



Nederweert – Eind, De Riet 4

***In het buitengebied gelegen vrijstaande
bedrijfswoning met inpandige garage,
vrijstaande garage/schuur en
caravanstalling op een totale
perceeloppervlakte van maar liefst
1.01.70 hectare***



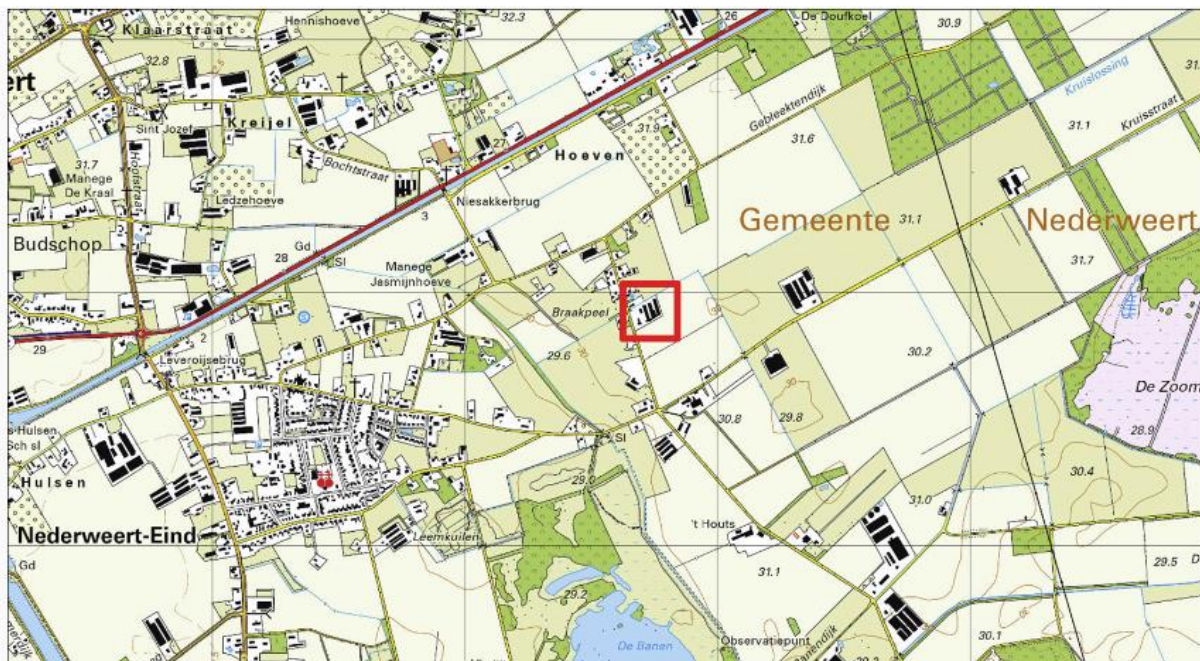
Algemeen

Vrij gelegen, gemoderniseerde vrijstaande bedrijfswoning mét alle voorzieningen op de begane grond! Deze woning beschikt o.a. over een vrijstaande garage/schuur, caravanstalling en een riante tuin met huisweide en is gesitueerd op een royaal perceel van maar liefst 10.170 m²!

De caravanstalling zorgt jaarlijks voor een leuke inkomstenbron, zo is er nu al de mogelijkheid om ruim 50 caravans te stallen en met de achtergelegen lege stal is dit met wat aanpassingen zelfs uit te breiden met nog ongeveer 25 caravans. De afgelopen jaren hebben ze met de huidige caravanstalling jaarlijks al ca. € 22.000,= aan inkomsten weten te genereren.

Wat het object verder nog uniek maakt zijn de ontwikkelmogelijkheden die het biedt. Er is namelijk goedkeuring op een principeverzoek om de stallen te saneren en naast de bestaande bedrijfswoning twee bouwkavels te realiseren voor de bouw van 2 woonhuizen met een inhoud van ca. 550m³!! De bestaande bedrijfswoning wordt dan een zogenaamde burgerwoning. Zodoende ontstaan er dus uiteindelijk twee bouwkavels, een burgerwoning en een achtergelegen weiland! De procedure voor deze beoogde woningbouwontwikkeling is opgestart en loopt ondertussen.

En 'last but not least' is dit alles gelegen in een natuurrijke omgeving in het buitengebied van Nederweert-Eind, het wordt in het westen omsloten door de Noordervaart en het Kanaal Wessem-Nederweert. In het zuiden vindt men het natuurgebied Sarsven en De Banen en Wellensteijn. Naar het oosten toe vindt men de natuurgebieden De Zoom, Kruisvennen en, nog verder langs de Noordervaart, de Grote Moost.





Kadastrale gegevens

Huiskavel:

Gemeente NEDERWEERT, sectie AC, nummer 66, ter grootte van 00.17.00 ha

Gemeente NEDERWEERT, sectie AC, nummer 312, ter grootte van 00.84.70 ha

Totale oppervlakte huiskavel

01.01.70 ha



Aantekening kadaster:

- Publiekrechtelijke beperking : Er zijn geen beperkingen bekend.
- Overige aantekening : Kwalitatieve verplichting.
- Bijzonderheden : OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 11159 35 RMD.
- Afkomstig uit stuk : Hyp4 66311/23 - Ingeschreven op 11-06-2015 om 11:14.
- Aanvullend stuk : Hyp4 68745/159 - Ingeschreven op 01-08-2016 om 09:00.
Is aanvulling op Hyp4 66311/23.
- Overige aantekening : Herverkavelingskosten te verwachten.
- Betrokken (rechts)persoon : Sarsven en De Banen.
- Afkomstig uit stuk : Hyp4 66311/23 - Ingeschreven op 11-06-2015 om 11:14.
- Aanvullend stuk : Hyp4 68745/159 - Ingeschreven op 01-08-2016 om 09:00.
Is aanvulling op Hyp4 66311/23.

Voor de eigendomssituatie en de zakelijke gerechtigden wordt verwezen naar aangehechte kadastrale uittreksels en kaarten.

Standpunt gemeente Nederweert

Er is goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders op een principeverzoek om ter plaatse het bedrijf te saneren en naast de bestaande bedrijfswoning twee bouwkvavels te realiseren voor de bouw van twee woonhuizen met een inhoud van circa 550 m³.

De bestaande bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Zodoende ontstaan er dus uiteindelijk twee bouwkvavels, een burgerwoning en een achtergelegen weiland.

Uitgangspunten van de gemeente:

- principemedewerking gemeente Nederweert d.d. 11 oktober 2024;
- berekening BügelHajema d.d. 24 oktober 2024 waarbij er een principemedewerking bestaat voor het toevoegen van 2 woningen van ca. 550m³ of 3 woningen van ca. 300 m³ in een lintbebouwing;
- we gaan uit van het toevoegen van (2 kvavels voor) 2 woningen van 550 m³.

Zie verder bijlage brief d.d. 06 juni 2024 met kenmerk: Z2024-00000507.

