM. Indien u, als benadeelde klant of overheid een klacht heeft over een NVM-lid of NVM-taxateur, wordt u verwezen naar de Klachtenprocedure van de NVM. Deze is te vinden op <https://www.nvm.nl/service/contact/vraagofklacht/klachtenprocedure>.

Wij vertrouwen erop u hiermee de opdracht correct en passend te hebben weergegeven. Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande, verzoeken wij u een kopie van dit schrijven per mail (of per post) voor akkoord getekend retour te zenden.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op

Met vriendelijke groet,

Voor akkoord:

5.1.2e

5.1.2e

Datum: 25-3-2025

5.1.2e

5.1.2e

Bijlage A. (Algemene) uitgangspunten

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op de waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in het taxatierapport.

Bouwkundige en technische staat

1. Hoewel de taxateur bij de inspectie en opname van de onroerende zaak een idee heeft kunnen vormen over de staat van onderhoud, heeft de taxateur, voor zover hij in staat gesteld is om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreken.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseert de taxateur een bouwkundig onderzoek.
4. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
6. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
7. Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
8. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door de taxateur van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
9. De bruto oppervlakte en de verhuurbare oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingmethoden wordt verwezen naar de 'NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen'.
10. De taxateur heeft geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

1. Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. De taxateur heeft geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. Indien in het rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke)

verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf 'Milieu' onverminderd van toepassing.

5. Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
6. Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
7. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

1. Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
3. Indien de stukken van de Vereniging van Eigenaren niet door taxateur zijn ingezien, is er bij de waardering uit gegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de vastgestelde waarde. Tevens gaat de taxateur ervan uit dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de vastgestelde waarde.
4. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

1. De taxateur heeft onderzoek verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde en heeft de resultaten van dit onderzoek in het waardeoordeel betrokken, tenzij nadrukkelijk anders vermeld in het taxatierapport.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht, is er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarde beïnvloeden.

Huurrecht

1. Bij de waardering is de taxateur ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
2. De taxateur is er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
3. De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
4. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten

- ongewijzigd zijn ondertekend en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
5. Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, is de taxateur uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5+5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen.
 6. Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-aftrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
 7. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
 8. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
 9. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
 10. In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte heeft de taxateur een indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.
 11. De maximaal redelijk huurprijs van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingssstelsel"). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

1. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
2. Bij de waardering zijn mogelijke specifieke persoonlijke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Fiscale wetgeving

1. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de faciliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
2. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij anders vermeld of wooncomplexen en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
3. De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" wordt verstaan de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie heeft de taxateur geen rekening gehouden met mogelijke

toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

De taxateur heeft aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.
3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport.
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

1. Het rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandse Bank. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
2. De taxateur heeft alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. De taxateur is ervan uitgegaan dat de gegevens die in het kader van de taxatie heeft verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij uitdrukkelijk anders vermelden. Het taxatierapport is met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
3. Voor zover door de taxateur een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, is er geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

1. De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
2. Voor zover juridische informatie aan de taxateur ter beschikking wordt gesteld, wijst de taxateur erop dat hij/zij niet competent is als vastgoedjurist. De taxateur adviseert in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
6. Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak zijn in de regel de aan taxateur aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)contracten. De taxateur gaat ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
7. Door de taxateur opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw.

8. De taxateur verricht geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten hij/zij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

1. Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionella bacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
2. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of bedrijfs-specifieke inrichtingen.

Bijlage B1 is van toepassing voor Agrarisch en Landelijk Vastgoed

Bijlage B: Benodigde objectinformatie			
o.b.v. Praktijkhandreiking Agrarisch en Landelijk Vastgoed NRVT			
	Aanwezig	Ontvangen	Noodzaak
EIGENDOMSINFORMATIE			
Akte van levering			Indien aanwezig gewenst
Splitsingsakte en tekening			Indien aanwezig gewenst
Erfpachtake			Indien van toepassing noodzakelijk
Erfpachtanon			Indien van toepassing noodzakelijk
Koopovereenkomst			Indien aanwezig gewenst
OBJECTINFORMATIE			
NEN 2580 meetstaat			Indien aanwezig, noodzakelijk
Plattegrondtekeningen			Indien aanwezig gewenst
Energielabel			Indien aanwezig noodzakelijk
Onderhoudscertificaten installaties			Indien aanwezig gewenst
Meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB)			Indien aanwezig gewenst
Technische opgaaf gebouw gebonden installaties			Indien aanwezig gewenst
Lijst met recente investeringen			Indien aanwezig gewenst
VERHUURINFORMATIE			
Huurovereenkomst inclusief alle allonges en sideletters			Indien aanwezig noodzakelijk
Opleveringsrapport bij aanvang huur			Indien aanwezig noodzakelijk
Laatst huurfactuur			Indien aanwezig noodzakelijk
OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE			
Eventuele renovatieplannen			Indien aanwezig noodzakelijk
Milieu-/asbestrapporten			Indien aanwezig noodzakelijk
WOZ beschikking			Indien aanwezig gewenst
Afschrift aanwezige productierechten			Indien aanwezig noodzakelijk
Afschrift aanwezige betalingsrechten			Indien aanwezig noodzakelijk
Aangegane Groene en Blauwe diensten			Indien aanwezig noodzakelijk

Oude taxatierapporten/due diligence rapporten			Indien aanwezig gewenst
Eventuele aanvullende onderzoeken			Indien aanwezig gewenst
Overige relevante informatie**			Noodzakelijk

** De opdrachtnemer/ taxateur dient de opdrachtgever een algemene vraag te stellen of er nog zaken spelen als aanschrijvingen, verontreinigingen, erfdienstbaarheden, ontwikkelingen etc. die van invloed kunnen zijn op de waardering. Verder dient de opdrachtgever te bevestigen dat alle aangeleverde informatie volledig en juist is.

