

Omgevingsinventarisatie

P.J.A. Westerlaken

Midgraaf 25

4269 TL Babylonienbroek

Adviseur / projectleider

A.J.M. de Groot

06-83905420

Datum: 8-7-2013



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. locaties.....	4
2.1. Dodesteeg 1 Wijk en Aalburg	4
2.2. Midgraaf 32 Wijk en Aalburg.....	4
2.3. Biesheuvel 6 Babyloniënbroek	4
2.4. Het Hakkevelt 4 Wijk en Aalburg	4
3. conclusies	4
Bijlage 1 Dodesteeg 1 Wijk en Aalburg	6
Bijlage 2 Midgraaf 32 Wijk en Aalburg	7
Bijlage 3 Biesheuvel 6 Babyloniënbroek	8
Bijlage 4 het Hakkevelt 4 Wijk en Aalburg.....	9
Bijlage 5 principeverzoek Natuurbeschermingswet.....	10

1. Inleiding

Het melkveebedrijf van de familie Westerlaken gelegen aan de Midgraaf 25 te Babyloniënbroek is nagenoeg geheel gelegen in het habitatgebied Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem, specifiek binnen het natuurgebied Het Pompveld, Het grootste deel van het bedrijf (34 ha) zijn aangeduid als EHS en natte natuurplel. De bedrijfsgebouwen en een klein aantal percelen (totaal ca. 12 ha) liggen net buiten de EHS. In het kader van de doelen van het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in het (ontwerp) provinciaal waterplan, het natuurgebiedsplan en het gebiedsplan Wijde Biesbosch, dient de locatie van het bedrijf ingericht te worden als EHS en moeten maatregelen genomen worden t.b.v. de realisatie van het gebied als natte natuurplel. In dat kader zullen de agrarische activiteiten op de locatie moeten worden beëindigd. Daarnaast is het provinciaal beleid erop gericht om veehouderijbedrijven die een piekbelasting in ammoniakdepositie veroorzaken op een habitatgebied uit te plaatsen. De kritische depositie waarde van dit gebied bedraagt 1.300 mol. De depositie van het bedrijf van dhr Westelaken bedraagt op de meest nabij gelegen punten van het habitatgebied Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem ruim meer dan 2.000mol. Ook ten behoeve van dit doel is beëindiging van het bedrijf ter plaatse gewenst.

De percelen die net buiten de EHS gelegen zijn (12 ha) zijn in het gebiedsplan Wijde Biesbosch aangewezen als waterbergingsgebied.

Voordat er overgegaan kon worden tot het toekennen van een nieuw onbebouwd bouwblok dient conform de regels uit de verordening een alternatieven onderzoek uitgevoerd te worden naar hervestiginglocaties. Dit onderzoek is in 2009 uitgevoerd, helaas is door het verstrijken van de tijd en het verloop in personeel dit document kwijt geraakt. Dat het document gemaakt moet zijn blijkt onder andere uit de het principeverzoek Natuurbeschermingswetvergunning van 14 juli 2009. In dit verzoek wordt verwezen naar een overleg wat op 24 juni 2009 plaats gevonden heeft op het gemeentekantoor van Woudrichem (zie bijlage). Op dat moment is de locatie de Omloop nadrukkelijk in beeld gekomen. Deze locatie kon niet eerder in beeld komen nadat zekerheid verkregen was dat er geen redelijke hervestigingslocatie beschikbaar was. Destijds zijn een 4 tal toen beschikbare locatie's beoordeeld en niet geschikt bevonden om uiteenlopende redenen. Dit document is bedoeld om met een terugblik de toen beschikbare locatie's opnieuw inzichtelijk te maken met de conclusie van destijds.

De familie Westerlaken heeft als doel voor ogen om een melkveebedrijf op te richten van circa 150 melkkoeien en bijbehorend jongvee waarbij weidegang een vast onderdeel van de bedrijfsvoering is. Hiervoor zijn zij op zoek naar een locatie met minimaal 50 ha grond in de directe omgeving van het bedrijf.

2. locaties

2.1. Dodesteeg 1 Wijk en Aalburg

De locatie Dodesteeg 1 werd te koop aangeboden met ongeveer 20 ha landbouwgrond. De locatie is gunstig gelegen en biedt zeker potentie om een veehouderij op te richten. De locatie heeft te weinig grond om te komen tot een melkveebedrijf met een omvang van 150 melkkoeien met bijbehorend jongvee met weidegang.

- Bijlage brochure Dodesteeg 1

2.2. Midgraaf 32 Wijk en Aalburg

De locatie Midgraaf 32 werd te koop aangeboden met ongeveer 24 ha landbouwgrond. De locatie is ongunstig gelegen en biedt onvoldoende potentie om een veehouderij op te richten, het bedrijf is zodanig kort bij het Natura 2000 gebied het Pompveld gelegen dat op termijn de Natuurbeschermingswetvergunning opnieuw een beperking gaat worden. De locatie heeft te weinig grond om te komen tot een melkveebedrijf met een omvang van 150 melkkoeien met bijbehorend jongvee met weidegang.

- Bijlage brochure Midgraaf 32

2.3. Biesheuvel 6 Babyloniënbroek

De locatie Biesheuvel 6 werd te koop aangeboden met ongeveer 33 ha landbouwgrond. De locatie is ongunstig gelegen en biedt onvoldoende potentie om een veehouderij op te richten, het bedrijf is zodanig kort bij het Natura 2000 gebied het Pompveld gelegen dat op termijn de Natuurbeschermingswetvergunning opnieuw een beperking gaat worden. De locatie heeft te weinig grond om te komen tot een melkveebedrijf met een omvang van 150 melkkoeien met bijbehorend jongvee met weidegang.

- Bijlage brochure Biesheuvel 6

2.4. Het Hakkevelt 4 Wijk en Aalburg

De locatie het Hakkevelt 4 werd te koop aangeboden met ongeveer 20 ha landbouwgrond. De locatie is gunstig gelegen en biedt zeker potentie om een veehouderij op te richten. De locatie heeft te weinig grond om te komen tot een melkveebedrijf met een omvang van 150 melkkoeien met bijbehorend jongvee met weidegang. De aanwezigheid van de varkensstallen en de luxe woning drijft de verkoopprijs te veel op, zonder dat dit waarde heeft voor de familie Westerlaken.

- Bijlage het Hakkevelt 4

3. conclusies

In 2009 waren er geen mogelijkheden binnen een straal van 10 kilometer rondom de vertreklocatie welke voldoende potentie hadden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Dit heeft geleid tot de aankoop en de opstart van de procedure om te komen tot een agrarisch bouwblok op de locatie de Omloop te Almkerk.

Bijlagen

Bijlage 1 Dodesteeg 1 Wijk en Aalborg



vanderSlikke rentmeesters

TE KOOP



**Agrarisch bedrijf met woning, bedrijfsopstallen
en cultuurgonden**

Gelegen aan de Dodesteeg 1 te Wijk en Aalburg

vanderSlikke rentmeesters

Hogeweg 4 / 4323 TC Ellemeet / Telefoon 0111 67 17 35 / Fax 0111 67 18 97
Dirk IV plein 10 / 4223 NJ Hoornaar / Telefoon 0111 671735 / Fax 0183 588557
info@vdslikke.nl / www.vdslikke.nl
Rabobank 37.51.86.042 / KvK 09097228 / BTW 8072.26.221.b

taxaties, beheer, advisering, onteigeningen, planschade, grond- en pachtzaken, aan- en verkoop, productierechten

Documentatie

Ten behoeve van de onderhandse verkoop van het agrarische bedrijf met woning, bedrijfsopstallen en cultuurgronden gelegen aan de Dodesteeg 1 te Wijk en Aalburg.

1. Kadastrale gegevens	2
2. Bereikbaarheid en ligging	2
3. Bestemming	2
4. Omschrijving opstallen	3
4.1 Woning	3
4.2 Gesloten Kapschuur	4
4.3 Grupstal	4
4.4 Jongveestalling	4
4.5 Open kapschuur	4
4.6 Oude schuur	4
4.7 Overig erf	4
5. Omschrijving gronden	5
6. Toeslagrechten	5
7. Wettelijke bepalingen, voorschriften en bijzonderheden	5
8. Vraagprijs	5
9. Overige informatie	5

Bijlagen:

I	Topografische kaart
II	Kadastrale kaarten
III	Bestemmingsplan
IV	Foto's
V	Bodemkaart

1. Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte ha.a.ca.
Aalburg	A	458	06.11.30
Aalburg	A	459	03.51.10
Aalburg	A	460	02.62.40
Aalburg	A	461	07.57.70
		Totaal	19.82.50

Zie bijlage II.

2. Bereikbaarheid en ligging

Agrarisch bedrijf (ruilverkavelingsboerderij) met ca. 19 ha cultuurgrond in eigendom, woning en bedrijfsopstallen op een ruim bouwblok, gelegen aan de Dodesteeg 1 te Wijk en Aalburg.

Wijk en Aalburg is een dorp in de gemeente Aalburg en is gelegen aan het Heusdensch Kanaal en de afgedamde Maas, in het land van Heusden en Altena. Het dorp heeft circa 6000 inwoners. Het dorp voorziet in de voorzieningen op het gebied van onderwijs en sport. Op korte afstand liggen de steden Waalwijk, 's Hertogenbosch, Breda en Gorinchem.

3. Bestemming

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Aalburg en heeft de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden" (Zie bijlage III).



4. Omschrijving opstallen

Het geheel is gelegen aan de Dodesteeg 1 te Wijk en Aalburg.
De gebouwen omvatten een bedrijfswoning, open schuur, grupstal, jongveestal en een kapschuur op een ruim erf van ca. 1 ha.

4.1 Woning

De woning is gelegen aan de Dodesteeg 1, 4261 TD te Wijk en Aalburg.
Het bouwjaar van de woning is 1966. De woning heeft een inhoud van ca. 490 m³ en is in steen opgetrokken met spouwmuren en voorzien van een met pannen gedekt zadeldak. De ramen in de woning zijn gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing. De verwarming van de woning geschiedt middels oliegestookte kachels. De woning is aangesloten op de riolering.

Indeling begane grond: entree, hal met toegang naar kelder, keuken, woonkamer, voorkamer en een ruime slaapkamer.

Indeling verdieping: overloop, vier slaapkamers en een doucheruimte.

Tussenstuk

Tussen de woning en de boerderij bevindt zich een tussenstuk. Deze ruimte is opgetrokken uit spouwmuren, betonnen begane grondvloer en voorzien van een plat dak.

Indeling tussenstuk: bijkeuken, badkamer voorzien van doucheruimte en vaste wastafel, toilet en de meterkast.



4.2 Gesloten kapschuur

De schuur is gebouwd in 1966 en heeft een oppervlakte van ca. 305 m² (22,52 x 13,52 m). De schuur is opgetrokken uit spouwmuren en verlijmd houten spanten. Het zadeldak is met asbesthoudende golfplaten gedekt. Aan de voorzijde van de schuur bevinden zich inpandig het voormalige tanklokaal, een werkplaats en de voormalige kalverstalling. Deze inpandige ruimten zijn voorzien van een verdiepingsvloer, deze ruimten kunnen gebruikt worden als opslagruimten. De schuur is gedeeltelijk verhard met beton en gedeeltelijk met klinkers. De schuur is voorzien van hoge houten schuifdeuren.

4.3 Grupstal

De grupstal is gebouwd in 1966 en heeft een oppervlakte van ca. 213 m² (20,26 x 10,52 m). De stal is opgetrokken uit stenen muren en houten spanten. Het zadeldak is met asbesthoudende golfplaten gedekt. Het dak is aan de binnenzijde beschoten met asbesthoudende platen. De grupstal is verhard met beton. De stal is voorzien van houten schuifdeuren.

4.4 Jongveestalling

De jongveestalling is gebouwd in 1975 en heeft een oppervlakte van ca. 72 m² (9 x 8 m). De stal is opgetrokken uit stenen muren en houten spanten en gedekt met asbesthoudende golfplaten. De stal is voorzien van mestkelders en verhard met roosters en beton.

4.5 Open kapschuur

De open kapschuur heeft een oppervlakte van ca. 100 m² (20 x 5 m). De schuur is opgetrokken uit stenen muren en houten spanten en gedekt met asbesthoudende golfplaten. De vloer is onverhard.

4.6 Oude schuur

De schuur heeft een oppervlakte van ca. 30 m² (6 x 5 m). De schuur is gedeeltelijk afgebroken. De schuur zal verder worden afgebroken, alleen de betonplaat zal behouden blijven.

4.7 Overig erf

Het gehele erf beslaat een oppervlakte van ca. 10.000 m². Hiervan wordt ca. 750 m² toegerekend aan de woning, zodat voor het overige erf een oppervlakte van 9.250 m² resteert.

5. Omschrijving gronden

De percelen zijn gelegen achter de boerderij aan de Dode Steeg en Klaverplak. Er is 19.82.50 ha. eigendom, waarvan 1.00.00 ha erf, zodat 18.82.50 ha cultuurgrond resteert. Alle percelen behoren tot de huiskavel.

De kavelvorm, ontsluiting en ontwatering van de percelen zijn goed. De percelen zijn gedraineerd. De gronden hebben een afslibbaarheid van 55 % tot 70 %. Over het algemeen is hier sprake van zware rivierkleigrond. Dergelijke gronden zijn uitstekend geschikt voor de veehouderij.

6. Toeslagrechten

Er zijn 7,18 stuks toeslagrechten aanwezig met een waarde van € 434,07 per toeslagrecht dit betreft de stand van zaken per 15 mei 2008.

7. Wettelijke bepalingen, voorschriften en bijzonderheden

Gebruiksbeperkende bepalingen: zie bestemmingsplan.

De Wet Voorkeursrecht Gemeenten: is niet van toepassing.

Persoonlijke Rechten: niet van toepassing.

Erfdienstbaarheden: er is geen erfdienstbaarheden onderzoek uitgevoerd.

Beschermde monument (art. 3, 4, of 6 van de Monumentenwet) : neen.

Milieuvergunning: het Besluit Akkerbouwbedrijven milieubeheer is van toepassing op dit bedrijf.

Ligging binnen een landinrichtingsproject: neen.

Ligging binnen EHS: neen.

8. Vraagprijs

De vraagprijs voor het totaal is n.o.t.k. Het tijdstip van juridische en feitelijke levering is in onderling overleg overeen te komen.