Situatieschets ontwikkeling De Riet 4 Nederweert-Eind





Gemeentehuis
Raadhuisplein 1, Nederweert

Postbus 2728
6030 AA Nederweert
T 14 0495 of (0495) 677111
F (0495) 633 245
E info@nederweert.nl
www.nederweert.nl
NL06 BNGH 028.50.05.804

kanmerk : Z2024-00000507
beh door : Jordi de Leeuw
bijlage(n) : Bijlage principestandpunt
onderwerp : Principestandpunt De Riet 4
Nederweert-Eind

uw bericht : 6 juni 2024
datum : 11 oktober 2024
verzonden : 14 oktober 2024

Op 6 juni 2024 hebben wij uw principeverzoek ontvangen. Het principeverzoek is ingediend voor het wijzigen van het omgevingsplan ter plaatse van het perceel De Riet 4 in Nederweert-Eind. Specifiek verzoekt u om op de voormalige agrarische bedrijfslocatie, 18 woningen te realiseren. Het principeverzoek is bij ons geregistreerd onder kenmerk Z2024-00000507. Hieronder leest u onze reactie.

Het college van burgemeester en wethouders verleent gedeeltelijk principemedewerking In zijn vergadering van 8 oktober 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders een standpunt ingenomen over uw principeverzoek (BW-24-05216). Het college heeft het standpunt ingenomen om:

1. Geen principemedewerking te verlenen aan het realiseren van 18 burgerwoningen ter plaatse van de (voormalige) agrarische bedrijfslocatie aan De Riet 4 Nederweert-Eind;
2. Principemedewerking te verlenen voor het oprichten van woningen in het aanwezige bebouwingslint aan De Riet 4 te Nederweert-Eind conform bestaande beleidskaders van de gemeente Nederweert.

Welke overwegingen liggen aan het principebesluit ten grondslag?

Om te komen tot bovenstaand standpunt waren voor het college van burgemeester en wethouders een aantal argumenten van belang, die zich als volgt kort laten samenvatten:

- Woningbouwprojecten zijn op basis van het inspiratiekader 'vitaal buitengebied' niet wenselijk op de planlocatie;
- Op de locatie zijn te weinig sloopmeters aanwezig om in te zetten voor het gewenste aantal woningen;
- De gewenste ontwikkeling moet stedenbouwkundig in het bebouwingslint passen;
- Er verdwijnt een mogelijkheid tot een intensieve veehouderij in het omgevingsplan, dit is goed voor het woon- en leefklimaat van de omliggende burgerwoningen.

Wij hebben uw principeverzoek beoordeeld op basis van de door u verstrekte informatie en getoetst aan de huidige gemeentelijke beleidskaders. Uiteraard zal in een formele planprocedure moeten blijken dat aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving, omgeving gerelateerde aspecten, overige gemeentelijke beleidskaders en voorwaarden wordt voldaan. Meer informatie over de beoordeling van uw verzoek, de gestelde voorwaarden en het vervolgtraject vindt u in de bijlage bij deze brief.

**Wat is een principestandpunt?**

Dit standpunt betreft een voorlopige beoordeling van de wenselijkheid van een plan. Omdat nog niet alle onderzoeken uitgevoerd zijn en het plan nog niet volledig is uitgewerkt is het nu onmogelijk om volledige zekerheid te geven over een plan. Het principestandpunt is afgegeven op basis van de nu geldende wet- en regelgeving en de huidige inzichten. De geldigheidsduur van een positief principestandpunt is maximaal één jaar vanaf de datum dat het standpunt is ingenomen, tenzij wet- en/of regelgeving in deze periode verandert. Binnen deze termijn moet een formele en complete aanvraag bij ons zijn ingediend. Onderzoeks- en advieskosten evenals kosten voor aan te leveren papieren en digitale stukken zijn voor uw eigen rekening en risico.

Een standpunt op een principeverzoek is geen besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Er zijn geen beoogde rechtsgevolgen die voortvloeien uit het verstrekken van bovenstaande informatie en de standpuntbepaling van het college. Deze brief is dan ook niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

U ontvangt een factuur voor de behandeling van het principeverzoek

De kosten voor een bestuurlijke beoordeling van een principeverzoek om planologische medewerking zijn € 970,-, zoals vermeld in de 'Verordening op de heffing en invordering van leges Nederweert 2024'. De factuur wordt los van deze brief verstuurd.

Heeft u nog vragen?

Wij helpen u graag. U bereikt ons elke werkdag op (0495) 677 111 of via buitengebied@nederweert.nl. Zorg dat u het zaaknummer bij de hand hebt om dit nummer telefonisch of per e-mail, aan ons door te geven. Het zaaknummer staat in de aanhef van deze brief.

Met vriendelijke groet,
Afdeling Dienstverlening

Jordy de Leeuw



Bijlage principestandpunt

In onderstaande tekst geven wij u informatie over de bij het principestandpunt gestelde voorwaarden, evenals het vervolgtraject.

Welke voorwaarden stellen wij aan medewerking?

Aan de hierboven genoemde principemedewerking liggen per onderdeel de volgende voorwaarden ten grondslag:

Bestaande bedrijfswoning

Het behoud van de bestaande (bedrijfs-)woning is bij wijziging van het omgevingsplan mogelijk. Voor het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt als voorwaarde gesteld dat – in het kader van het criterium van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' – sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse en dat nabijgelegen bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering (en uitbreidingsmogelijkheden) mogen worden beperkt. In dit verband wordt gewezen op de 'Beleidsregel omgekeerde werking: woon- en leefklimaat'. Met name de aspecten geur en fijnstof vormen een aandachtspunt. Daarnaast dient u te voldoen aan artikel 3 en 4 van het Interimbeleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Stoppende Agrarische Inrichtingen.

Toevoegen van Woningen

De gemeente vindt het toevoegen van een beperkt aantal woningen in het bebouwingslint in beginsel voorstelbaar. Hiervoor gelden de voorwaarden in artikel 3 en 4 uit het 'Interimbeleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Stoppende Agrarisch bedrijven'. Daarbij geldt dat op basis van het bestaande woonbeleid moet worden aangetoond dat aan de nieuwe woningen zowel kwalitatief als kwantitatief (aantoonbaar) behoefte bestaat. Voor de nieuwe woonkavels geldt dat er sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse en dat nabijgelegen bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering (en uitbreidingsmogelijkheden) mogen worden beperkt.

In artikel 4 van het Interimbeleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing en Stoppende Agrarische Inrichtingen is geregeld wat het minimumaantal benodigde sloopmeters is voor het realiseren van nieuwe woonkavels op VAB-locaties. Op de locatie de Riet 4 is te weinig bebouwing aanwezig voor het gewenste aantal woningen. Volgens onze berekening kunt u 2.247,6 m² aan sloopmeters inzetten voor woningbouw. Dit zijn voldoende sloopmeters voor 2 à 3 (kleine) woningen in het bebouwingslint naast de voormalige bedrijfswoning. Houdt u bij verdere uitwerking van dit planaspect ook rekening met uitgangspunten zoals beschreven in de Structuurvisie Nieuwe bebouwing in het buitengebied' (Structuurvisie op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu).

Als kanttekening bij dit principestandpunt merken we op dat de provincie Limburg alle woningbouwontwikkelingen heeft aangemerkt als zijnde van provinciaal belang. Volgens de Omgevingsverordening Limburg (artikel 12.1) dient bij de realisatie van één of meerdere woningen onder andere rekening te worden gehouden met de gemaakte beleidskeuzes in de Omgevingsvisie Limburg (hoofdstukken 3 en 5). De provincie Limburg heeft – kort samengevat – de (beleids)keuze gemaakt om in beginsel geen medewerking te verlenen aan woningbouwontwikkelingen in het buitengebied. Dit vormt mogelijk een risico voor uw plan (t.a.v. nieuwe woonkavels). Dit betekent dat een reactieve interventie van de provincie op uw plan mogelijk is. Voor verdere uitwerking is nadere afstemming met Provincie Limburg dus noodzakelijk.