Bestätigung dat alle geleverde informatie door opdrachtgever juist is:
Handtekening opdrachtgever:

.....



Bijlage 13

Duurzaamheidsparagraaf



Duurzaamheidsparagraaf



Adres
Vreeweg 107a, 8071SJ, Nunspeet

Type object
melkveehouderij

Investering duurzaamheidsmaatregelen

Energielabel



Verplicht labelniveau	
Gewenst labelniveau	
Geregistreerd label	



Verklaring dat informatie niet beschikbaar is	Op dit adres is er geen geregistreerd energielabel bekend in EP-online
---	--

INVESTERING DUURZAAMHEIDSMATREGELEN

Verduurzamingsmaatregelen

Maatregel	Jaarlijkse besparing	Investering	TVT	CO2 reductie	Impact op EPC
Hybride warmtepomp	€ 690	€ 6.900	10,0 jaren	1250	10/10
Zonnepanelen	€ 2.000	€ 6.800	3,4 jaren	1102	4/10
Slimme thermostaten plaatsen	€ 110	€ 390	3,6 jaren	120	0/10
Totaal		€ 14.090,00			

Label en maatregelen	€ 14.090
Toelichting duurzaamheidsmaatregelen	
Waarde na uitvoering maatregelen (BU)	
Effect maatregelen op waardering	

LOCATIE

Omgeving

Stand t.b.v. type gebouwen in omgeving	Monofunctioneel gebied - hetzelfde type vastgoed en functies
Walkscore	2
Verstedelijking (inwoners per km2)	Weinig stedelijk (500-1000)

Bereikbaarheid

Nabijheid haltes van bus (m)	2.268
Nabijheid treinstation (m)	3.561
Afstand tot de snelweg (m)	4.615

Energietransitie

Oplaadpunten in publieke ruimte	0
---------------------------------	---

Klimaatrisico's

Paalrot	Hoog
Overstromingsrisico	Geen data
Overstromingsrisico neerslag	Geen
Risico op bodemdaling	Zeer laag
Hittestress	Geen
Aardbevingsrisico	Nee
Brand	Laag

OBJECT

Objectkenmerken

Bouwjaar verwarmingsinstallaties	2019
Bouwaard constructie	Metselwerk

Duurzaamheidscertificaten

GPR certificaat	Geen
LEED certificaat	Geen
BREEAM certificaat	Unclassified
WELL certificaat	Onbekend

Installaties

Verwarming opwekking	Lucht warmtepomp
Verwarming afgiftesysteem	Vloerverwarming
Ventilatiesysteem	Mechanische ventilatie
Ventilatiesysteem bediening	Handmatig

Energieopwekking

Zonnepanelen	Ja
Pv-panelen aantal	220
Pv-panelen installatievermogen	2019 (5.000 kWh) en 2021 (66.300kWh).
Andere hernieuwbare energie-opwekking (windenergie / zonneboiler / aardwarmte / waterkracht / biomassa)	Nee

Isolatie

RC waarde dakisolatie (m ² K/W)	0,22
RC waarde gevelisolatie (m ² K/W)	4,36

OBJECT

RC waarde vloerisolatie (m ² K/W)	3,49
--	------

RC waarde glasisolatie (m ² K/W)	1,80
---	------

Verlichting

Verlichting type	Deels LED
------------------	-----------

Verlichting bediening	Handmatig
-----------------------	-----------

Overwegend ledverlichting	Nee
---------------------------	-----

Water gebruik

Opvang en/of hergebruik hemelwater	Nee
------------------------------------	-----

Overwegend waterbesparend sanitair	Nee
------------------------------------	-----

Gescheiden rioolstelsel voor hemelwater	Ja
---	----

Ecologie

Groen dak	Nee
-----------	-----

Groene gevel	Nee
--------------	-----

Ecologie terrein	Nee
------------------	-----

VERBRUIK

Verbruik

Totaal normverbruik obv huidige label (kWh/m ² /jaar)	160,0
Totaal normverbruik obv label na maatregelen (kWh/m ² /jaar)	75
Normverbruik paris proof (kWh/m ² /jaar)	0
Gas verbruik totaal (kWh/m ² /jaar)	55
Elektra verbruik totaal (kWh/m ² /jaar)	28
Overig verbruik totaal (kWh/m ² /jaar)	0

TOEKOMSTBESTENDIGHEID

Bestemmingsplan

Mogelijkheden bestemmingsplan voor functiewijziging Ja

Flexibiliteit

Flexibiliteit ruimte-indeling Onbekend

Materialen

Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar Ja

Toelichting demontabel en herbruikbaar Metalen en steenachtige producten kunnen goed hergebruikt worden.

Nadrukkelijk en overwegend duurzame materialen gebruikt Nee

Gebouwspaspoort Onbekend

Greenlease

Greenlease Niet van toepassing, de eigenaar is ook de gebruiker van het asset

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub c	Bedrijfs- en fabricagegegevens die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld	170, 175
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 6, 13, 17, 18, 19, 21, 60, 67, 69, 73, 74, 75, 81, 83, 84, 85, 117, 119, 130, 133, 148, 150, 155, 156, 166, 170, 171, 174, 178