9. Overige informatie

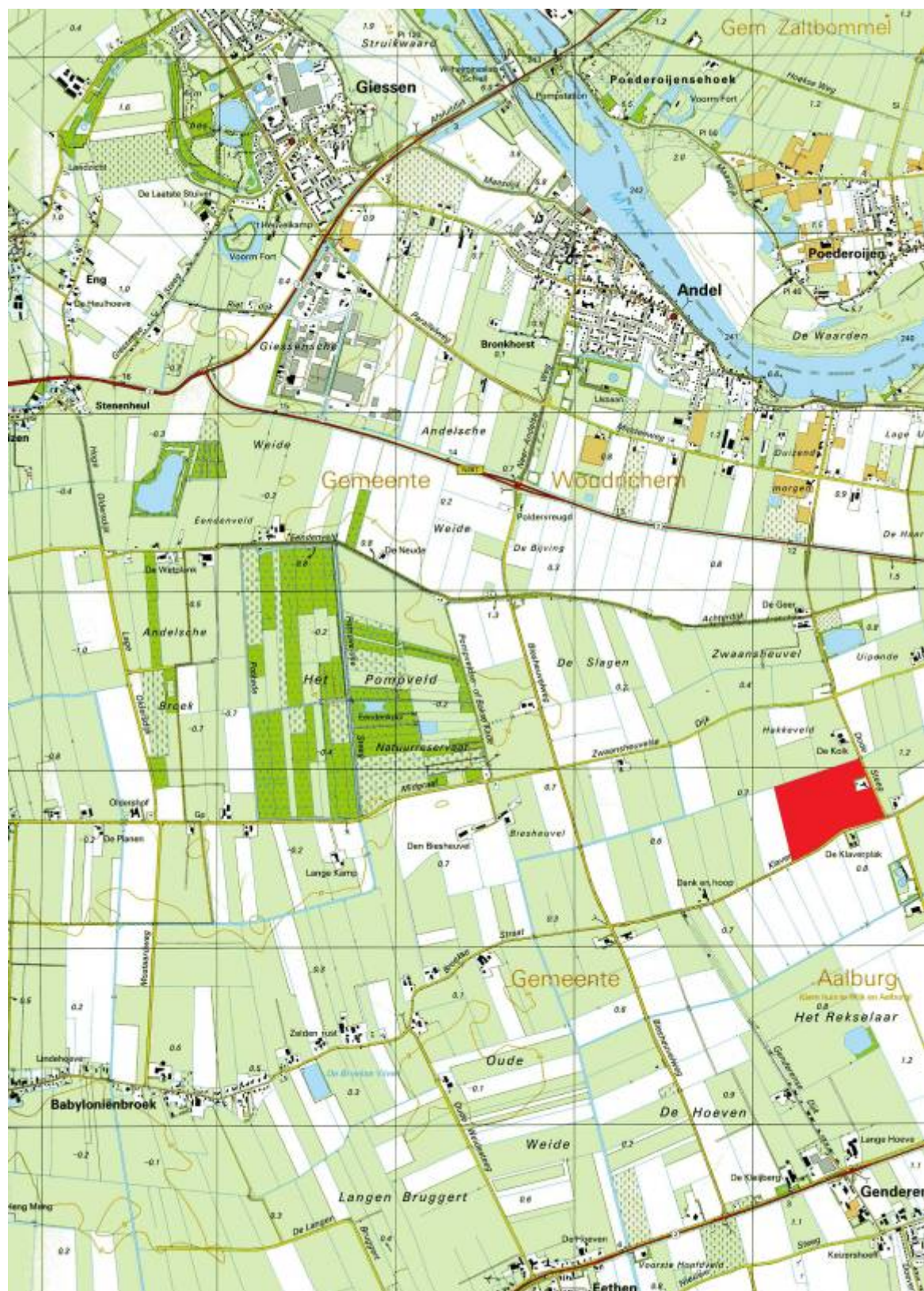
Het voorgaande is informatief en geen concreet aanbod waaraan u rechten zou kunnen ontleen. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen aanspraken worden ontleend.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak voor een bezichtiging, kunt u zich richten tot de heer J.W. Wullink of de heer N.A. Schuit, bereikbaar onder kantoortijden op onderstaand telefoonnummer.

vanderSlikke rentmeesters

Dirk IV plein 10
4223 NJ Hoornaar
T. 0111 671735
F. 0183 588557
info@vdslikke.nl

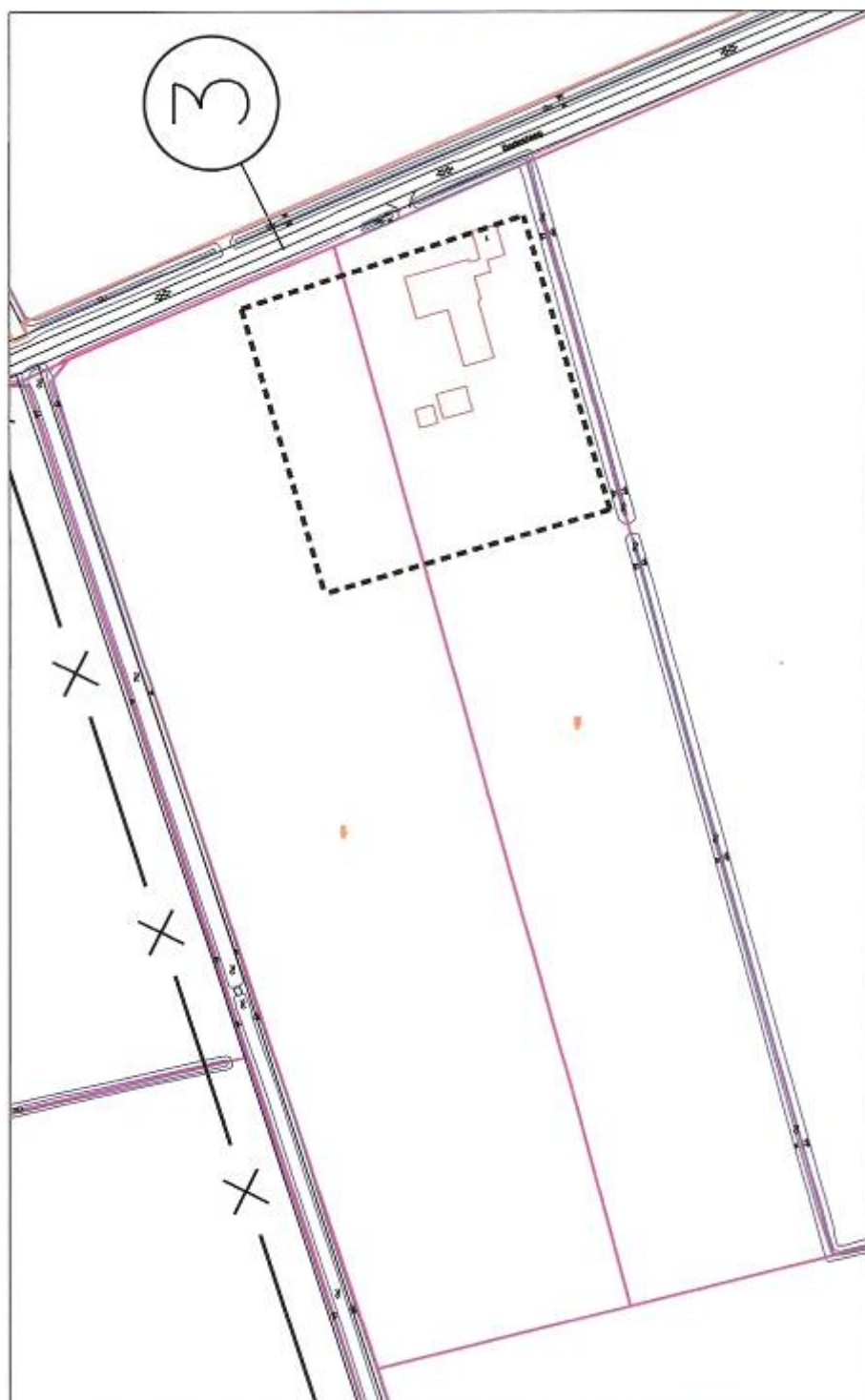
Bijlage I Topografische kaart



Bijlage II Kadastrale kaarten







- bestemmingen**

art. 6 agrarisch gebied	
art. 8 agrarisch gebied met landschapswaarden	
art. 8 agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden	
art. 6a hereshoofdeijk	
art. 7 natuurgebied	
art. 8 erfenis	
art. 8 buitengebied	
art. 10 groen	
art. 11 water	
art. 12 veengebied	
art. 13 wonen (subbestemming)	
art. 14 bedrijven	
art. 15 natuurduidelijkheid	
art. 18 horeca	
art. 17 maatschappelijke en natuurwaarden	
art. 18 recreatieve voorzieningen	
art. 19 natuurgebied	
art. 20 versterking van natuurwaarden (subbestemming)	
art. 21 natuurwaarden (subbestemming)	
art. 22 ecologische verbindingszone (subbestemming)	

algemeen

bestemmingsplan

aanduidingen

	grens van het bestemmingsplan
	grens van het bouwgebied
	ontwikkeld gebied
	cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebied
	buurtook topograaf
	waterloop
	gravelwaaiergebied
	grens bouwpark zone
	grens beschermingszone
	oude kerkwoning
	monument
	natuurhistorisch waardevol gebied
	gebruiksgebied
	recreatieve (recreatief) gebied
	zandgebied
	bestemmingsplan gebieden
	algemeen gebied
	natuurhistorisch gebied
	natuurhistorisch gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied
	algemeen gebied

Artikel 5**Agrarisch gebied met landschapswaarden****Doeleinden**

1. De op de plankaart als "Agrarisch gebied met landschapswaarden" aangewezen gronden, zijn bestemd voor:
 - a. agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat de intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan binnen de bouwpercelen waar dat als zodanig is aangeduid,
 - b. instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschapswaarden, waaronder hier in ieder geval zijn begrepen de landschapswaarden die hierna zijn vermeld bij de code, waarmee de desbetreffende gronden op de plankaart zijn aangeduid:

code	waarden
o	openheid
kl	kleinschalig landschap met reliëf

- c. instandhouding van ter plaatse voorkomende, uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle bebouwing, voor zover de gronden op de plankaart als "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" zijn aangeduid,
- d. instandhouding van ter plaatse voorkomende, uit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt waardevolle dijklichamen, voor zover de gronden op de plankaart als "cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol element" zijn aangeduid,
- e. instandhouding van en onderzoek naar ter plaatse voorkomende, uit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt waardevolle objecten, voor zover de gronden op de plankaart als "archeologisch waardevol gebied" zijn aangeduid,
- f. loonwerkbedrijf, voor zover de gronden op de plankaart als "loonwerkbedrijf toegestaan" zijn aangeduid,
- g. een buitenbak voor recreatief paardrijden, voor zover de gronden op de plankaart als "buitenbak toegestaan" zijn aangeduid, en
- h. een bijzondere begraafplaats, voor zover de gronden op de plankaart als "bijzondere begraafplaats" zijn aangeduid.

Toegestane bouwwerken

2. Binnen elk bouwperceel op de gronden als bedoeld in lid 1, mag uitsluitend worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing en binnen een bouwperceel met op de plankaart de aanduiding "loonwerkbedrijf toegestaan", bovendien bij een zodanig bedrijf behorende bebouwing.
Onder die bebouwing zijn begrepen ten hoogste één woning, zijnde de bedrijfswoning, en daarbij behorende bijgebouwen.
3. Buiten bouwpercelen mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, niet zijnde tunnels, bouwwerken voor mestopslag, andere silo's of windmolens.

Bouwen

4. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2 en 3, gelden de volgende bepalingen:
 - a. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel ten minste één ander gebouw ten behoeve van het betreffende agrarisch bedrijf wordt of is gebouwd en indien de agrarische gebruiksmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig worden aangetast;
 - b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
 - c. behoudens binnen bouwpercelen met op de plankaart de aanduiding "intensieve veehouderij toegestaan", mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het als neventak uitoefenen van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, binnen elk bouwperceel niet meer dan 1.000 m² bedragen;

- d. behoudens binnen bouwpercelen met op de plankaart de aanduiding "glastuinbouwbedrijf", mag de gezamenlijke oppervlakte van kassen met een hoogte van meer dan 1,5 m, binnen elk bouwperceel niet meer dan 1.000 m² bedragen;
- e. de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. hoogte
bedrijfswoningen:	6 m	10 m
bijgebouwen:	3 m	5 m
kassen:	-	6 m
overige gebouwen:	6 m	10 m
bouwwerken voor mestopslag en windmolens:	-	6 m
silo's:	-	12 m
erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning:	-	1 m
overige erf- of terreinafscheidingen:	-	2 m
bouwwerken als bedoeld in lid 3:	-	2 m
overige, andere bouwwerken:	-	10 m

- f. het bepaalde in hoofdstuk III (Bijzondere bepalingen).

Vrijstelling tweede bedrijfswoning

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, ten behoeve van het bouwen van een tweede bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, mits:
- de duurzame noodzaak daarvan voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond,
 - het bedrijf naar omvang en activiteiten duurzaam aan twee volwaardige arbeidskrachten een volledige of nagenoeg volledige dagtaak biedt, en
 - het betrokken bedrijf niet beschikt of heeft beschikt over een tweede agrarische bedrijfswoning.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bepalingen in lid 4, onder a, b, d en e;
 - b. de afstand van de tweede bedrijfswoning tot een bestaand bedrijfsgebouw mag niet meer dan 20 m bedragen;
 - c. op geen van de gevels van de woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden.
- Vrijstelling kan slechts worden verleend, nadat burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen van de AAB, en van gedeputeerde staten de verklaring hebben ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Vrijstelling tijdelijke, hoge tunnels buiten bouwperceel

6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, ten behoeve van het bouwen van tunnels, hoger dan 1,5 m, mits:
- de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en van situering buiten het bouwperceel is aangetoond,
 - die tunnels niet langer dan acht maanden in elk kalenderjaar buiten het bouwperceel voorkomen, en
 - daardoor de waarden als bedoeld in lid 1, niet onevenredig worden aangetast.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van tunnels mag bij het betreffende agrarisch bedrijf niet meer bedragen dan 20% van het totale bedrijfsareaal voor teelt in de open lucht;
 - b. de hoogte van tunnels mag niet meer dan 3 m bedragen.
- Alvorens te beslissen omtrent vrijstelling, winnen burgemeester en wethouders advies in van de AAB.

Vrijstelling andere silo's buiten bouwperceel

7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits:
 - de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en van situering buiten het bouwperceel is aangetoond, en
 - daardoor de waarden als bedoeld in lid 1 niet onevenredig worden aangetast, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, ten behoeve van het bouwen van andere silo's dan voor mestopslag, tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m² bij elk agrarisch bedrijf, en een hoogte van 2 m.

Vrijstelling veldschuren/schuilgelegenheden buiten bouwpercelen

8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits:
 - de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, en
 - daardoor de waarden als bedoeld in lid 1, niet onevenredig worden aangetast,

vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, ten behoeve van het bouwen van veldschuren en/of schuilgelegenheden buiten een bouwperceel, op ten minste 500 m afstand van dat bouwperceel.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bij eenzelfde agrarisch bedrijf mag het totaal aantal veldschuren en/of schuilgelegenheden niet meer dan twee en de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 150 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 2,7 m en de hoogte niet meer dan 4 m bedragen.

Vrijstelling grotere kassen

9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits:
 - de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, en
 - het desbetreffende bedrijf naar omvang en activiteiten overwegend grondgebonden blijft en geen omschakeling plaatsvindt naar een overwegend glastuinbouwbedrijf,
 vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4, onder d, ten behoeve van het bouwen van kassen met een hoogte van meer dan 1,5 m, binnen eenzelfde bouwperceel.

Alvorens te beslissen omtrent vrijstelling, winnen burgemeester en wethouders advies in van de AAB.

Vrijstelling hogere silo's

10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits:
 - de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, en
 - daardoor de waarden als bedoeld in lid 1, niet onevenredig worden aangetast, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4, onder e, ten behoeve van het bouwen van silo's, andere dan voor mestopslag, tot een hoogte van 15 m.

Vrijstelling oppervlakte gebouwen niet-grondgebonden agrarische activiteiten

11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4, onder c, ten behoeve van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het als neventak uitoefenen van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, binnen elk bouwperceel tot een grotere gezamenlijke oppervlakte dan 1.000 m², mits het betreffende bedrijf naar omvang en activiteiten overwegend een grond-gebonden bedrijf blijft.

Alvorens te beslissen omtrent vrijstelling, winnen burgemeester en wethouders advies in van de AAB.

Procedure bij vrijstelling

12. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 7 en 8, wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Wijzigingsbevoegdheid verschuiving en vergroting bouwpercelen

13. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits:
- de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond,
 - daardoor de waarden als bedoeld in lid 1, niet onevenredig worden aangetast, en
 - het wijzigen niet geschiedt ten behoeve van de vestiging van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf,
- met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk III (Bijzondere bepalingen), het plan zodanig te wijzigen, dat de op de plankaart op de gronden als bedoeld in lid 1, aangegeven grens van een bouwperceel elders op die gronden wordt aangegeven, zulks volgens de volgende regels:
- a. het bouwperceel dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan respectievelijk van de wijziging als bedoeld in artikel 30, lid 3 (Wijziging naar nieuwe agrarische bouwpercelen);
 - b. geen gebouw mag door het wijzigen buiten het bouwperceel komen te liggen;
 - c. geen gebouw mag door het wijzigen op een afstand van minder dan 5 m komen te liggen tot aanwezige watergangen, voorzover deze voorkomen op de Ontwikkelingskaart met de aanduiding "ecologische verbindingzone";
 - d. de oppervlakte van het bouwperceel mag door het wijzigen tot 1,5 ha worden vergroot en indien de oppervlakte van het bouwperceel ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan meer dan 1,2 ha bedraagt, mag die oppervlakte met ten hoogste 25% worden vergroot;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder d, mag een bouwperceel met op de plankaart de aanduiding "glastuinbouwbedrijf", door het wijzigen tot 2,5 ha worden vergroot, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van kassen niet meer dan 2 ha mag bedragen, en
 2. in voorkomend geval de oppervlakte van het bouwperceel in gebruik en/of bebouwd voor andere agrarische bedrijvigheid dan glastuinbouw niet meer dan 1,5 ha mag bedragen.
- Alvorens te beslissen omtrent wijziging, waarbij het bouwperceel wordt vergroot, winnen burgemeester en wethouders advies in van de AAB.

Wijzigingsbevoegdheid mestopslag buiten bouwpercelen

14. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits:
- de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, en
 - daardoor de waarden als bedoeld in lid 1, niet onevenredig worden aangetast,
- met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk III (Bijzondere bepalingen), het plan te wijzigen zodanig, dat op en in de gronden als bedoeld in lid 1, buiten het bouwperceel, bij een agrarisch bedrijf ten hoogste één bouwwerk voor mestopslag kan worden gebouwd, tot een inhoud van 1.000 m³ en een hoogte van 5 m.
- Alvorens te beslissen omtrent wijziging, winnen burgemeester en wethouders advies in van de AAB.