Stedenbouw

Een van de voorwaarden voor woningbouw uit het interim VAB-beleid is dat de planlocatie zich bevindt binnen een bebouwingsconcentratie. De planlocatie ligt in een bebouwingslint, dus er is enige ruimte voor woningbouw. Alleen moet de woningbouw wel aansluiten op de stedenbouwkundige kwaliteiten van het bebouwingslint. Het landschap heeft bijvoorbeeld baat bij een goede herkenbaarheid van het lint als lijnvormige structuur. Erven zijn daarbij georiënteerd op de weg en direct en individueel ontsloten aan het lint. De beoogde woningbouw past niet in deze structuur en verandert het karakter van het lint. Woningbouw passend in de structuur van het lint, wordt daarom wel passend geacht.

3

Landschappelijke inpassing

Op basis van het gemeentelijke beleid vragen we ten behoeve van de algehele ontwikkeling de contouren van de nieuwe bouwvlakken landschappelijk in te passen. Dit is een basisvoorwaarde. Belangrijk is dat met de landschappelijke inpassing de openheid en groene uitstraling van de omgeving wordt behouden en versterkt. Wij adviseren om binnen het geheel ruimte te reserveren voor waterberging.

Hoe ziet het vervolgtraject eruit?

Rekening houdend met de beoordeling van uw verzoek en de gestelde voorwaarden, kunt u het initiatief in overleg met uw adviseur verder uitwerken. Wanneer het initiatief volledig uitgewerkt en onderbouwd is op basis van alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving, omgeving gerelateerde aspecten en benodigde onderzoeken kunt u het vervolgtraject starten door een wijziging omgevingsplan (WOP) aan te vragen bij de gemeente.

Welke kosten zijn gemoeid met het vervolgtraject?

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het wijzigen van het omgevingsplan brengen wij leges in rekening conform artikel 2.45 uit de 'Verordening op de heffing en invordering van leges 2024' van Nederweert. Aanvullend sluiten wij met u een overeenkomst met afspraken over nadeelcompensatie. Overige kosten zoals civieltechnische kosten, onderzoekskosten, advieskosten en kosten voor aan te leveren papieren en digitale stukken zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Denkt u eraan om het plan met de burens te bespreken?

Dit zorgt voor een goede relatie tussen de initiatiefnemer en de directe omgeving. Hierdoor neemt ook de kans op bezwaren/zienswijzen en/of beroep af. Door naar elkaar te luisteren kunt u problemen voorkomen en/of oplossen. In de plantoelichting van het plan dient aandacht te worden besteed aan hoe deze dialoog heeft plaatsgevonden en wat de uitkomsten hiervan zijn. In dit verband wijzen we u op de 'Participatienota gemeente Nederweert'.



Uit het college

Besluitenlijst Collegevergadering B&W d.d. 8 oktober 2024	Week 41
--	----------------

Begroting 2025-2028

De begroting 2025-2028, het huishoudboekje voor 2025 tot en met 2028 van de gemeente, wordt vastgesteld om daarna te bespreken met de gemeenteraad. In de begroting worden de inkomsten en uitgaven voor de jaren 2025 tot en met 2028 in beeld gebracht. Tevens worden er nieuwe investeringen en werkzaamheden beschreven die de gemeente de komende jaren wil oppakken.

Vaststelling Bestemmingsplan Gutjesweg

In Budschop wordt het terrein van de voormalige gemeentewerf en brandweerkazerne aan de Gutjesweg herontwikkeld tot een gebied met vooral sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het project maakt de bouw van 57 woningen, 8 woonwagendplaatsen en 4 zelfbouwkavels mogelijk. Hiervan zijn 62% sociale huurwoningen, 9% middenhuurwoningen en 23% betaalbare koopwoningen. De overige 6% zijn vrije sector kavels. Om dit plan te realiseren, is het nodig om de bestemming van het gebied te wijzigen. Door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, worden de gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden op de locatie aangepast, zodat het plan planologisch-juridisch haalbaar is. Het college van B&W legt dit plan ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

Vaststelling Bestemmingsplan Tiskesweg Fase 2

Het college van B&W legt het bestemmingsplan "Tiskesweg Fase 2" ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Het bestemmingplan op de hoek Steutenweg Vuursteen te Nederweert-Eind maakt de realisatie van 8 sociale huurwoningen, 8 starters koopwoningen, 12 levensloopbestendige koopwoningen en 14 vrije kavels mogelijk. Het gaat om 20% sociale huurwoningen, 20% betaalbare koopwoningen, 30% levensloop bestendige koopwoningen. De overige 30% zijn woningen op vrije sector kavels Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beoordeeld en er zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht zoals opgenomen in het conceptvaststellingsbesluit.

Principeverzoek De Riet 4 Nederweert-Eind

Het college van B&W verleent geen principemedewerking aan de gewenste woningbouwontwikkeling van de initiatiefnemer. Wel is het college bereid om medewerking te verlenen aan het oprichten van woningen in het aanwezige bebouwingslint aan De Riet 4 te Nederweert-Eind, dat passend is binnen de beleidskaders van de gemeente Nederweert. Met het principeverzoek neemt het college een voorlopig standpunt in over de wenselijkheid van het initiatief. Een formele procedure is nodig om het plan mogelijk te maken.

Intentieovereenkomst Taskforce Eiwittransitie & -innovatie FoodNL

FoodNL is een samenwerking tussen Noord- en Midden-Limburg, Food Valley en Agrifood Capital Den Bosch. FoodNL levert een bijdrage aan de transitie naar een duurzaam en volhoudbaar voedselsysteem. De Noord- en Midden-Limburgse gemeenten, waaronder Nederweert, richten wij ons binnen eiwittransitie en -innovatie op de ontwikkeling van een circulaire varkenshouderij en traceerbaarheid in de keten. Daartoe gaan we een niet-bindende intentieovereenkomst aan met andere Europese regio's.

Interne controleplan 2024

Het college van B&W heeft het interne controleplan vastgesteld. Interne controle heeft als doel om onvolkomenheden in de uitvoering tijdig op te sporen en te corrigeren. Door de controle wordt het mogelijk om de juistheid en rechtmatigheid van de in de financiële administratie verantwoorde uitgaven en inkomsten vast te stellen.

Nutsvoorzieningen

De navolgende nutsvoorzieningen zijn aanwezig:

- drinkwaterleiding;
- elektriciteitsnet;
- aardgas;
- drukriolering;
- tv aansluiting via glasvezel.

Milieuzaken en vergunningen

Informatie milieuvergunning

Er rust geen milieuvergunning op het object.

Intrekking milieuvergunning: d.d. 20 juli 2015.

(Bron: KRD Limburg).

Omschrijving van het object

(Bedrijfs)woning:

Souterrain:

(er is een kruipruimte aanwezig).

Begane grond:

- Riante hal met meterkast, tegelvloer, stucwerk wanden en plafond;
- Hal met tegelvloer, stucwerk wanden, stucwerk plafond;
- Gang met laminaatvloer;
- Slaapkamer 1 met laminaatvloer, stucwerk wand, stucwerkplafond;
- Slaapkamer 2 met laminaatvloer, stucwerk wand, stucwerkplafond;
- Slaapkamer 3 met laminaatvloer, stucwerk wand, stucwerkplafond;
- Slaapkamer 4 met laminaatvloer, stucwerk wand, stucwerkplafond;
- Gerenoveerde badkamer met inloofdouche, dubbele vaste wastafel, tegelvloer, geheel betegelde wanden, stucplafond;
- Toilet, tegelvloer en betegelde wanden, stucwerk plafond;
- L-vormige woonkamer, voorzien van veel lichtinval door grote raampartijen, een schouw/houtkachel, laminaatvloer, stucwerk wand en stucwerk plafond.
- Woonkeuken, eveneens voorzien van veel lichtinval door een grote raampartij, tegelvloer, stucwerk wand en houten plafonds. De recent vernieuwde moderne keuken met boven- en onderkastjes en voorzien van diverse apparatuur, zoals o.a. elektrisch kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, diepvries en oven. In de keuken bevindt zich nog een grote provisiekast.
- Bijkeuken met bergkast / provisiekast (ook toegang tot toiletruimte) en aansluiting voor wasmachine en wasdroger/cv-ketel.

Eerste verdieping:

Middels een trap vanuit de inpandige garage is de zolder bereikbaar via een vaste trap. De zolder is nu in gebruik voor opslag.

Inpandige garage:

De garagedeur is dicht gemaakt en zodoende is de garage enkel bereikbaar via een loopdeur. De vloer is van beton.

Algemeen:

De grond omliggend aan de woning is in gebruik als tuin, verhard erf en huisweide voor enig kleinvee.

Vanuit de bijkeuken is middels een loopdeur de achtertuin met terras en terrasoverkapping te bereiken.

Energie label is voorhanden, dit betreft voor de woning label **C**.

Stal 1:

- Omgebouwd en momenteel in gebruik als caravanstalling / berging.
- Afmetingen stal 1: 65,00 m x 13,00 m = oppervlakte circa 845 m².
- Opgetrokken in gemetselde muren van baksteen.
- Het dak is gedekt met deels asbesthoudende golfplaten dak.
- De vloeren zijn voorzien van gestort beton met kelders eronder.

Stal 2:

- Momenteel in gebruik als caravanstalling / opslag.
- Afmetingen stal 2: 67,00 m x 15,00 m = oppervlakte 1.005 m².
- Opgetrokken in gemetselde muren van baksteen.
- Het dak is gedekt met een deels asbesthoudende golfplaten dak.
- De vloeren zijn voorzien van gestort beton met kelders eronder.
- Voorzien van een elektrische roldeur (4,00 m x 4,00 m).
- Aan de buitenzijde is nog een voormalig afdak van circa 130 m². Deze is uitgevoerd met betonvloer, overkapt en eveneens ingericht als berging.

Stal 3:

- Afmetingen stal 3: 70,00 m x 16,00 m = oppervlakte circa 1.120 m².
- Opgetrokken in gemetselde muren van baksteen.
- Het dak is gedekt met een deels asbesthoudende golfplaten dak.
- De vloeren zijn voorzien van gestort beton met kelders eronder. De roosters boven de mestkelders zijn verwijderd zodat de putten openliggen.
- De stal is momenteel niet meer bruikbaar als (varkens)stal.

Schuur / werkplaats:

- Afmetingen totaal ca. 10,00 m x 20,00 m = oppervlakte circa 200 m².
- De ruimte is in twee gedeeltes opgetrokken in spouwmuren van baksteen en kalkzandklinkers.
- Het zadeldak is gedekt met golfplaten, rust op stalen spanten en gordingen van hout.
- De schuur is voorzien van een betonvloer.
- Een gedeelte is geïsoleerd met Dupanel.
- Het ene deel is voorzien van twee stalen garagedeuren en het andere van een grote schuifdeur.
- Het ene deel is in gebruik als werkplaats en het andere als berging.
- De werkplaats is goed functioneel.

Ouderdomsclausule

Gezien de leeftijd van het object wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Informatieplicht

Koper heeft een eigen informatieplicht ter zaken alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker voor bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordeningen e.d.

De in deze verkoopinformatie vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Worden toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daar geen rechten of aanspraken aan worden ontleend.

Aanvaarding

De aanvaarding is in overleg.

Vraagprijs

De vraagprijs bedraagt € 895.000,= kosten koper voor het geheel "as is where is".

(Object wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt en dat de koper het object heeft aanvaard met alle gebreken en defecten, ongeacht of deze direct zichtbaar zijn of niet).

De koopprijs is kosten koper, dat wil zeggen dat de kosten van de overdracht van de eigendom voor rekening van koper komen. De kosten zijn: overdrachtsbelasting, notaris en kadaster.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (oplevering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat een koopovereenkomst tot stand komt.

Inlichtingen

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u ons altijd bellen of mailen:

Arvalis

Kantooradres Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-Hertogenbosch
Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch
Email arjan.van.heerebeek@arvalis.nl
Email vastgoed@arvalis.nl
Telefoonnummer 073 – 217 35 80
Mobiele telefoon 06 – 21 21 24 31
Internet site www.arvalisvastgoed.nl / www.fundainbusiness.nl