Wijzigingsbevoegdheid collectieve mestopslag

15. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits:
- de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond,
 - daardoor de waarden als bedoeld in lid 1, niet onevenredig worden aangetast,

- – vast staat dat het betreffende bouwwerk redelijkerwijs niet binnen het bouwperceel van een van de betreffende agrarische bedrijven kan worden gebouwd, indien het verzoek om wijziging gronden buiten bouwpercelen betreft, en
- – een goede wegontsluiting van de betreffende locatie is gewaarborgd, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk III (Bijzondere bepalingen), het plan te wijzigen zodanig, dat op en in de gronden als bedoeld in lid 1, bouwwerken voor mestopslag ten behoeve van meerdere agrarische bedrijven kunnen worden gebouwd, tot een inhoud van 5.000 m³ en een hoogte van 5 m.
Alvorens te beslissen omtrent wijziging, winnen burgemeester en wethouders advies in van de AAB.

Procedure bij wijziging

16. Bij het wijzigen wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gebruiksbepaling nieuwe bouwpercelen

17. Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 28, lid 1 (Gebruik van gronden en bouwwerken), is in ieder geval ook het gebruik voor een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, van gebouwen en gronden binnen een bouwperceel, dat met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 30, lid 3 (Wijziging naar nieuwe agrarische bouwpercelen), op de plankaart op de gronden als bedoeld in lid 1, is aangegeven.

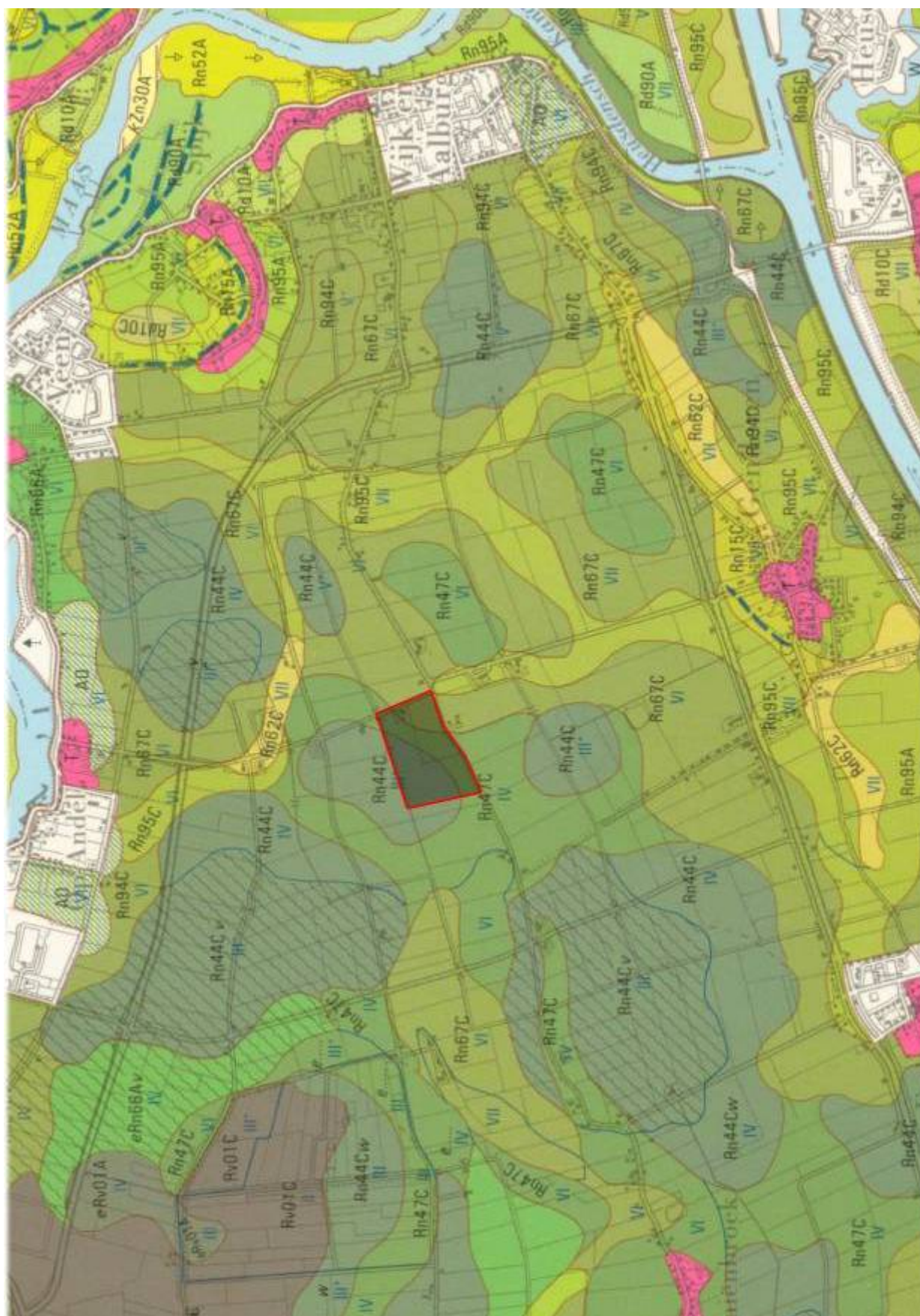
Gebruiksbepalingen voor -niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins en silo's buiten bouwperceel

18. Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 28, lid 1 (Gebruik van gronden en bouwwerken), is in ieder geval ook het gebruik van gronden gelegen buiten de op de plankaart aangegeven bouwpercelen voor -niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins en silo's.

Bijlage IV Foto's







LEGENDA

RIVIERKLEIGRONDEN

VAAGGRONDEN

Drechtvaaggronden

Rv01A		profielverloop 1, kalkhoudend
Rv01C		profielverloop 1, kalkloos

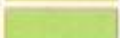
Kalkhoudende poldervaaggronden

Rn52A		zavel, profielverloop 2
Rn82A		klei, profielverloop 2
Rn66A		zavel en lichte klei, profielverloop 3, of 3 en 4, of 4
Rn46A		zware klei, profielverloop 3, of 3 en 4, of 4
Rn15A		lichte zavel, profielverloop 5
Rn95A		zware zavel en lichte klei, profielverloop 5
Rn45A		zware klei, profielverloop 5

Kalkloze poldervaaggronden

Rn62C		zavel en lichte klei, profielverloop 2
Rn14C		lichte zavel, profielverloop 4
Rn67C		zavel en lichte klei, profielverloop 3, of 3 en 4
Rn94C		zware zavel en lichte klei, profielverloop 4
Rn47C		zware klei, profielverloop 3, of 3 en 4
Rn44C		zware klei, profielverloop 4
Rn15C		lichte zavel, profielverloop 5
Rn95C		zware zavel en lichte klei, profielverloop 5

Kalkhoudende ooivaaggronden

Rd10A		lichte zavel
Rd90A		zware zavel en lichte klei

Kalkloze ooivaaggronden

Rd10C		lichte zavel
Rd90C		zware zavel en lichte klei

LEEMGRONDEN

EERDGRONDEN

Leek-/woudeerdgronden

pLn5		zandige leem
------	---	--------------

SAMENGESTELDE LEGENDA-EENHEDEN

ASSOCIATIES VAN TWEE ENKELVOUDIGE EENHEDEN

Bijlage 2 Midgraaf 32 Wijk en Aalborg

Midgraaf 32

4269 TL Babyloñiënbroek

Melkveehouderij



Vestiging Woudrichem

't Zand 25, 4254 XP, Sleenwijk

E: woudrichem@agriteam.nl

T: 0183-307975

F: 0183-303040

Plaats: Babyloniënbroek
Adres: Midgraaf 32
Postcode: 4269 TL
Provincie: Noord-Brabant
Land: Nederland
Omschrijving: Melkveehouderijbedrijf, 23.46.05 ha te koop.
Situering: Gelegen in Land van Heusden & Altena.
Bestemming: Agrarische bestemming met bouwblok van 1 ha.
Object omschrijving: Melkveehouderijbedrijf "Lage Kamp" bestaande uit woonhuis, 6 percelen cultuurgrond, totaal 23.46.05 ha groot.

Milieuvergunning:

Algemene Maatregel van Bestuur,
Milieuvergunning afgifte d.d. 23 juli 1992.

Woonhuis

Bouwjaar: 1969
Afmeting woonhuis: 10,91 x 7,54 m
Afmeting douche/portaal: 4 x 2,55 m
Oppervlakte totaal: 92 m²
Nokhoogte: 7,40 m
Muurplaathoogte: 3,65 m
Inhoud: 450 m³ incl. douche/wc-ruimte
Dak: pannengedekt
Verwarming: kachel op dieselgestookt en boiler
Riolering: woonhuis aangesloten naar straat hogedrukleiding.

Indeling:

Begane grond

Portaal/bijkeuken: douche met wastafel. Toilet.
Bijkeuken, keuken, woonkamer, kantoor.
Hardhouten kozijnen met dubbel glas.
Keuken is in 2002 gerenoveerd en voorzien van vloerverwarming.

Verdieping:

Kunststof kozijnen met dubbel glas.

Ouderslaapkamer

Afmeting: 6,86 x 3,80 m

Oppervlakte: 26,0 m²

Douche in slaapkamer

Twee kinderslaapkamers

Afmeting: 4,35 x 3,39 m

Oppervlakte: 14,8 m²

Afmeting: 4,35 x 3,54 m

Oppervlakte: 15,4 m²

Badkamer met douche, overloop.

Vliering: Berging via vaste trap.

Gebouw 1: Jongveehuisvesting/Garage (hoge schuur)

Bouwjaar: 1969

Afmeting: 18,22 x 20,54 m

Oppervlakte: 374 m²

Nokhoogte: 7,50 m

Dak: golfplaten, asbestdakbedekking

Deur: schuifdeurrol.

Werkplaats:

Compressor: 3 kW

Kolomboor: 0,5 kW

Lasapparaat: 160 Amp.

Zaagmachine: 1 kW

Afgewerkte olie

Smeerolie

Gasfles: 30 l.

Garage:

Afmeting: 5 x 6

Oppervlakte: 30 m²

Deur: roldeur.

Gebouw 2: Hollandse stal

Bouwjaar: 1969
Afmeting: 10,67 x 30,27 m
Oppervlakte: 323 m²
Nokhoogte: 4,10 m
Dak: golfplaten
Standen: 50 stuks; ene kant 24, andere kant 26 melkkoeien en jongvee.
Koestal asbestvrij

Melkkamer

Kalverhokken: Boxen: 2 + 3

Gebouw 3: Hangar

Bouwjaar: 1975
Afmeting: 16 x 16 m
Oppervlakte: 256 m²
Inrijhoogte: 4 m
Dak: golfplaten asbesthoudend

Drainage:

Alle percelen zijn gedraineerd en in 1994 weer bijgelegd.

Mestopslag:

Grondput, zeil dient vervangen te worden.

Voersilo's:

2 ton (in gebouw 1)
4 ton (in gebouw 1)
8 ton (buiten).

Voerplaat snijmaïs:

Afmeting: 35 x 6 m
Oppervlakte: 210 m²
Materiaal: klinkers

Voerplaat:

3 voerplaten van elk 180 m² (30 m x 6m)
Oppervlakte: 540 m²

Kavelpad:

Afmeting: 3 breed x 100 m lang
Oppervlakte: 300 m²

Erfverharding: Ca. 1000 m²

Gronden:	Agrarische bestemming met bouwblok van 1 ha.
Rechten:	Toeslagrechten 22,11 normaal recht ter waarde van € 8.983,74.
Vraagprijs:	Op aanvraag
Prijstype:	kosten koper
Aanvaarding:	In overleg.
Bezichtiging:	In overleg met onderstaand kantoor.
Uitnodiging:	Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel. 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 (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u er op dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.
Vorbehouden/ onderzoeksplicht:	Indien koper een of meer vorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Vorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening e.d. Raadpleeg uw eigen makelaar!

De vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld.
Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.

Kadastrale omschrijving

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Omschrijving	Zakelijk Recht
Aalburg	A	342	13000	Gemeente opstalrecht nutsvoorzieningen. Midgraaf 32, Babyloniënbroek	opstal
Aalburg	A	341	35675	Midgraaf, Babyloniënbroek	
Aalburg	A	343	125695	Midgraaf, Babyloniënbroek	
Aalburg	A	359	33020	Coörd. 130878-418581	
Aalburg	A	360	23200	Midgraaf, Babyloniënbroek	
Aalburg	A	682	4015	Gemeente opstalrecht nutsvoorzieningen. Midgraaf, Babyloniënbroek	opstal

Vestiging Woudrichem

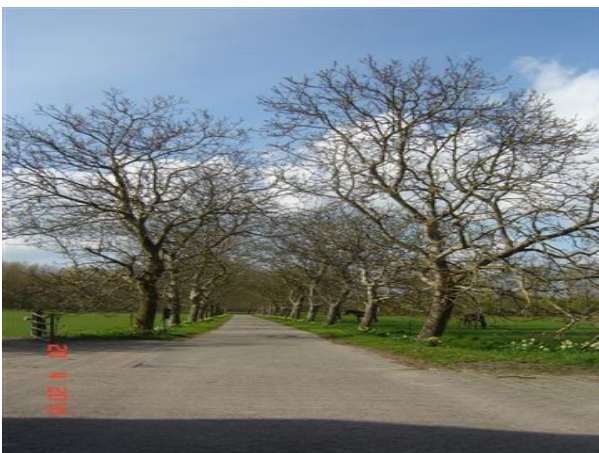
't Zand 25

4254 XP Sleenwijk

Email: woudrichem@agriteam.nl

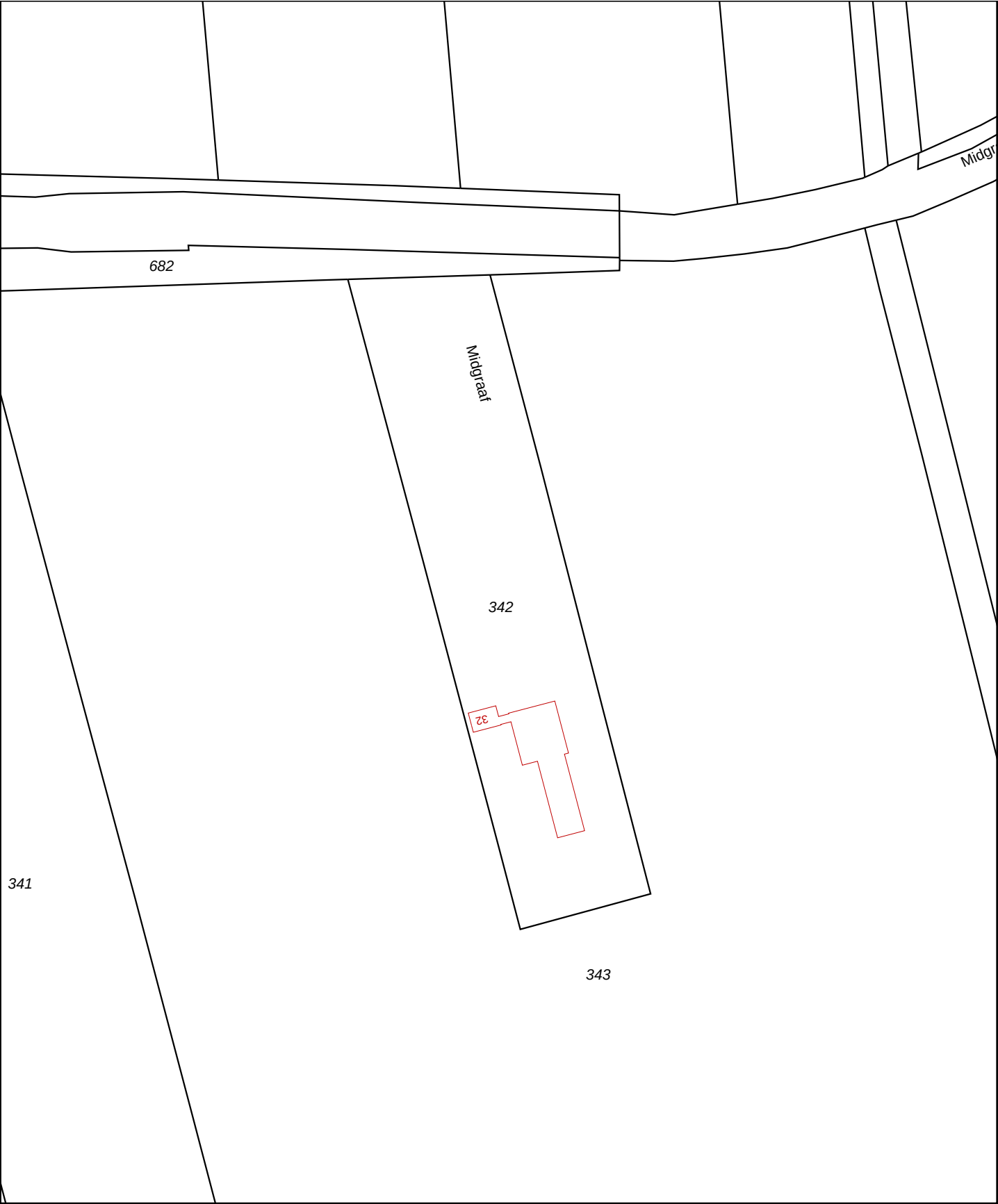
Tel: 0183-307975

Fax: 0183-303040



LIJST MET BIJLAGE(N):

- Kadastrale kaart Aalburg A 341-342-343
- Kadastrale kaart Aalburg A 359-360
- Kadastrale kaart Aalburg A 682
- AgriTeam 'West-Brabant' en kopers informatie
- Altijd een specialist in de buurt
- Waar vind ik een AgriTeam makelaar?



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale grens

Voorlopige grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

AALBURG

A

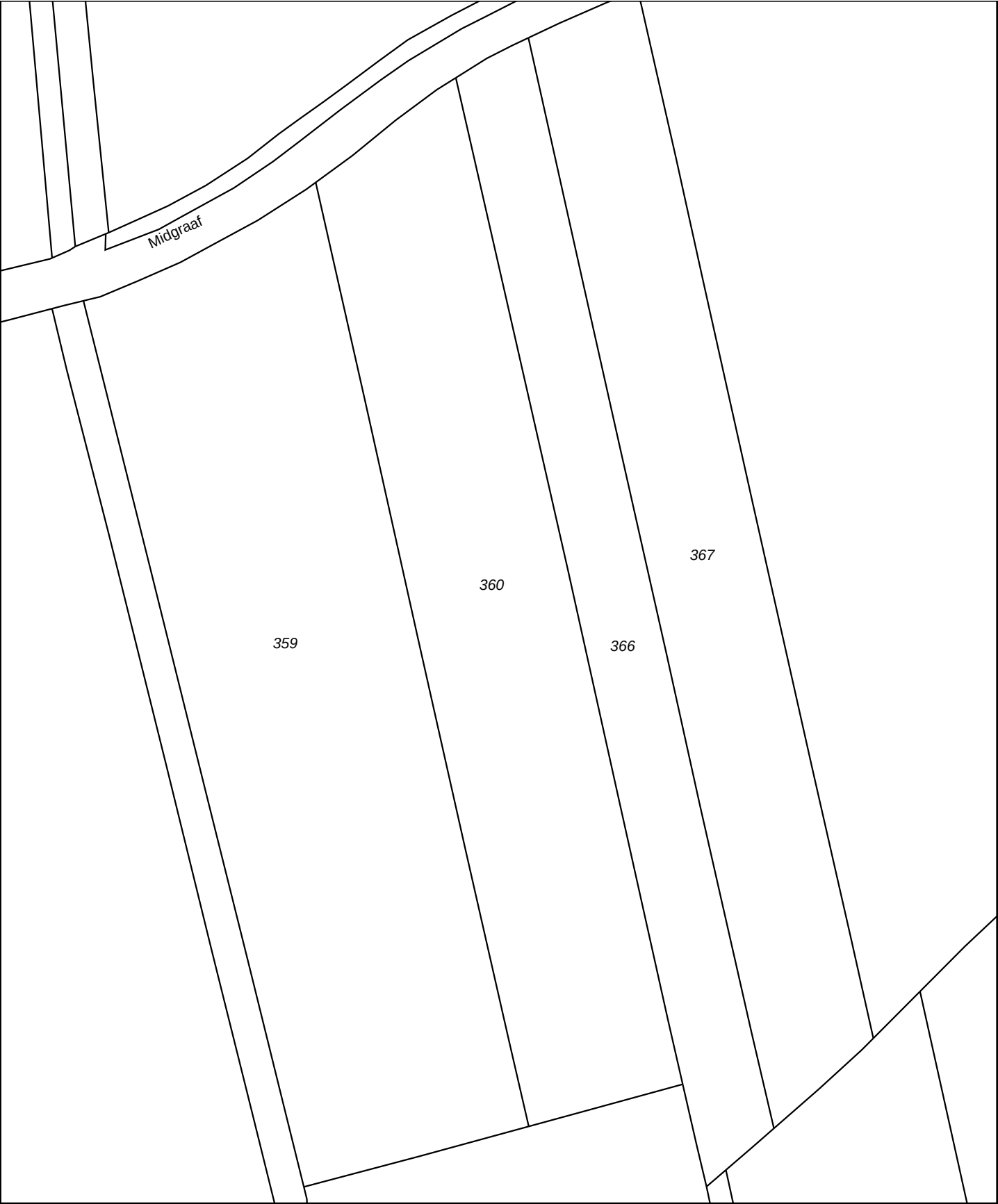
342

Voor een eensluitend uittreksel, BREDA, 15 april 2010

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.



0 m 20 m 100 m

12345

25

—

—

—

—

—

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale grens

Voorlopige grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

AALBURG

A

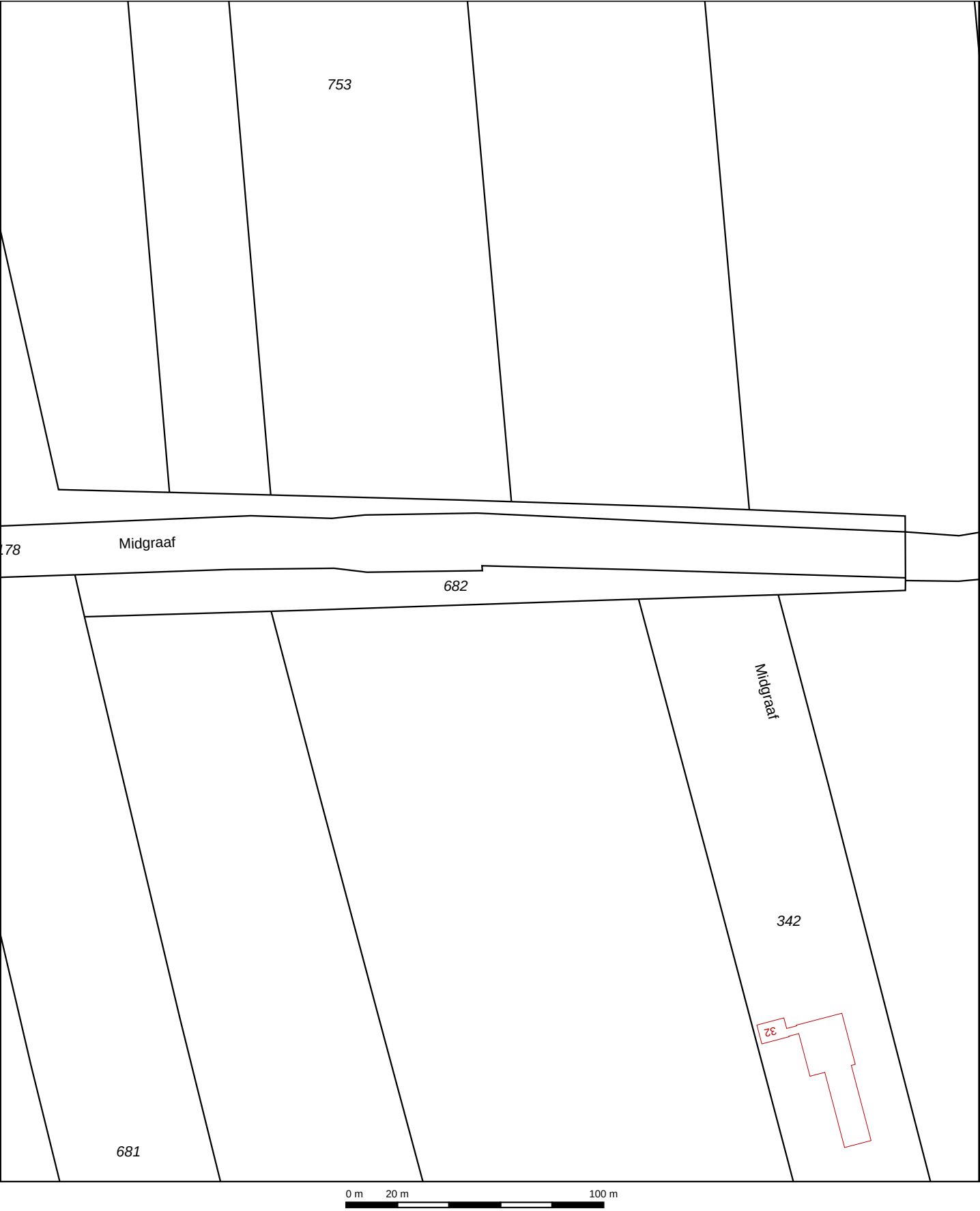
360

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.

Voor een eensluitend uittreksel, BREDA, 14 januari 2010

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Kadastrale grens — Voorlopige grens — Bebouwing — Overige topografie	Deze kaart is noordgericht Schaal 1:2000 Kadastrale gemeente AALBURG Sectie A Perceel 682	
Voor een eensluitend uittreksel, BREDA, 14 januari 2010 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.	

Bedrijfsprofiel AgriTeam 'West-Brabant'

Waar staan wij voor? Ons uitgangspunt bij al onze diensten is onze missie. De missie van AGRITEAM Makelaars is het leveren van kwalitatief hoogwaardige dienstverlening op een integere en professionele wijze. Juist integriteit heeft daarbij onze hoogste prioriteit. We behandelen onze opdrachtgevers zoals wij zelf ook behandeld willen worden. Dáár staan we voor.

U kunt bij ons terecht voor alle agrarische vraagstukken die betrekking hebben op onroerend goed.

Wij begeleiden u bij:

- ☐ **Aan- en verkoop agrarisch onroerend goed**
- ☐ **Verkoop van 'warme' grond**
- ☐ **Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen**
- ☐ **Taxaties**
- ☐ **Begeleiding bij Wet voorkeursrecht gemeenten en/of onteigeningen**
- ☐ **Productierechtenbemiddeling**
- ☐ **Ruimte voor ruimte regeling**

Daarnaast zijn wij op lokaal niveau ook actief in landelijk wonen. Wilt u uw (woon)boerderij verkopen? Met onze no-nonsense aanpak bent u verzekerd van kwalitatief hoogwaardige en volledige dienstverlening.

Contact met agrarisch makelaar Rick Westerlaken

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor in Woudrichem/Sleeuwijk. Dit kan ook voor het maken van een vrijblijvende afspraak met agrarisch makelaar Rick Westerlaken.

Dit kan via de volgende telefoonnummers: 0183-307 975 / 06-533 06560.



Gegevens die voor u als koper van belang zijn:

Vraagprijs

De vraagprijs is slechts een voorstel voor het doen van een bieding.

Alle verstrekte informatie moet uitsluitende gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel. 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 (zoals: oplevering, roerende zaken, enz) overeenstemming is bereikt.

Wij attenderen u er op dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Onderhandeling

U bent pas in onderhandeling wanneer de verkopende makelaar een tegenvoorstel doet of wanneer u nadrukkelijk aangeeft dat u in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar u aangeeft dat hij/zij uw bod met de verkoper zal overleggen. De verkopende makelaar mag niet een nieuw onderhandelingstraject ingaan met een nieuwe belangstellende die na u een bieding heeft gedaan. Eerst dient hij/zij met u uitonderhandeld te zijn.

De verkopende makelaar mag wel besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld inschrijvingsprocedure.

Indien u als koper een of meer voorbehouden wenst, dient u dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd, tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt. Als koper heeft u een eigen onderzoeksplicht ter zake alle onderwerpen die voor u van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening e.d.

Raadpleeg uw eigen makelaar!

Bezichtigingen

Een makelaar kan doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Daarnaast hoeft de eerste bieder niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door.

Koopakte

Een koop komt tot stand als verkoper en koper het mondeling eens zijn geworden over alle zaken die voor de koop van toepassing zijn (bijvoorbeeld: prijs, opleveringstermijn en ontbindende voorwaarden). AgriTeam draagt zorg voor schriftelijke vastlegging van de koop in een koopcontract. Daarin staat wat partijen mondeling hebben afgesproken. Daarnaast wordt nog een aantal afspraken vastgelegd, waaronder bijvoorbeeld een waarborgsom of bankgarantie of boeteclausule.

Ouderdomsclausule en asbestclausule

Indien het object voor 1990 gebouwd is, kan de ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing zijn.

Inspectie

Indien er een kruipruimte onder het verkochte object aanwezig is, is er niet toegankelijke (loze) ruimten in het verkochte aanwezig zijn, dan wel (dak)goten, dan heeft de makelaar daar geen inspectie uitgevoerd. De (potentiële koper) kan daar zelf onderzoek naar (laten) doen.

Notaris

Het transport zal plaatsvinden bij de notaris van de koper, tenzij anders wordt overeengekomen.

Bedenktime

Indien sprake is van aankoop van een particuliere woning heeft u wettelijk drie dagen bedenktijd na het ondertekenen van de koopakte. Deze termijn gaat in op de dag, volgende op de datum dat u een afschrift van door beide partijen koopovereenkomst heeft ontvangen.

AgriTeam Makelaars

Altijd een specialist in de buurt

AgriTeam Makelaars is een landelijk samenwerkingsverband van zelfstandige agrarische makelaars, elk met een eigen regionaal werkgebied. Binnen het samenwerkingsverband werken de AgriTeam makelaars op een herkenbare uniforme manier, ondersteunen elkaar en vullen elkaar aan waar mogelijk. Gezamenlijk bezitten de makelaars een ruim scala aan vakdisciplines en zijn zij goed bekend in alle sectoren en deelgebieden van de agrarische makelaardij. Als agrarisch gespecialiseerde regiomakelaar beseft de AgriTeam makelaar als geen ander hoe belangrijk ondernemerschap is voor u. Uw toekomstplannen kunnen behoorlijk gecompliceerd en ingrijpend zijn. De AgriTeam makelaar is uw klankbord en vertrouwens-partner, voor optimaal advies en begeleiding bij alle zaken die met agrarisch vastgoed, productierechten en landelijk wonen te maken hebben. Met de praktijkervaring van AgriTeam Makelaars haalt u het maximale uit uw ondernemerschap. AgriTeam Makelaars, een enthousiast en deskundig team van agrarische makelaars, staat klaar voor u!