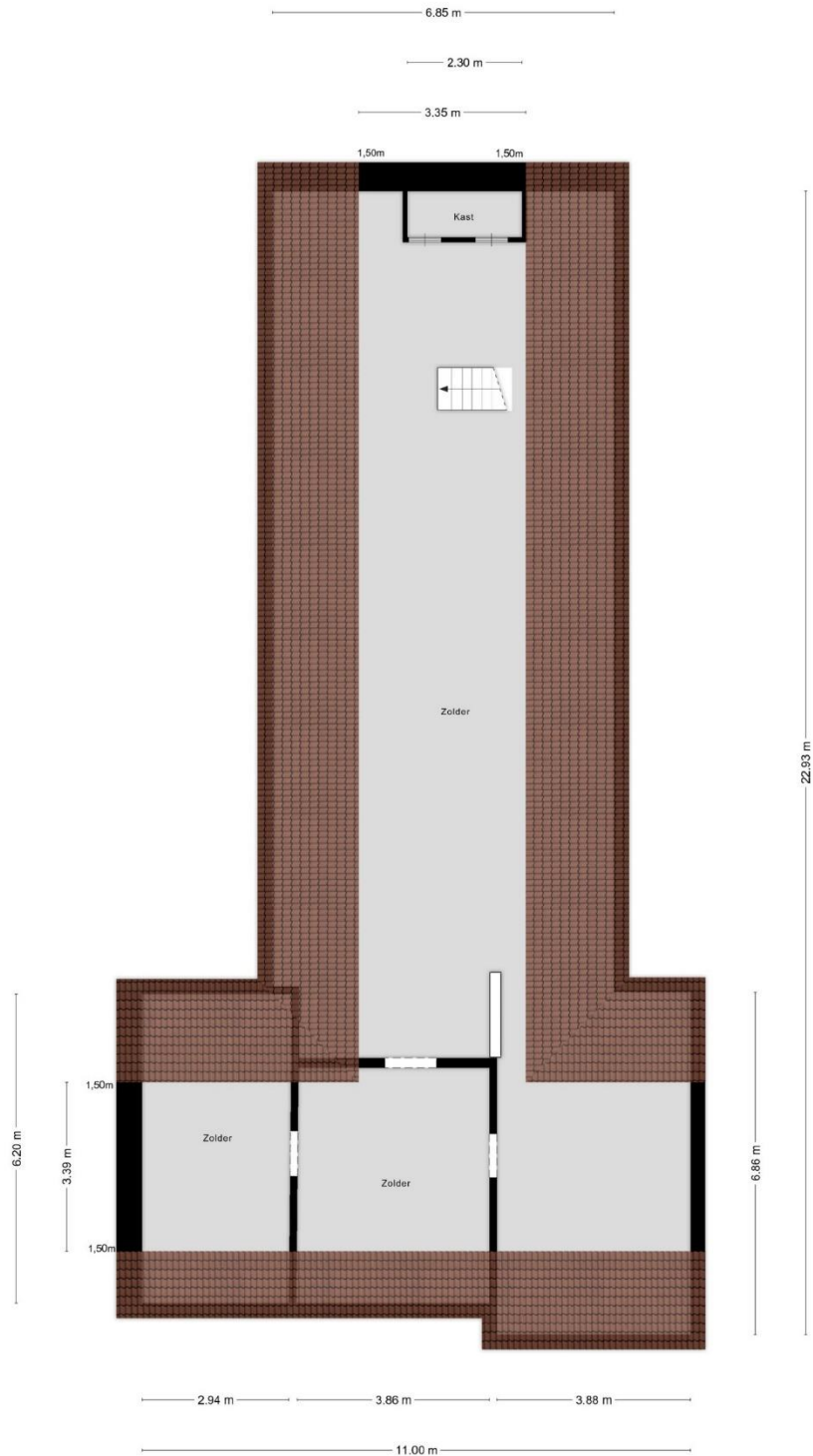
re.linq B.V.

Kantooradres Onderwijsboulevard 500
5223 DN 's-Hertogenbosch
Email jark@re-linq.nl

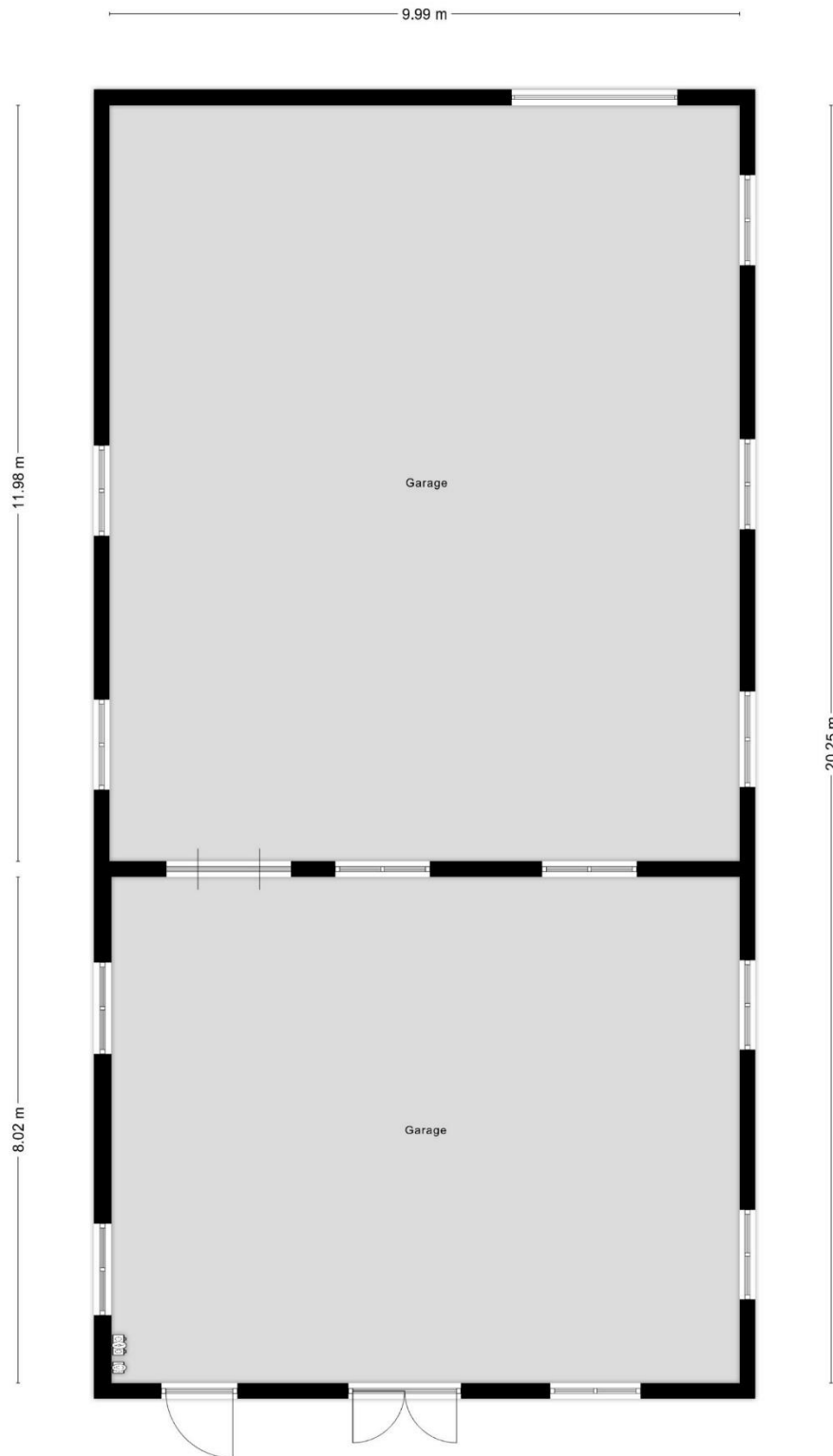
Plattegronden



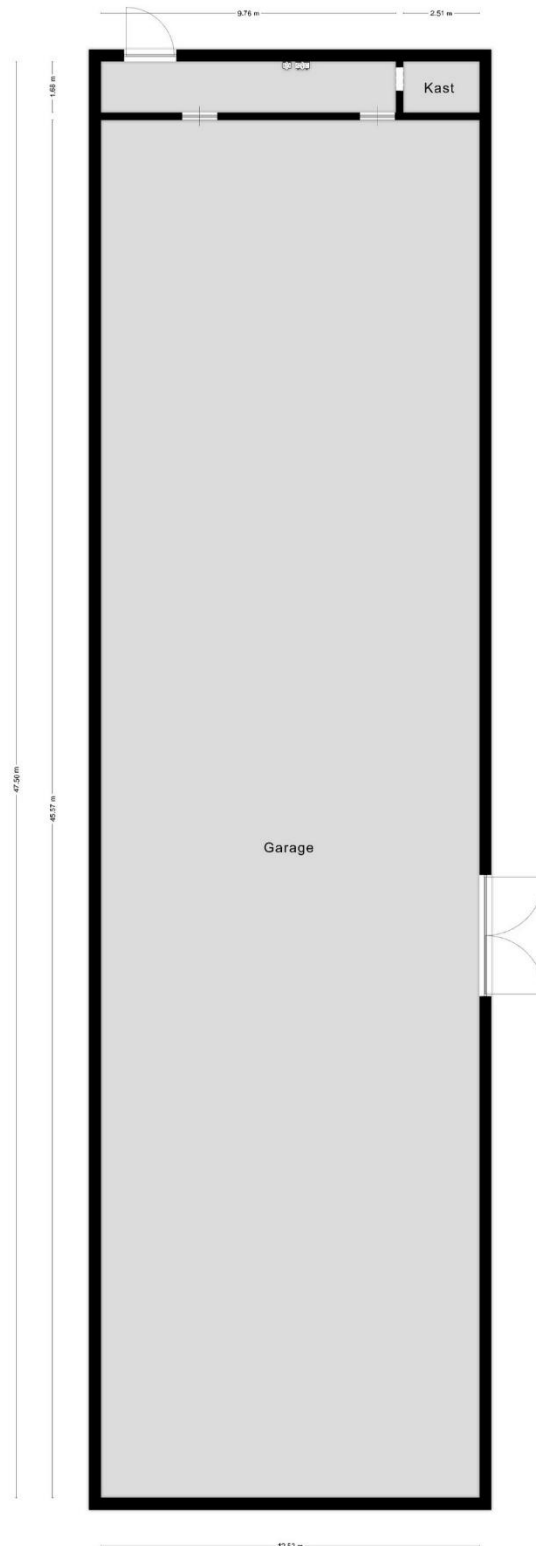
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zabor www.zabor.nl



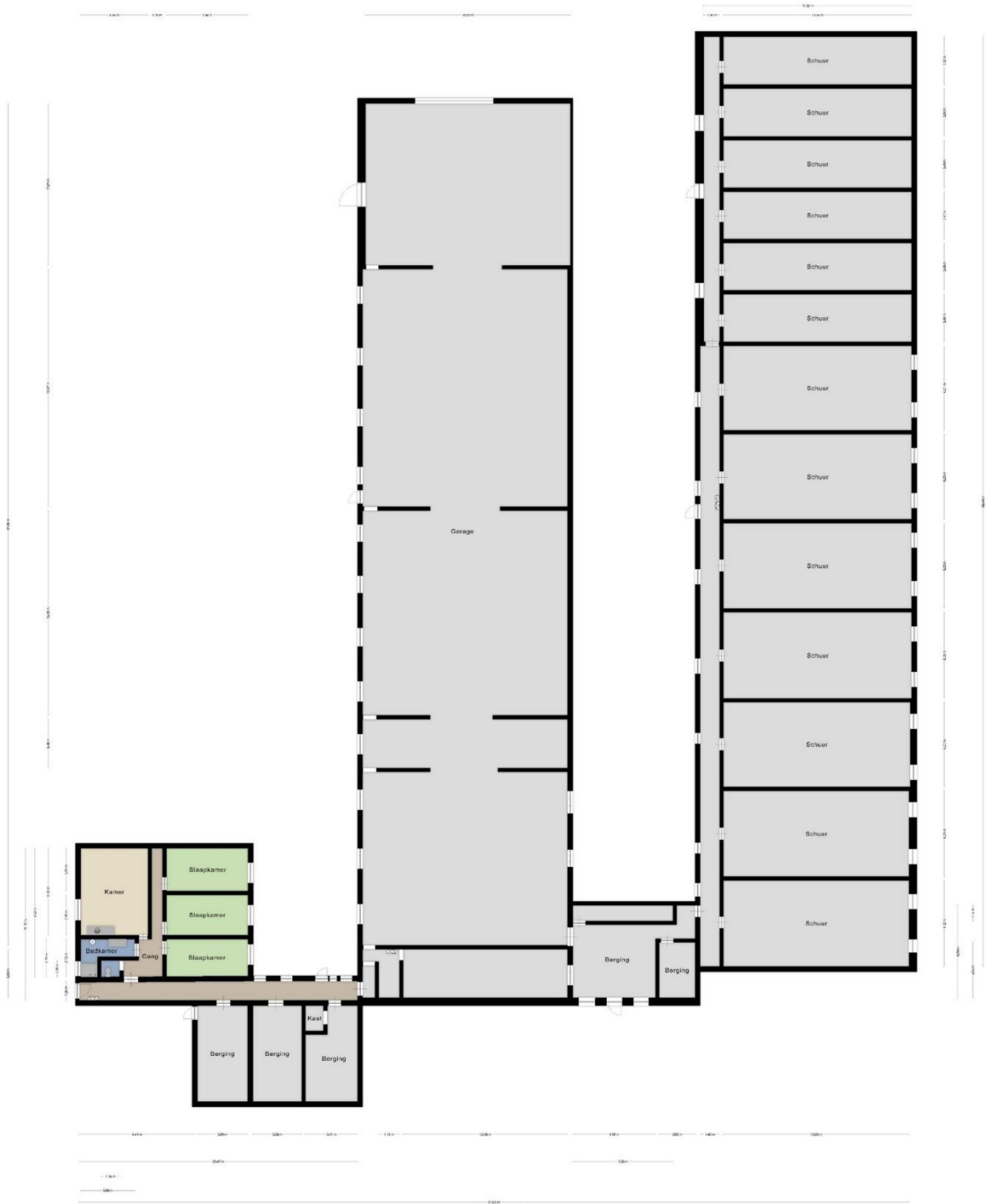
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2019 www.zabot.nl





Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Nederweert AC 66 Kadastrale objectidentificatie: 090930006670000
Locatie	De Riet 4 6034 RM Nederweert-Eind BAG identificatie: 0946010000214945 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	1.700 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	183681 - 365880
Omschrijving	Wonen met bedrijvigheid Perceel grond - gebruik onbekend