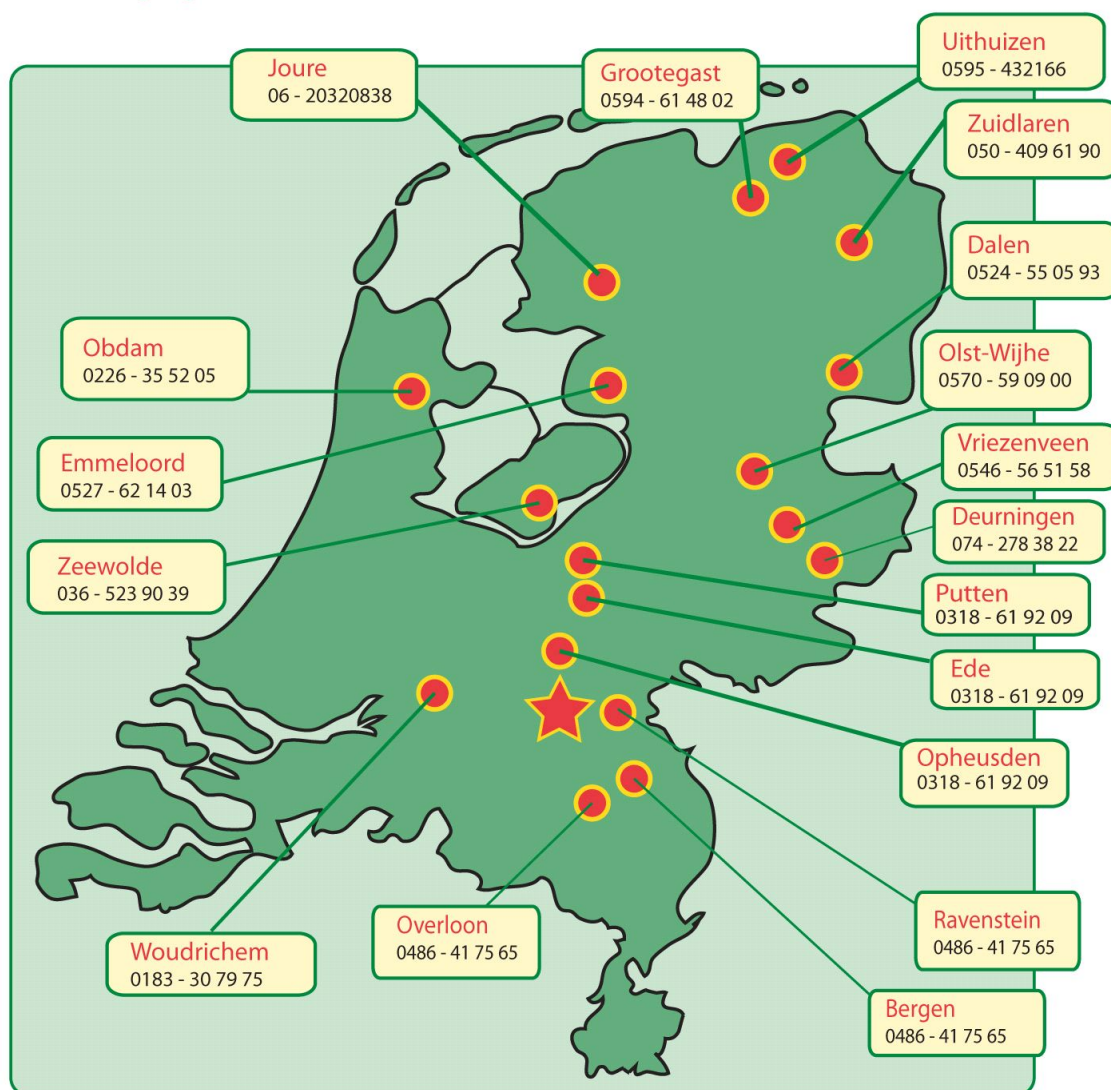
U kunt bij ons o.a. terecht voor:

- aan- en verkoop van agrarisch onroerend goed
- aan- en verkoop van woonboerderijen
- productierechtenbemiddeling
- taxaties ten behoeve van bedrijfsbeëindiging, overname, financiering, etc.
- begeleiding bij emigratie naar Canada, USA, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Polen, Hongarije en Nieuw-Zeeland
- verkoop van "warme gronden"
- begeleiding bij Wet voorkeursrecht gemeenten
- onteigeningsbegeleiding
- advies bij bedrijfsopvolging of –beëindiging
- advisering bij pacht- en erfpachtzaken
- bedrijfsverplaatsingen en kavelruil
- rood voor rood ontwikkeling
- agrarisch natuurbeheer
- landgoederen

SAMENWERKENDE ZELFSTANDIGE MAKELAARS, GESPECIALISEERD IN:

- Bemiddeling agrarisch onroerend goed, quota en taxaties;
- Emigratiebegeleiding naar alle belangrijke emigratielanden;
- Begeleiding bij onteigening, wvg en zelfrealisatie.

De vestigingen in beeld:



★ Centraal kantoor tel.: 088 - 1700 000

Bijlage 3 Biesheuvel 6 Babyloniëbroek

Melkvee- akkerbouwbedrijf, voor
diverse doeleinden geschikt !

Biesheuvel 6, Babylonienbroek



Totale oppervlakte perceel	: 33.66.40 ha.
Bouwjaar	: ca. 1964
Vraagprijs	: op aanvraag
Aanvaarding	: in overleg

ALGEMEEN

Babyloniënbroek is een van de dorpen van de gemeente Aalburg in de provincie Noord-Brabant.

De eigenaardige naam van het dorp zou zijn oorsprong vinden in de spreekwoordelijke Babylonisch barbaarsheid van de bevolking, die de monniken aantroffen die hier in de 8^e en 9e eeuw het Christendom en andere beschaving kwamen verspreiden. Hun standplaats was waarschijnlijk Heusden. Schertsend zouden zij hun onderneming, een uithof, *Villa Babylonia* hebben gedoopt.

Babyloniënbroek is een klein kerkdorp. Het dorp bestaat eigenlijk uit een lange lintbebouwing. Het is een pittoresk dorp met prachtige oude authentieke boerderijen, waarvan er een groot aantal op de monumentenlijst staan. Ook vindt u in dit dorp een monumentale kerk van de Hervormde Gemeente. Echter ook aan nieuwbouw is hier gedacht. Zij vormen met de monumenten een prachtig geheel.

Onder Babyloniënbroek kan ook nog genoemd worden het natuurgebied Het Pompveld. Het Pompveld is een op zichzelf staand poldertje, geheel omsloten door kades. Daarbinnen bevinden zich grienden, (populier)bossen, weilanden en een – nog steeds functionerende - eendenkooi.



Op den Biesheuwelse stroomrug gelegen boerderij Den Biesheuvel!

WOONHUIS

Vrijstaande woning, landelijk gelegen aan een doodlopende weg in Babyloñiënbroek. Het woonhuis is opgetrokken in spouwmuren en voorzien van een zadeldak, gedekt met pannen, hout onderlaten. De woning is eenvoudig, maar functioneel! Het object biedt vele mogelijkheden.



Indeling:

Begane grond:

Achter de voordeur bevindt zich de ruime **entree**, met daarin de **meterkast**, het **toilet** en de dichte, houten, met vloerbedekking beklede, trap naar de verdieping. Het toilet is verhoogd en in deze gedeeltelijk betegelde ruimte bevindt zich een fonteintje en een raampje.

De vloer in de entree is betegeld en de wanden zijn voorzien van een houten lambrisering.

De meterkast heeft acht groepen, twee krachtstroom, een aardlek en een hoofdschakelaar. Onder de trap bevindt zich een grote kelderkast, welke middels 4 treetjes bereikbaar is.

Middels een loopdeur (glas in lood) is vanuit de entree de woonkamer en de keuken toegankelijk. Op de vloer in de woonkamer, keuken en bijkeuken ligt vloerbedekking.



De doorzon woonkamer is door de vele raampartijen erg licht en bieden een fantastisch vrij uitzicht op de tuin en omliggende grond. De kleine ramen in de kamer zijn voorzien van dubbel glas. De wanden zijn deels behangen en deels voorzien van houten schroten. Er is een stookpunt aanwezig (niet in gebruik) en een vaste kast.

Vanuit de woonkamer ga je naar de keuken. Het betreft een mooie ruime witte keuken met apothekerskast en een hardstenen blad, voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, enkele spoelbak, koelkast en een boiler (huur).



De wanden zijn voorzien van granol met uitzondering van de wand boven de kookplaat, deze is betegeld.

De keuken biedt toegang tot de achterentree, hier bevindt zich een betegelde bergruimte met de cv ketel en een berging/bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine. De berging is voorzien van een plat dak en dubbel glas. Op de vloer ligt vloerbedekking.

Verdieping:

In de hal bevindt zich de trap naar de eerste verdieping.

De gehele bovenverdieping is voorzien van vloerbedekking en alle ramen, met uitzondering van de voorzijde van de woning hebben dubbel glas en draai/kiepramen. De plafonds zijn van zachtboard. De ruime overloop biedt toegang tot de vier slaapkamers.

Slaapkamer I: groot ca. 3 x 4m, gelegen aan de achterzijde van de woning, van waaruit je toegang hebt tot een dakterras en een prachtig uitzicht over de landerijen

Slaapkamer II: groot ca. 4 x 3.30m, eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning. Op deze kamer is er een telefoonaansluiting en een fonteintje.

Slaapkamer III: groot ca. 2.45 x 4m, gelegen aan de zijkant (midden) van de woning met daarin een grote vaste kast.

Slaapkamer IV: groot ca. 4 x 2.55m, gelegen aan de voorzijde van de woning met veel licht inval door grote raampartij.

De **badkamer** is eenvoudig ingericht en is deels betegeld en deels voorzien van stucwerk. Er is een klein ligbad aanwezig en een wastafel.

Op de overloop bevindt zich een vlizotrap met toegang tot de **zolder**, welke zich over de hele verdieping bevindt. Er is een houten planken vloer en houten dakbeschotten in het zicht. De zolder heeft een stahoogte en twee dakraampjes.

De gehele woning is omringd door tuin.

Bedrijfsruimten:

1.Voormalige ligboxenstal,



met een grootte van circa 52 x 20 m, heeft een asbesthoudend dak met een ronde lichtkoepel. Er is een gedeeltelijke vrije overspanning middels houten rondspanten en stalen spanten.

Op de kopzijde zijn er hoge openslaande houten deuren en aan de zijkant diverse houten openslaande deuren.

De melkinstallatie, voor 12 koeien, is nog aanwezig.
In het tanklokaal is er een onderverdeling van de stroom.

Er zijn 2 kuilvoerplaten van 60x10 meter.
Mais sleufsilos: 7x30 meter
Tanklokaal: onderverdeling van stroom
Boven melklokaal is een betonnen zolder
Erfverharding: stelconplaten 2x2 zonder ijzeren rand, ca. 900 stuks.

2. Voormalige kippenstal,



heeft een asbesthoudend dak, met tempex geïsoleerd, met houten spanten, een vrije overspanning, groot ca. 55x 12 meter.

Hier bevindt zich een onderverdeling van de stroom en het water.

De vloer is van beton. De wanden zijn gedeeltelijk van damwandprofiel en gedeeltelijk van hout.



Karakteristieken

D'n Biesheuvel

Bouwblok

- bouwblok actueel 1.48 ha.;
- met wijzigingsbevoegdheid van de gemeente tot 1.85 ha. uit te breiden;
- kavelvorm vierkant met bouwblok en gebouwen in het midden gelegen;
- gelegen aan een doodlopende openbare weg;
- bij nieuwbouw kunnen volgens vigerend bestemmingsplan bouwwerken worden opgetrokken met een maximale goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter.

Cultuurgrond

- op de Biesheuvelse stroomrug gelegen;
- goed dragend vermogen, geen moer in de ondergrond;
- totaal kavelpad 256 meter, 4.00 meter breed van oost naar west gelegen;
- grondsoort: rivierklei;
- gelegen t.o.v. NAP: + 0,7 meter;
- goede ontsluiting middels kavelpad, die op openbare weg uitweegt en 5 dammen die de gronden vanaf de Midgraaf toegankelijk maken;
- volledig gedraineerd;
- kleigrond : gemiddeld 55% afslibbaar; nadere gegevens aanwezig.

Gebruik

- onbeperkt zoetwater middels enkele brede watergangen;
- vierkante perceelsvorm maakt "dwars op" ploegen mogelijk;
- zicht op veel;
- roterende weidegang mogelijk;
- lage (loonwerkers)kosten door gunstige situering gronden t.a.v. gebouwen.

Bijzonderheden vestigingslocatie

- meer grond aan huis bespreekbaar;
- vrij van ruilverkavelingsrente;
- geen burgerwoningen in de buurt aanwezig;
- niet gelegen onder de invloed van een verzurings gevoelig gebied.

<u>Inhoud woonhuis:</u> -----	ca. 410 m ³
<u>Woonoppervlakte:</u> -----	ca. 234 m ²
<u>Verwarming/warm water:</u> -----	Warm water voorziening door middel van elektrische boiler (huur). Verwarming middels een olie gestookte ketel.
<u>Isolatie :</u> -----	Gedeeltelijk voorzien van dubbel glas.
<u>Nutsvoorzieningen:</u> -----	Aangesloten op water en elektra. Riolering is tot aan het huis. De wasmachine in bijkeuken is niet aangesloten op de riolering. Geen kabel (schotel).

KADASTRALE GEGEVENS

<u>Gemeente</u>	<u>Sectie</u>	<u>Nummer</u>	<u>Oppervlakte</u>
Aalburg	A	366	01.29.60 ha
Aalburg	A	367	01.87.70 ha
Aalburg	A	378	02.84.80 ha
Aalburg	A	933	27.64.30 ha

Bron: Kadaster



BIJZONDERHEDEN



*

Het object biedt vele mogelijkheden.

*

Prachtig landelijk gelegen, het uitzicht is dan ook grandioos!

*

Kavelpad 256 meter

*

D'n Biesheuvel ligt boven het maaiveld, totaal ca. 1.50 meter boven NAP;

*

Het bezichtigen van een object is ook voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij u om eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen. Na een evt. bezichtiging stellen zowel onze opdrachtgevers als wij, het op prijs als u binnen enkele dagen een reactie geeft.

*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen een nader af te spreken termijn een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij een nader door hem te noemen notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

*

De tekeningen en kaart in deze brochure zijn niet op schaal en slechts indicatief en niet maatgevend.





FINANCIERING

U kunt bij ons, geheel vrijblijvend, terecht voor een hypotheekadvies en /of hypotheekofferte. Wij kunnen voor u een offerte aanvragen bij diverse geldverstrekkers.

Voor meer informatie of een bezichtiging van het object kunt u contact opnemen met:

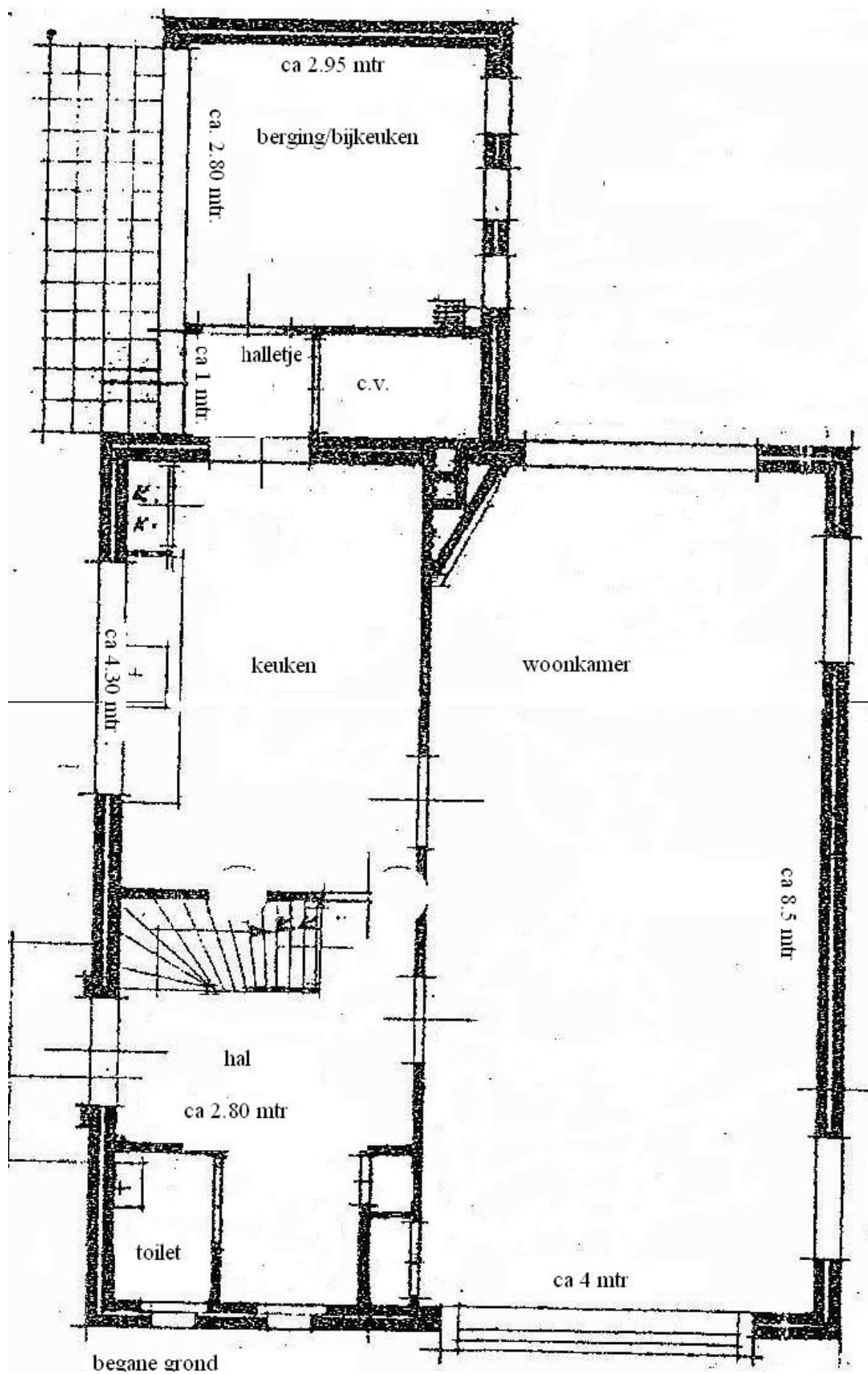


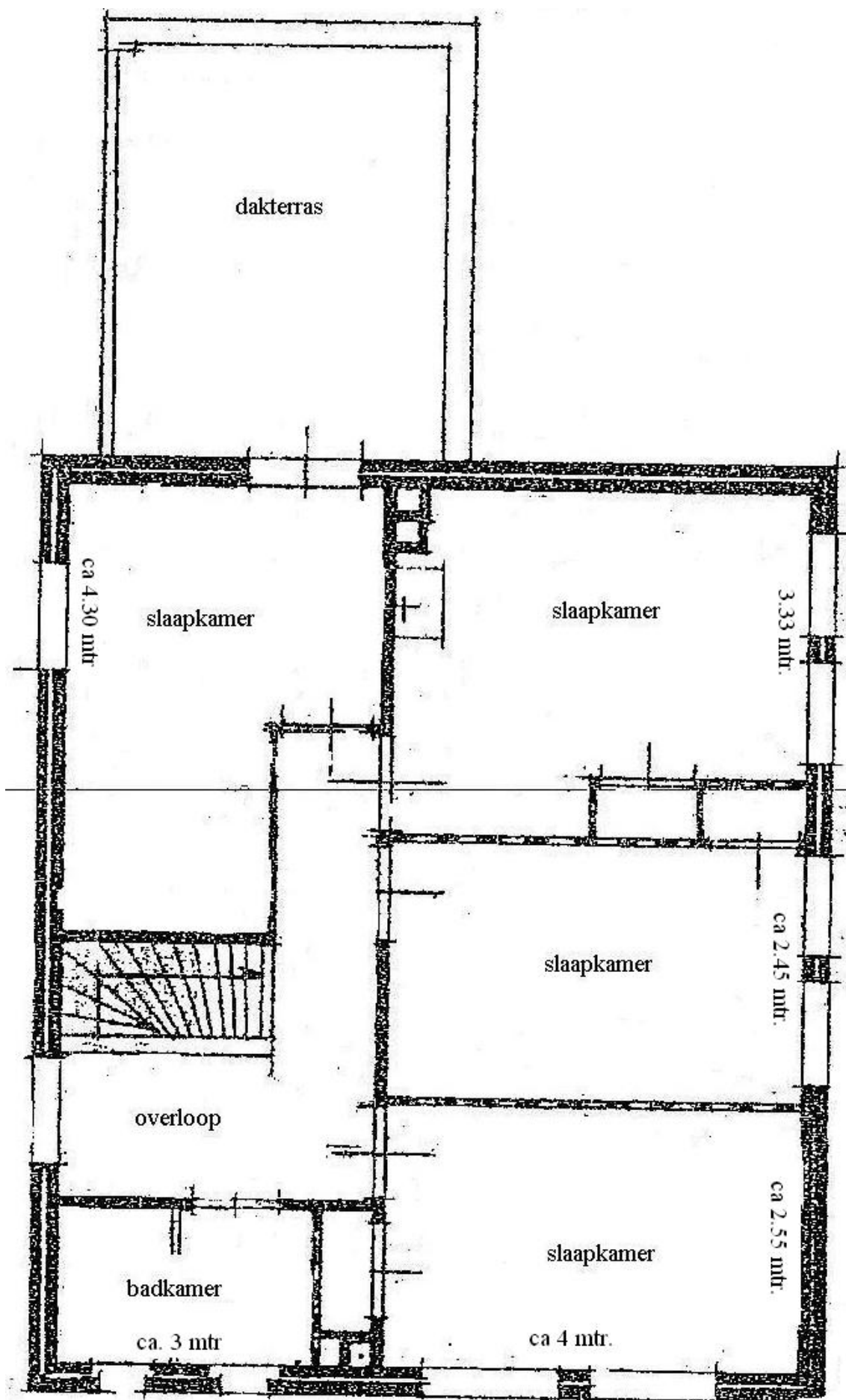
Klijsen makelaardij og & onteigeningszaken

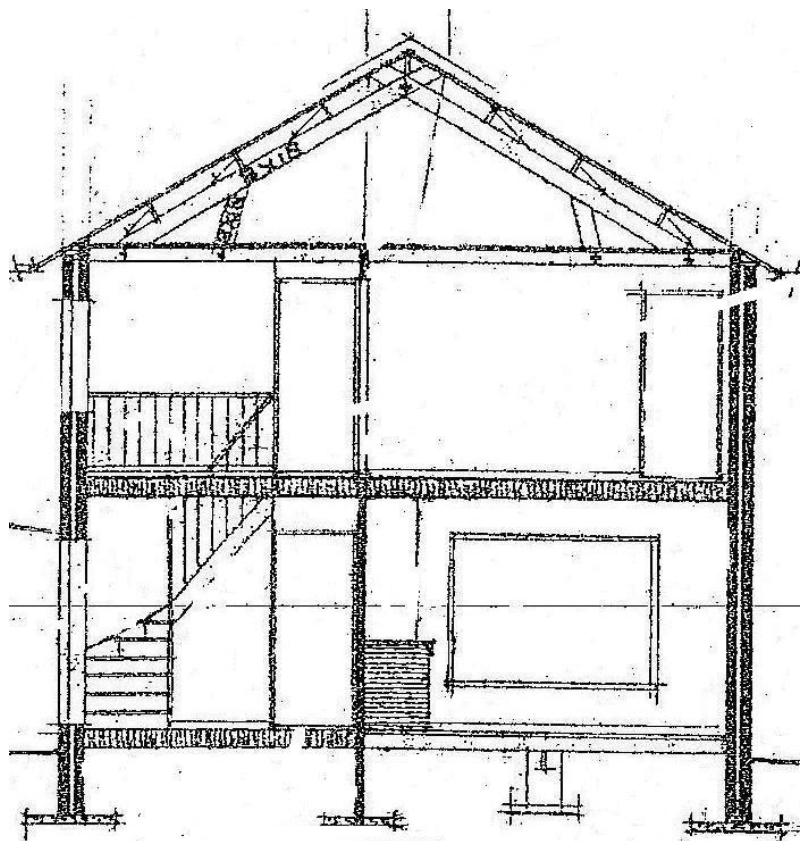
Lodewijk Napoleonlaan 77
4904 LH OOSTERHOUT
telefoon 0162 – 42 63 48
telefax 0162 – 42 77 65
website: www.klijsen.nl
e-mail: info@klijsen.nl

DE EIGENAAR VAN DIT ONROEREND GOED HEEFT ONS OPDRACHT GEGEVEN TE BEMIDDELEN BIJ DE VERKOOP, HETGEEN VOOR U TEN AANZIEN VAN ONS UITERAARD GEEN ENKELE FINANCIËLE KONSEKVENTIE HEEFT. GEHEEL VRIJBLIJVEND INFORMEREN WIJ U UITVOERIG OVER DE FINANCIERINGSMOGELIJKHEDEN, MOGELIJKHEDEN VOOR DE VERKOOP VAN UW EIGEN WONING C.Q. BEDRIJF, BESTEMMINGSPLAN, BEPALINGEN E.D. UITERAARD IS HET AAN TE BEVELEN OM TE ZIEN OF DESKUNDIGE BIJSTAND DOOR BIJVOORBEELD EEN **NVM-MAKELAAR** GEWENST IS. VOOR UITVOERIGE, VRIJBLIJVENDE INFORMATIE KUNT U STEEDS CONTACT OPNEMEN MET ONS. DEZE BROCHURE IS SAMENGESTELD OM U EEN INDRIJK TE GEVEN VAN HET OBJECT. HOEWEL WIJ BIJ HET MAKEN VAN DE OMSCHRIJVING ZORGVULDIG TE WERK GAAN, KUNNEN BIJ AFWIJKINGEN AAN DEZE BROCHURE GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. DEZE INFORMATIE DIENT BESCHOUWD TE WORDEN ALS EEN UITNODIGING OM IN ONDERHANDELING TE TREDEN. EEN OVEREENKOMST KOMT ALLEEN TOT STAND, INDIEN OVER ALLE RELEVANTE PUNTEN OVEREENSTEMMING IS BEREIKT. EVT. (KADASTRALE) TEKENINGEN IN DEZE BROCHURE ZIJN INDICATIEF

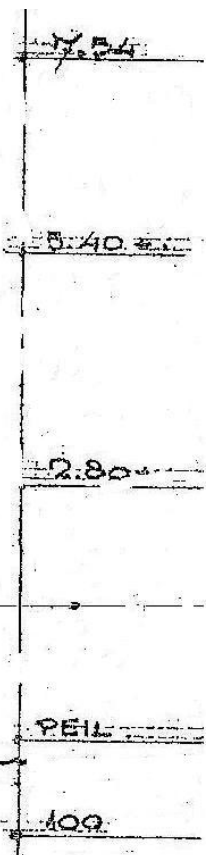
TEKENINGEN

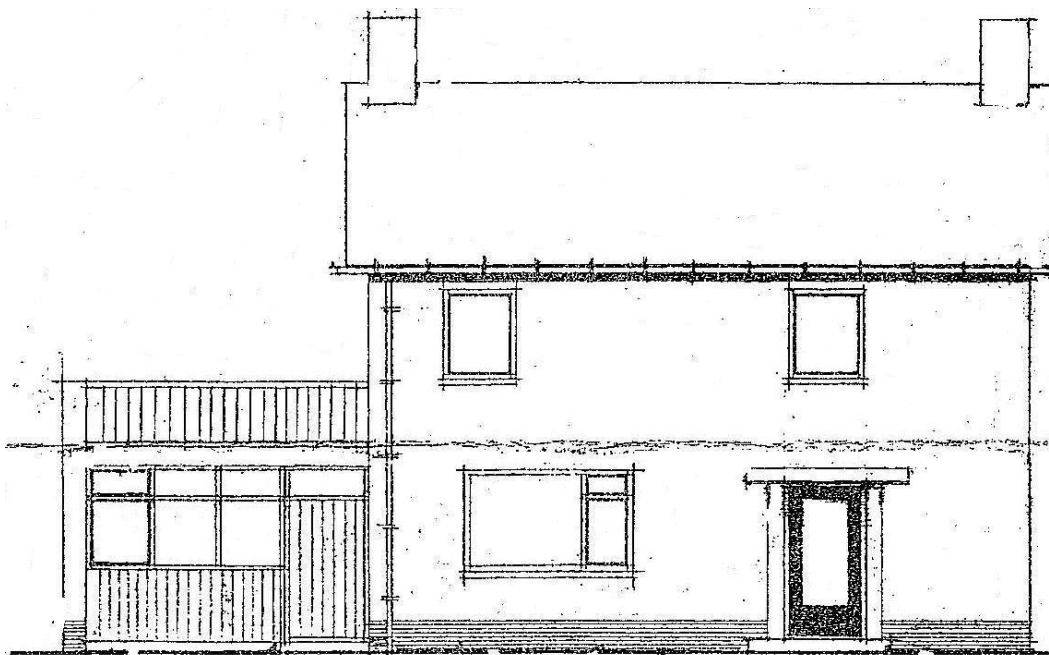






doorsnede

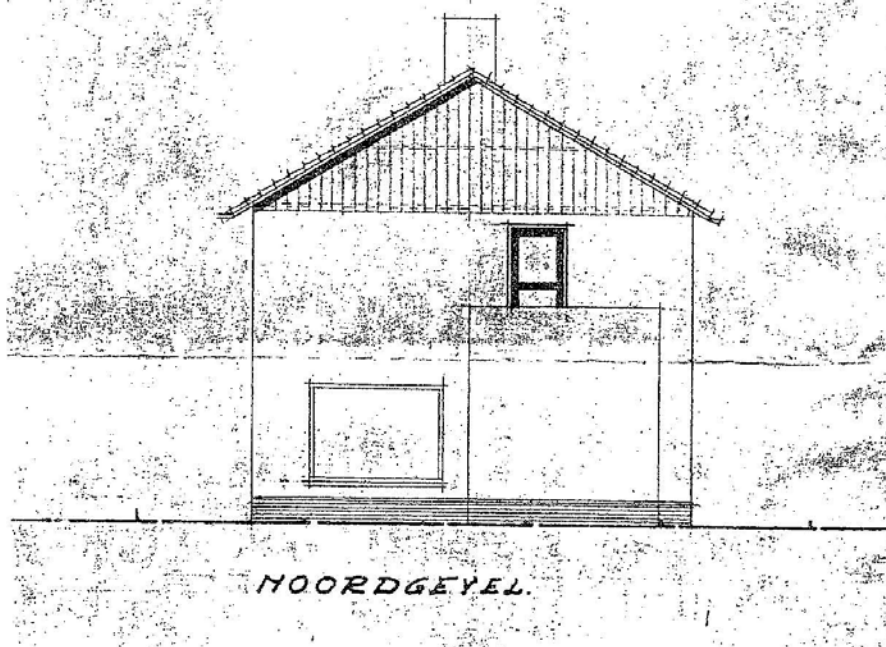
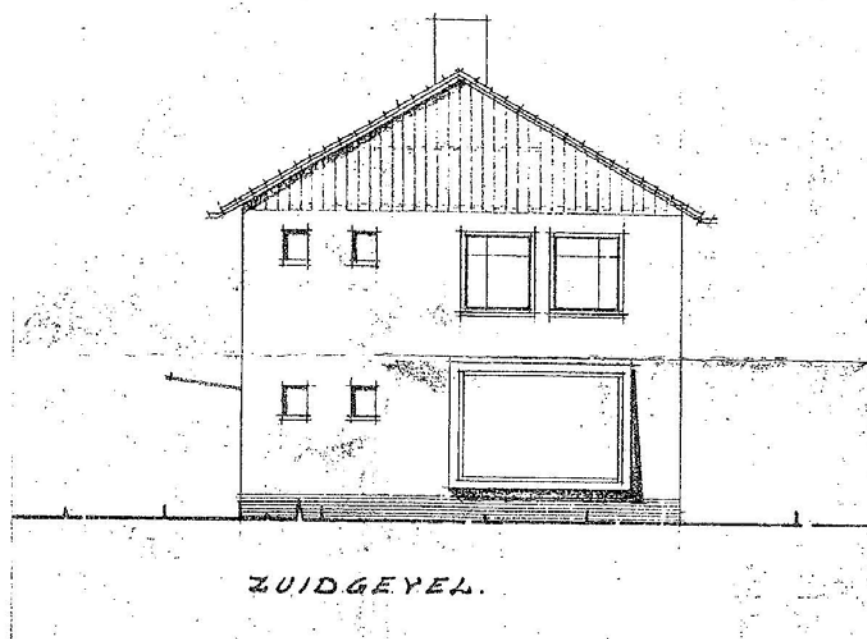


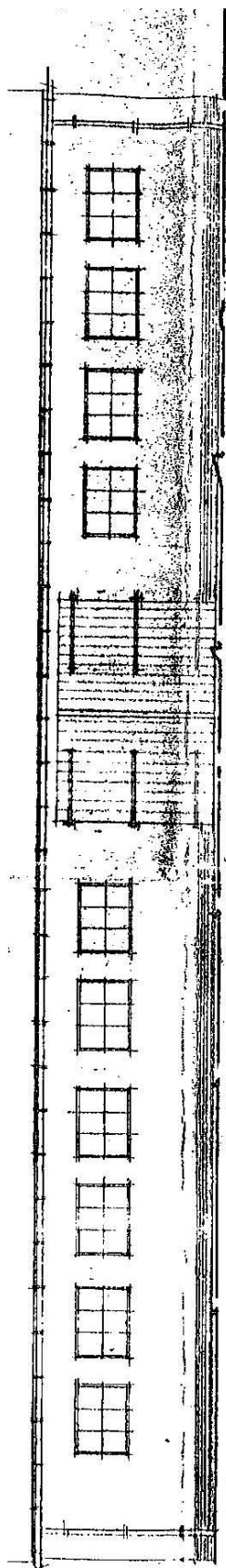


WESTGEVEL.