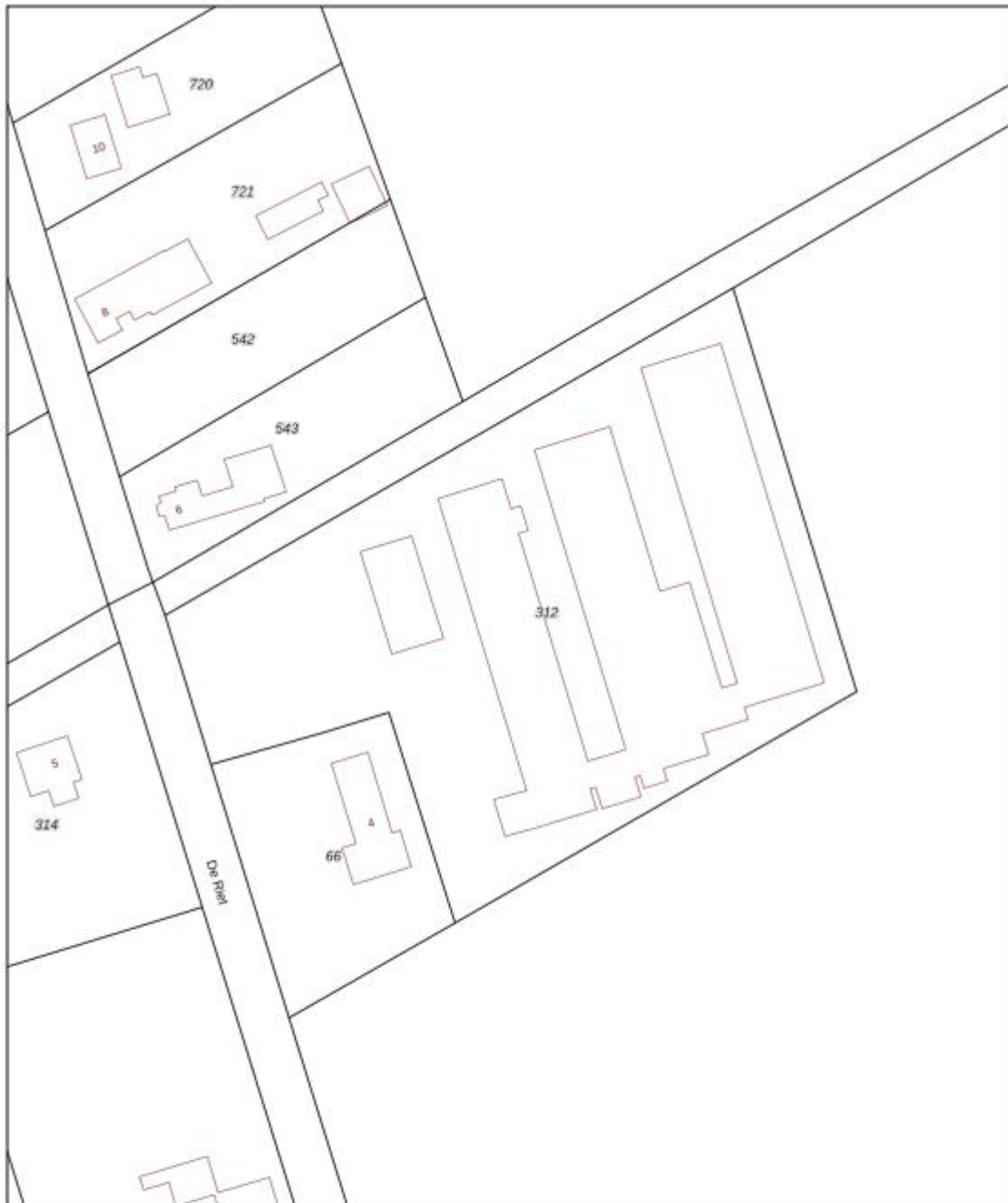
Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Nederweert AC 312 Kadastrale objectidentificatie: 090930031270000
Kadastrale grootte	8.470 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	183722 - 365927
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting	
Bijzonderheden	OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 11159 35 RMD	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 66311/23	Ingeschreven op 11-06-2015 om 11:14
Aanvullend stuk	Hyp4 68745/159 <small>Is aanvulling op Hyp4 66311/23</small>	Ingeschreven op 01-08-2016 om 09:00
Overige aantekening	Herverkavelingskosten te verwachten	
Betrokken (rechts)persoon	Sarsven en De Banen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 66311/23	Ingeschreven op 11-06-2015 om 11:14
Aanvullend stuk	Hyp4 68745/159 <small>Is aanvulling op Hyp4 66311/23</small>	Ingeschreven op 01-08-2016 om 09:00



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Volggestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebauwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente: Nederweert</p> <p>Sectie: AC</p> <p>Perceel: 312</p>	<p>kadaster</p>
<p>Voor een enkelzijdig uittreksel, geleverd op 27 september 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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 databankrecht.</p>		



Foto's













Entree



Woon-/eetkamer



Woonkamer



Keuken



Achterom met berging en toilet



Wastafel, toilet berging (achterom)



Ouderslaapkamer (begane grond)



Badkamer



Badkamer



Werkkamer (ook te gebruik als slaapkamer).



Garderoberuimte (ook te gebruik als slaapkamer).

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
123228165Datum registratie
23-11-2022Geldig tot
01-11-2032Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja	nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel	nee	ja	nee	ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja	nee	ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja	nee	ja
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.	nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja	nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
De Riet 4
6034RM Nederweert-Eind
BAG-ID: 0946010000214945

Detailaanduiding

Bouwjaar 1977
Compactheid 2,27
Vloeroppervlakte 227 m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
F. Vermeulen
Examnummer
49246

Certificaathouder
EnergieLabel.com

Inschrijfnnummer SKGIKOB.012364
KvK-nummer 24363377

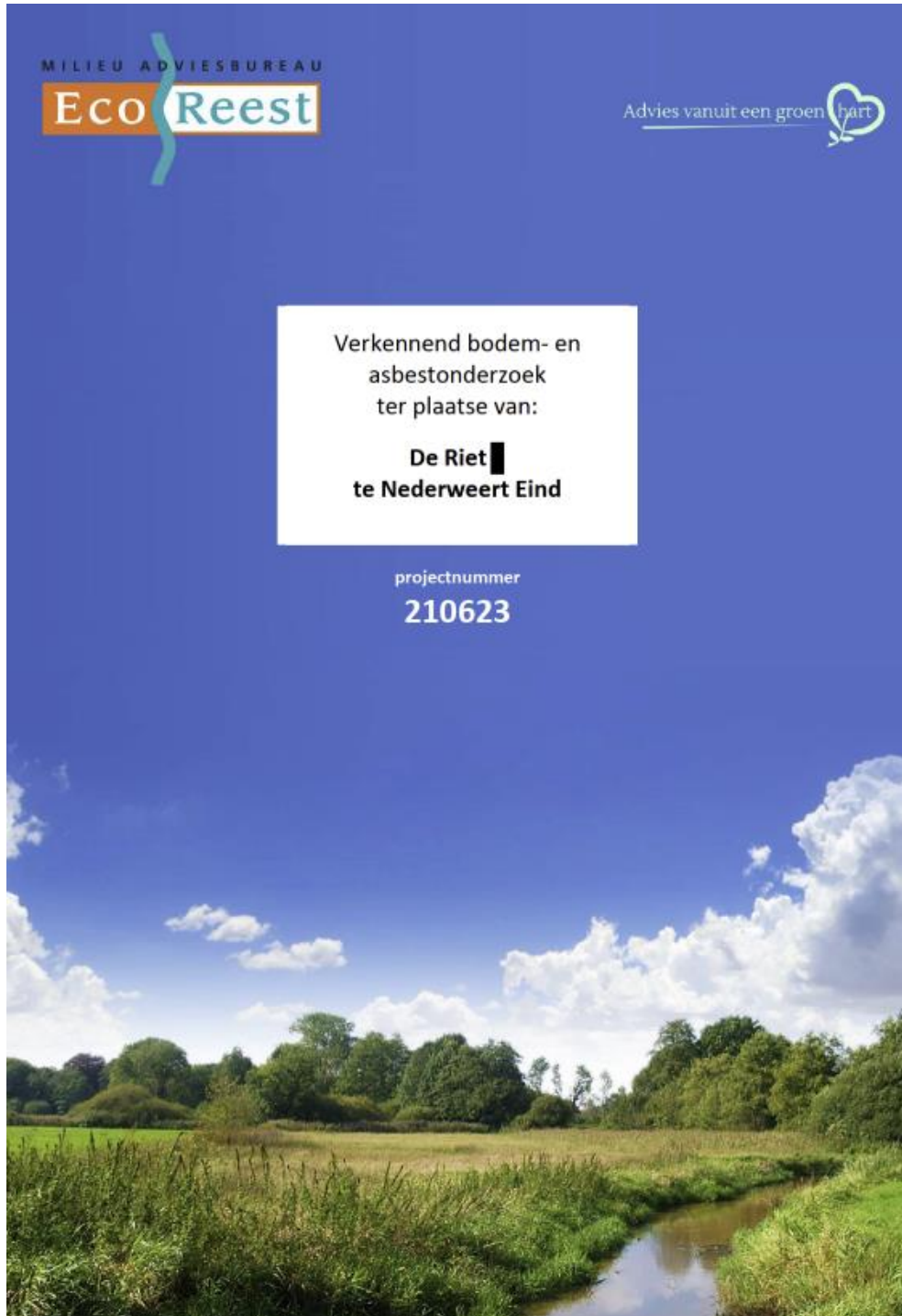
Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname





Verkennend bodem- en asbestonderzoek: samenvatting en conclusies:





7. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

De doelstelling van het bodemonderzoek is bereikt. In dit hoofdstuk vindt u de samenvatting van de onderzoeksresultaten, en de conclusies en aanbevelingen die daaruit voortvloeien.