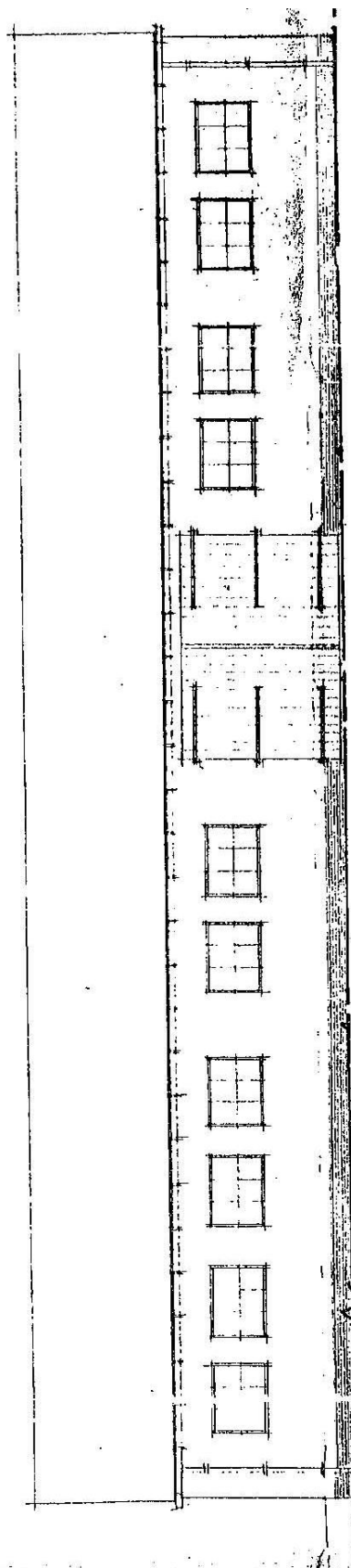
300

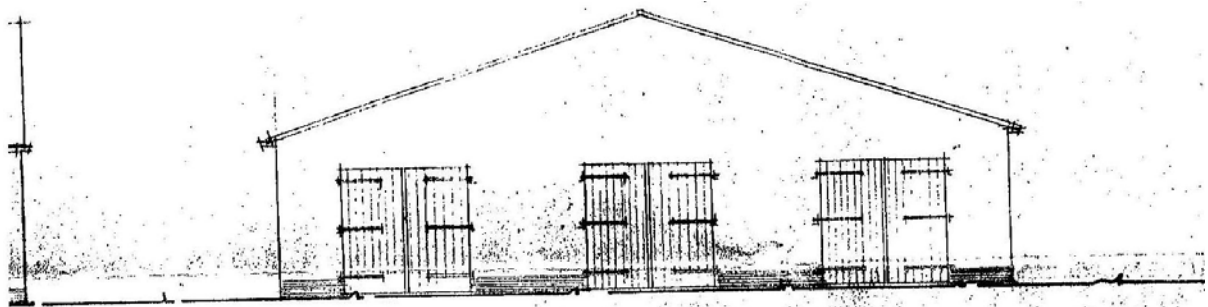






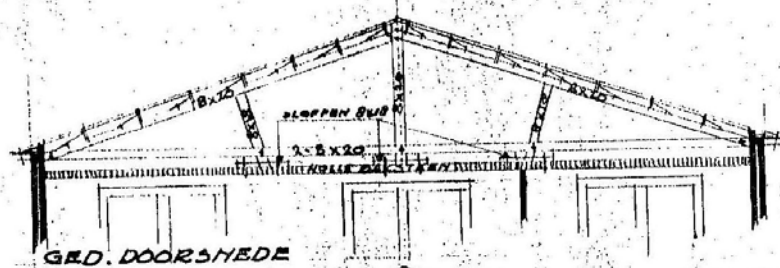
HOORDGEVEL.





OOSTGEVEL.

FUNDERINGSAAANLEG 90%



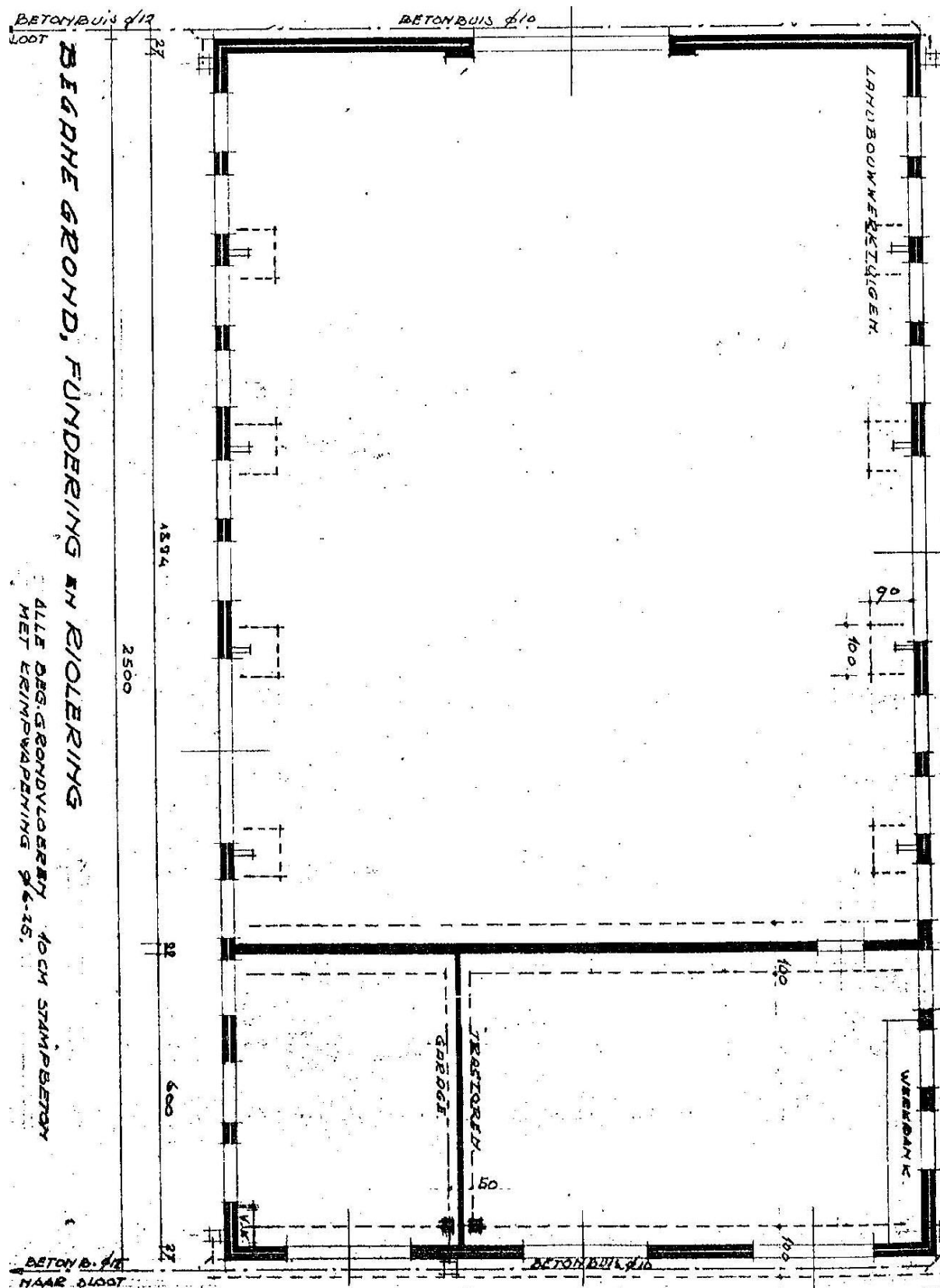
GED. DOORSNED

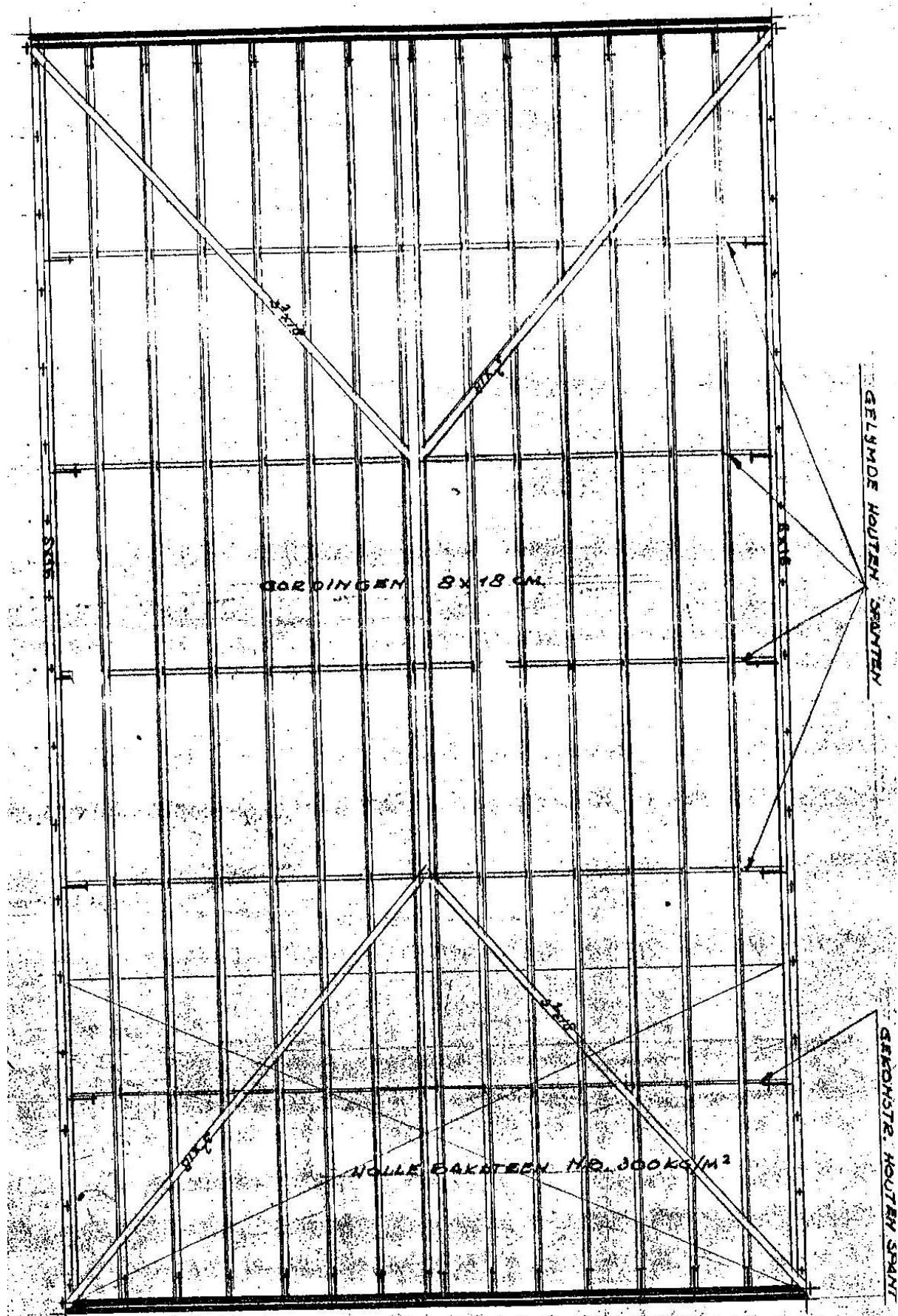
850+

810 +
270 +



WESTGEVEL.

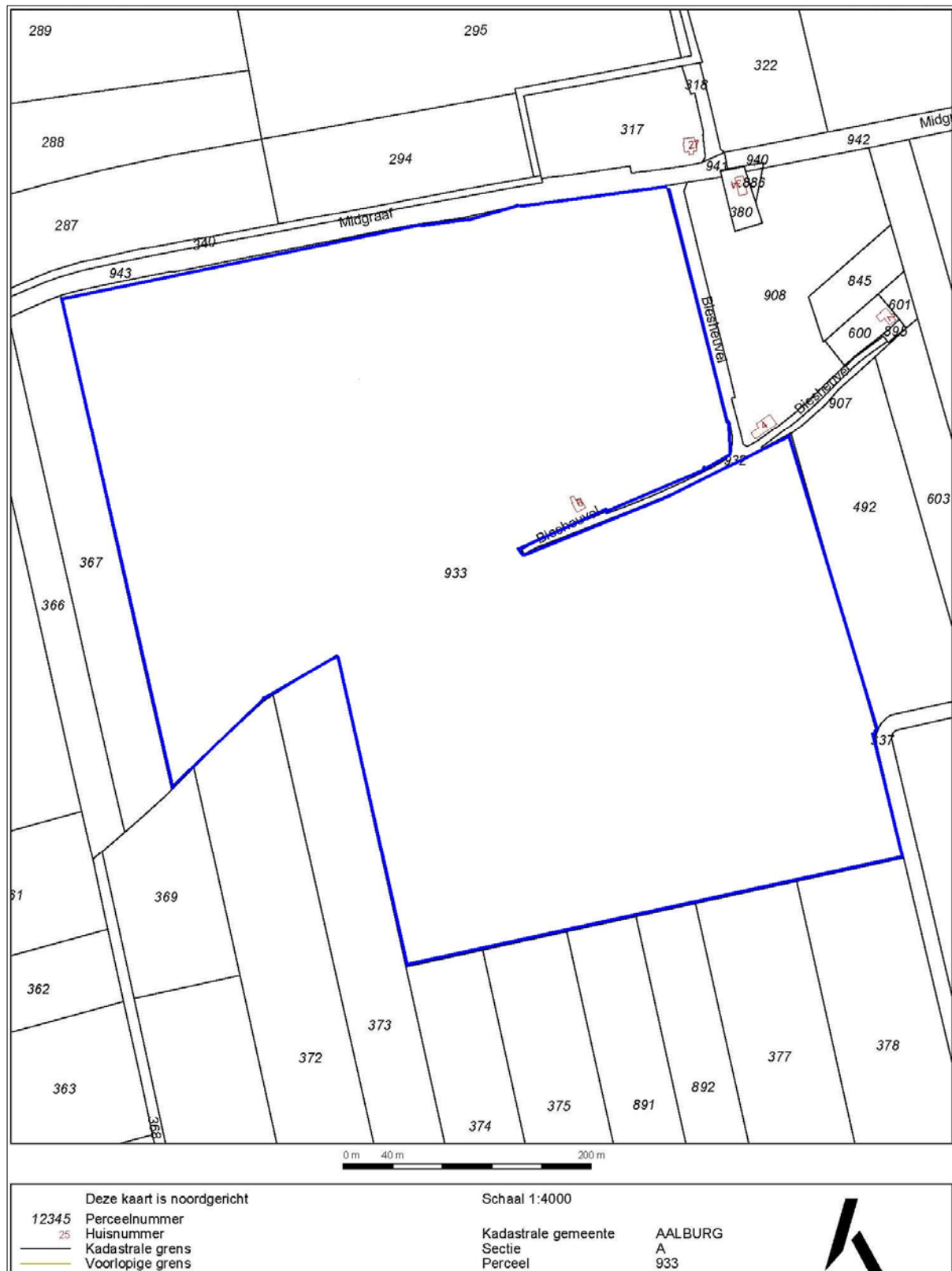






Hoogteligging t.a.v. NAP

KADASTRALE KAART



Uittreksel Kadastrale Kaart

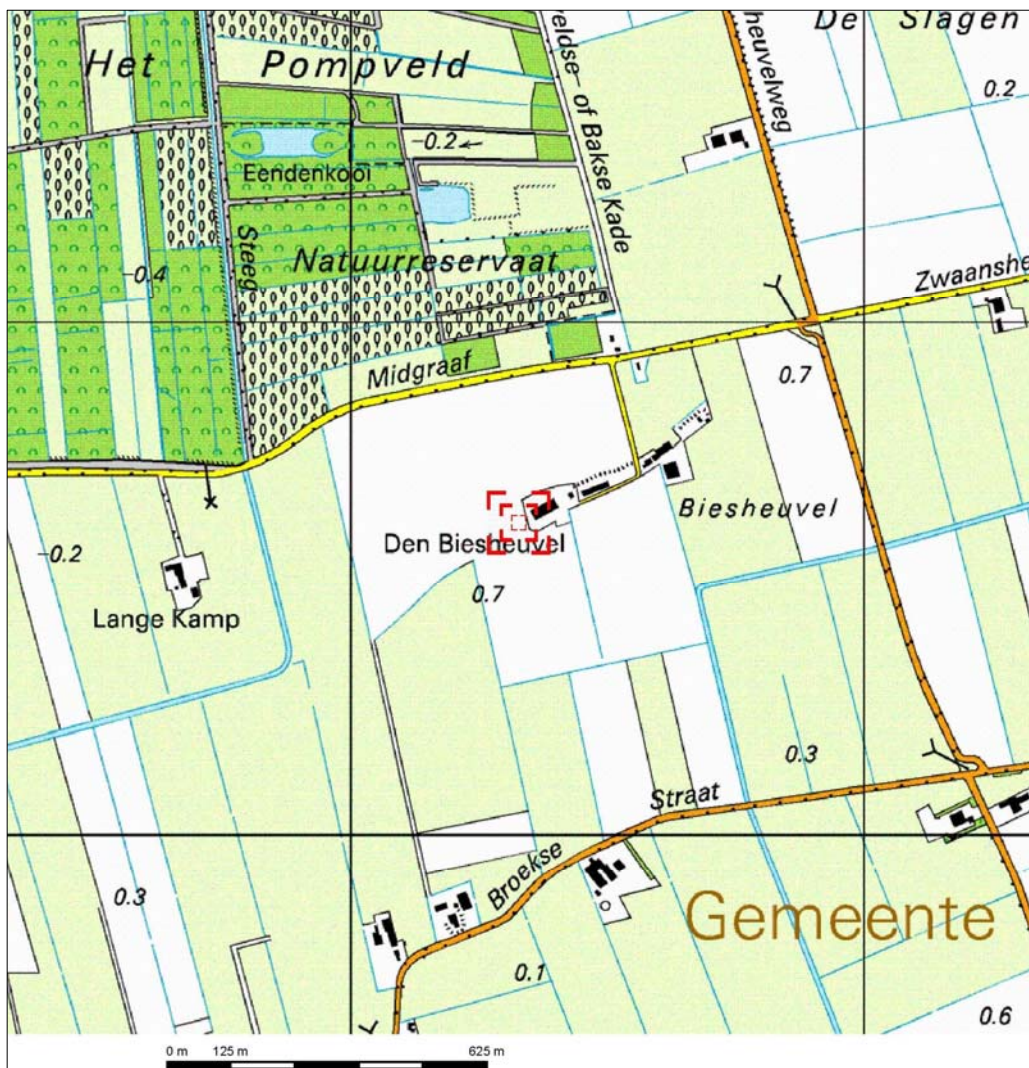


0 m 25 m 125 m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	AALBURG
25	Huisnummer	Sectie	A
—	Kadastrale grens	Perceel	366
—	Voorlopige grens		







Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object AALBURG A 933
Biesheuvel 6, 4269 TL BABYLONIENBROEK

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



bebouwd gebied a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas wegen auto snelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelpad fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp viaduct tunnel vaste brug bewegbare brug brug op pijlers	spoorwegen spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driesporig spoorweg: viersporig a station b leerperron tram a metro bovengronds b metrostation hydrografie waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b brug c vonder d koedam a grondduiker b stuw c duiker d sluis bodemgebruik a weide met aloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m draas en riet n heg en houtwal	overige symbolen a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a oliepompijnstallatie b seirmast c zendmast a hunebed b monument c poldergemaal a begraafplaats b boom c paal d opelagtank a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a schietbaan b afsterking c hoogspanningsleiding met mast d muur e geluidswering
---	---	--

Vraag en antwoord

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod, dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of evt. de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particulier koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook evt. andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. De makelaar vraagt een ‘belachelijke’ hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over een aantal zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip ‘optie’ gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo’n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de ‘kosten koper’?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid ‘hangt’ aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (6%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Deze tekst is afkomstig uit de brochure van de NVM “Uw tien vragen”

Gratis Verhuisservice voor onze opdrachtgevers!