7.1 Samenvatting

Door Eco Reest BV is een verkennend milieukundig bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie De Riet 4 te Nederweert Eind.

Aanleiding tot het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen transactie van de locatie.

Doel van het verkennend chemisch onderzoek is een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen).

Doel van het verkennend asbestonderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

Vooronderzoek

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend als gemeente Nederweert, sectie AC, nrs. 66 en 312 en heeft een totale oppervlakte van 10.170 m². De locatie bestaat uit een woning, met erf en aangrenzende weiltes, alsmede een bedrijfsgebouwtje met verbouwde varkensstallen en een vrijstaande schuur, met asbestdaken zonder goten. Ter plaatse is op twee plekken sprake geweest van boven- en ondergrondse dieseltank(s).

Veldwerkzaamheden

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie tot circa 3,0 m-mv opgebouwd is uit zand en leem. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld tussen 1,4 en 1,5 m-mv.

Tijdens het veldwerk zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

Deellocatie A: Woning met erf, tuin en weilanden

In de bovengrond van mp. 1, 4 t/m 6 overschrijdt het gehalte aan PAK de achtergrondwaarde. In de overige mengmonsters van de boven- en ondergrond (Mp. 2, 3, 7 t/m 12 en Mp. 1+2) zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen. In het grondwater uit peilbuis 1 overschrijden de gehalten aan barium, molybdeen en zink de streefwaarden.

Deellocatie B1a; Voormalige bovengrondse dieseltank

In de bovengrond (mp. 13, 14 en 15) is geen verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens. In het grondwater uit peilbuis 15 zijn geen gehalten aan



Verkennend bodem- en asbestonderzoek
De Riet 4 te Nederweert Eind (kenmerk: 210623)



minerale olie en/of vluchtige aromaten (BTEXN) gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

Deellocatie B1b; Voormalige boven- en ondergrondse dieseltanks

In de boven- en ondergrond (mp. 35+36) zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens. In het grondwater uit peilbuis 35 zijn geen gehalten aan minerale olie en/of vluchtige aromaten (BTEXN) gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

Deellocatie B2; Overig terrein

In de bovengrond (mp. 19, 22, 23, 34, mp. 16, 17, 18, 32 en mp. 24, 26, 27, 29) zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen. In het grondwater uit peilbuis 18 overschrijden de gehalten aan barium en koper de streefwaarden.

Uit de asbestanalyses is het volgende naar voren gekomen:

Deellocatie B2; Overig terrein

In de geanalyseerde mengmonsters van de bovengrond (IP 1 t/m 5, IP 6 t/m 10 en IP 11 t/m 15) is geen asbest aangetoond.

Deellocatie B3; Druppelzone stal oostzijde

In het geanalyseerde mengmonster van de toplaag van de bodem (Toplaag 1) is geen asbest aangetoond.

Deellocatie B4; Druppel-zone stal westzijde

In het geanalyseerde mengmonster van de toplaag van de bodem (Toplaag 2) is een gehalte aan asbest aangetoond boven (de helft van) de interventiewaarde.

Deellocatie B5; Druppel-zone schuur

In het geanalyseerde mengmonster van de toplaag van de bodem (Toplaag 3) is geen asbest aangetoond.

7.2 Conclusies en aanbevelingen

Verkennd chemisch bodemonderzoek

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De in het grondwater gemeten verhoogde gehalten betreffen zware metalen van waarschijnlijk natuurlijke herkomst.

De onderzoekshypothese met betrekking tot de woning met omliggend erf en weilanden (deellocatie A), zijnde een onverdachte locatie, is op basis van de resultaten van het huidige onderzoek formeel verworpen.

Met betrekking tot de voormalige boven- en ondergrondse tanklocaties en het overige terrein (deellocaties B1a, B1b en B2) is de onderzoekshypothese, zijnde verdachte locaties op basis van de resultaten van het huidige onderzoek verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op



2001-2002-2018

Verkennd bodem- en asbestonderzoek
De Riet 4 te Nederweert Eind (kenmerk: 210623)



basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bestemming van het terrein.

Toepassing van eventueel vrijkomende de grond op het terrein zelf achten wij milieuhygiënisch verantwoord. Toepassing van eventueel vrijkomende grond elders kan eventueel plaats vinden binnen een gemeentelijke bodemkwaliteitskaart of met een aanvullend grondonderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit. De gemeente waar de grond eventueel wordt toegepast is hierbij het bevoegd gezag.

Verkennd asbestonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek concluderen wij dat in het geanalyseerde mengmonsters van de toplaag van de bodem ter plaatse van de onverharde druppelzone van het asbestverdachte dak aan de westzijde van de stal (deellocatie B4) asbest is aangetoond.

Het ter plaatse van deellocatie B4 aangetoonde gehalte aan asbest ligt boven de helft van de interventiewaarde.

De hypothese "verdachte locatie" wordt op grond van de resultaten van het huidige asbestonderzoek met betrekking tot het onderzochte terreindeel B4 bevestigd.

Ter plaatse van de overige onderzochte terreindelen is geen asbest aangetoond. Met betrekking tot de onderzochte terreindelen B2, B3 en B5 wordt de hypothese "verdachte locaties" op grond van de resultaten van het huidige asbestonderzoek verworpen.

Op grond van de huidige resultaten is met betrekking tot terreindeel B4 een nader asbestonderzoek aan de orde. Echter, omdat ter plaatse alleen asbestvezels in de bodem zijn aangetoond en geen plaatmateriaal in de bodem is aangetroffen, kan het huidige resultaat worden beschouwd als representatief voor de bodemkwaliteit van het betreffende terreindeel. Het uitvoeren van een nader asbestonderzoek met behulp van sleuven geeft hierin geen ander inzicht.

Op grond van de resultaten van het huidige asbestonderzoek wordt geadviseerd om de toplaag van de bodem ter plaatse van de onverharde druppelzone aan de westzijde van de schuur (deellocatie B4) te saneren.

Ten behoeve hiervan kan een BUS-melding worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Als er vragen zijn naar aanleiding van het onderzoek dan kunt u contact opnemen met ons bureau.

Eco Reest BV



2001-2002-2018

Verkennd bodem- en asbestonderzoek
De Riet 4 te Nederweert Eind (kenmerk: 210623)