*Voor andere gegadigden is deze bus te huur tegen
een geringe dagprijs.*

tel. 0162-426348



Bijlage 4 het Hakkevelt 4 Wijk en Aalburg

Melkveehouderij



Wijk en Aalburg
Het Hakkevelt 4
Vraagprijs: € 1.975.000,-

- [Omschrijving](#)
- [Kenmerken](#)
- [Foto's](#)

Royaal bouwblok met gunstige milieutechnische mogelijkheden. Goed onderhouden woonhuis met diverse opstallen.

Object

In een landelijke omgeving gelegen bouwblok van 1,5 ha met daarop een goed onderhouden woonhuis met twee varkensstallen en ruime machineberging. Deze locatie leent zich bij uitstek voor de vestiging van een melkveebedrijf. De huiskavel behorende bij dit object bedraagt 20 hectare.

Omgeving

Het object is gelegen ten noord oosten van de plaats Wijk en Aalburg in de provincie Noord-Brabant. Wijk en Aalburg is een dorp in de gemeente Aalburg en is gelegen aan het Heusdens Kanaal en de afgedamde Maas, in het land van Heusden en Altena. Wijk en Aalburg heeft circa 6.000 inwoners. Wijk en Aalburg voorziet in de voorzieningen op het gebied van onderwijs en sport. Op korte afstand liggen de steden Waalwijk, s-Hertogenbosch, Breda en Gorinchem.

Het bedrijf is gelegen in het buitengebied van de gemeente Aalburg, de omgeving is te omschrijven als agrarisch gebied. De overburgering van het buitengebied heeft hier nog niet toegeslagen. De locatie is gelegen binnen het revitaliseringsgebied de Wijde Biesbosch.

Indeling woonhuis:

Begane grond:

Royale entree met garderobenis en vanuit hier toegang tot kantoorruimte welke tevens gebruikt kan worden als slaapkamer. Verder tot de woonkeuken en de woonkamer. Woonkamer is speels ingedeeld met niveaverschillen. Vanuit zowel de eet-, als de zithoek is er middels tuindeuren toegang tot het terras. De eethoek is voorzien van een open haard en de zithoek van een houtkachel. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de woonkeuken welke voorzien is van een rechte opstelling met inbouwapparatuur, een vast kast en een provisiekast. Vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken witgoed aansluiting, twee vaste kasten en toiletruimte. Toegang tot doucheruimte en vanuit daar tot de kantoorruimte.

Eerste verdieping:

Ruime overloop voorzien van Velux dakraam. Drie slaapkamers, badkamer en separate toiletruimte.

Badkamer is ¾ betegeld en voorzien van douchecabine, bad, wastafel en radiator. Op de overloop en in de ouderslaapkamer is onder de schuinte van de kap zeer veel bergruimte gecreëerd.

Bedrijfsopstallen:

Machineberging:

Er is een ruim opgezette machineberging aanwezig (625 m²), inpandig voorzien van een dubbele werkplaats, een afgescheiden garage met kanteldeur, een voormalige grupstal, tanklokaal en kalverhok. De machineberging is voorzien van dubbele hoge schuifdeuren aan beide zijden. De inpandige grupstal is tevens voorzien van dubbele deuren aan beide zijden.

Varkensstallen:

Er zijn twee varkensstallen aanwezig, welke gebouwd zijn in respectievelijk 1970, 1980 en een gedeelte in 1990. De stallen zijn circa 700 m² en 400 m² groot. De stallen zijn voorzien van respectievelijk stalen en houten vrijdragende spanten. De inrichting en uitvoering zijn gedateerd te beschouwen. Onder de stallen is grotendeels een mestkelder aanwezig met een totale inhoud van respectievelijk 480 m³ en 425 m³.

Mestsilo:

Er is een betonnen mestsilo aanwezig uit 1986, met een totale inhoud van 700 m³, voorzien van een rondpompsysteem.

Planologische kenmerken

Het veebedrijf is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" welke op 30 maart 2000 is vastgesteld door de raad van de gemeente Aalburg en goedgekeurd is door Gedeputeerde Staten op 15 november 1988. Op het bedrijf rust de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarde (openheid)". Er is een bouwblok ingetekend ter grootte van circa 1,5 ha met een nadere aanduiding "intensieve veehouderij toegestaan".

Op het bedrijf is een referentie hoeveelheid ammoniak aanwezig van 2.046,7 kg NH³.

Bodemonderzoek

Er is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740. De onderzoeksrapportages zijn op aanvraag bij DLV Makelaardij BV beschikbaar.

Bijlage 5 principeverzoek Natuurbeschermingswet

Gedeputeerde Staten van Noord Brabant
T.a.v. Directie Ecologie, bureau Natuurverkenningen
Dhr P. vd Linden
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

14 juli 2009

referentie JdG/PW

toestel 0620-449332

Onderwerp: principeverzoek natuurbeschermingswet

Geachte heer vd Linden,

Op 24 juni jongstleden heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de provincie Noord Brabant, de gemeente Woudrichem, de Dienst Landelijk Gebied, en de adviseurs van dhr Westerlaken. Namens de provincie waren dhr H. Clement als gebiedsmakelaar van de Wijde Biesbosch en dhr F.Veurink, omgevingsplanoloog voor het Land van Heusden en Altena betrokken bij het overleg.

Het onderwerp van dit overleg betrof het uitplaatsen van de melkrundveehouderij van dhr. P. Westerlaken gelegen aan de Midgraaf 25 4269 TL te Babyloniënbroek, kadastraal bekend: gemeente; Aalburg sectie A nr 683.

Huidige situatie locatie Pompveld

Dit bedrijf is nagenoeg geheel gelegen in het habitatgebied Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem, specifiek binnen het natuurgebied Het Pompveld, Het grootste deel van het bedrijf (34 ha) zijn aangeduid als EHS en natte natuurplel. De bedrijfsgebouwen en een klein aantal percelen (totaal ca. 12 ha liggen net buiten de EHS. In het kader van de doelen van het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in het (ontwerp) provinciaal waterplan, het natuurgebiedsplan en het gebiedsplan Wijde Biesbosch, dient de locatie van het bedrijf ingericht te worden als EHS en moeten maatregelen genomen worden t.b.v. de realisatie van het gebied als natte natuurplel. In dat kader zullen de agrarische activiteiten op de locatie moeten worden beeindigd. Daarnaast is het provinciaal beleid erop gericht om veehouderijbedrijven die een piekbelasting in ammoniakdepositie veroorzaken op een habitatgebied uit te plaatsen. De kritische depositie waarde van dit gebied bedraagt 1.300 mol. De depositie van het bedrijf van dhr Westelaken bedraagt op de meest nabij gelegen punten van het habitatgebied Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem ruim meer dan 2.000mol. Zie hiervoor de onderstaande tabel 1. Ook ten behoeve van dit doel is beeindiging van het bedrijf ter plaatse gewenst.

De percelen die net buiten de EHS gelegen zijn (12 ha) zijn in het gebiedsplan Wijde Biesbosch aangewezen als waterbergingsgebied.

Naast het bedrijf van dhr Westelaken zit er nog één ander bedrijf (ca 30 ha) binnen de begrenzing van het Pompveld,

14 juli 2009
referentie JdG/hooidijk

**Tabel 1 huidige depositie habitatgebied:
Gevoelige locaties:**

Volgnummer	Naam	X coördinaat	Y coördinaat	Depositie
1	grens inrichting 1	130 018	418 713	860,05
2	grens inrichting 2	130 018	418 760	1565,05
3	grens inrichting 3	130 031	418 781	2185,36
4	grens inrichting 4	130 031	418 802	1238,36
5	grens inrichting 5	130 039	418 871	362,68
6	grens inrichting 6	130 072	418 872	460,55
7	grens inrichting 7	130 079	418 778	2600,12
8	grens inrichting 8	130 081	418 753	2381,60
9	grens inrichting 9	130 083	418 731	1384,11
10	grens inrichting 10	130 084	418 713	849,10

Beeindiging en verplaatsing van het bedrijf

De eigenaar heeft richting DLG, provincie en gemeenten Aalburg en Woudrichem te kennen gegeven mee te willen werken aan beeindiging van zijn bedrijf ter plaatse, mits hij zicht heeft op voortzetting van zijn bedrijf op een andere locatie.

Uit eerder overleg is een beschikbare locatie naar voren gekomen. Dit betreft de Omloop ong. Kadastraal bekend: gemeente Woudrichem sectie D nr 578. Zie voor de voorgestelde bedrijfsopzet de bijlage. De gronden zijn in het bezit van de Dienst Landelijk Gebied. Zij zijn betrokken bij het overleg in de persoon van dhr R. Kuipers, DLG heeft een grote strook grond langs De Omloop verworven t.b.v. de realisatie van de Robuuste Ecologische Verbindingszone (REVZ) Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze gronden zijn echter niet allemaal nodig t.b.v. de doelen van de REVZ en zullen weer doorgeleverd kunnen worden t.b.v. agrarisch gebruik. In principe is de DLG bereid om deze gronden in te zetten voor de hervestiging van het melkrunderveebedrijf van dhr. Westerlaken. Daarmee ontstaat ook direct duidelijkheid over de toekomstige inrichting van het gebied en kan de realisatie van de REVZ een flinke stap voorwaarts maken.

Daarnaast draagt een duurzame locatie voor een melkveehouderijbedrijf ter plaatse ook bij aan de doelen voor versterking van de cultuurhistorische doelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Immers de nieuwe locatie is gelegen in het schootsveld van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Een duurzaam melkveehouderijbedrijf garandeert een open gebied wat past binnen de doelen vanuit de NHW. Daarnaast wordt duidelijkheid geboden

Op de locatie de Omloop ong is op dit moment geen bouwblok gevestigd. Er zal dus sprake zijn van een nieuwvestiging t.b.v. een verplaatsing uit een kwetsbaar gebied. In het overleg d.d. 24 juli is geconstateerd dat voor de verplaatsing/nieuwvestiging procedures in het ruimtelijk- en het milieuspoor nodig zijn.

Ruimtelijk spoor:

14 juli 2009
referentie JdG/hoofdijk

Volgens het vigerende bestemmingsplan is een nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf ter plaatse op dit moment niet mogelijk. In het overleg heeft de gemeente Woudrichem bij monde van dhr. Van Tilborg aangegeven dat zij inschat dat de gemeente medewerking zal verlenen (via een wijzigingsbevoegdheid) aan een eventuele nieuwvestiging van een grondgebonden veehouderij op de locatie de Omloop ong. , ten behoeve van de realisatie van EHS, natte natuurparel- en habitatsdoelstellingen bij het Pompveld.

Milieuspoor:

Voor het milieuspoor zijn 2 aspecten van belang: De AMVB landbouw en de Nb-wet-vergunning.

AMVB

De wens van dhr Westerlaken is om te komen tot een melkrundveehouderij van 200 stuks melkvee en 140 stuks jongvee. Deze bedrijfsomvang past binnen de AMVB landbouw. Voor zover bekend zijn er geen aspecten welke de acceptatie van de melding in de weg staan.

Nb-wet

De hervestigings locatie is gelegen op een afstand van circa 3,3 km van de Biesbosch. In Aagro stacks is berekend wat de afname van depositie van de vertrek locatie op de Biesbosch is, daarnaast is de toename van de depositie vanuit de hervestiging berekend. Hieruit blijkt dat er op alle toetsingspunten een toename is van ammoniakdepositie. De toename in depositie is bijzonder gering en zal weinig tot geen effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen voor het gebied. Daar tegenover staat echter een gigantische verbetering bij het pompveld. Per saldo is de natuur de mede winnaar van deze verplaatsing.

Tabel II depositie van vertrek locatie

Gevoelige locaties:

Volgnummer	Naam	X coördinaat	Y coördinaat	Depositie
1	biesbosch 1	122 163	422 516	0,18
2	biesbosch 2	122 108	422 304	0,17
3	biesbosch 3	120 486	419 632	0,11

Tabel III aangevraagde depositie van de hervestigingslocatie

Gevoelige locaties:

Volgnummer	Naam	X coördinaat	Y coördinaat	Depositie
1	biesbosch 1	122 163	422 516	0,85
2	biesbosch 2	122 108	422 304	0,82
3	biesbosch 3	120 486	419 632	0,60

Tabel IV toename depositie

Gevoelige locaties:

Volgnummer	Naam	Depositie	Depositie	Depositie
------------	------	-----------	-----------	-----------

14 juli 2009
referentie JdG/hooidijk

		huidig	aanvraag	toename
1	biesbosch 1	0,18	0,85	0,67
2	biesbosch 2	0,17	0,82	0,65
3	biesbosch 3	0,11	0,60	0,49

Wij beseffen ons dat het vanuit de natuurbeschermingswet op dit moment niet mogelijk is een Nb-wet-vergunning te verlenen indien sprake is van een toename van de ammoniakdepositie op een habitatgebied. Echter, wij zijn van mening dat hier sprake is van een zeer bijzondere situatie. Immers, met de verplaatsing wordt rondom het Pompveld een zeer significante verbetering van de ammoniakdepositie voor dit habitatgebied bewerkstelligd en kan tevens invulling worden gegeven aan de realisatie van de doelen voor EHS en natte natuurschap. Deze verbetering voor dit habitatgebied staat in onze ogen in geen verhouding tot de zeer geringe toename van de depositie op het habitatgebied De Biesbosch. Wij verzoeken u daarom dringend om deze situatie vanuit de totaalwinst voor de natuur te bezien.

Bovendien wijzen wij u op de mogelijkheid om tegelijkertijd met de natuurdoelen ook andere doelen op het gebied van cultuurhistorie (Nieuwe Hollandse Waterlinie) en waterberging (omgeving Pompveld) te behalen.

Principeverzoek

Vooruitlopend op een definitieve vergunningaanvraag i.k.v. de Nb-wet leggen wij nu een verzoek tot principe-uitspraak voor, zodat wij weten op welke punten wij in de aanvraag rekening moeten houden. De principevragen welke we graag beantwoord zien zijn:

1. Is hier sprake van een dusdanige bijzondere situatie dat de toename in ammoniakdepositie op de Biesbosch als niet significant beschouwd kan worden?
2. Indien deze vraag met ja beantwoord wordt; Welke stappen moeten doorlopen worden om deze uitbreiding in ammoniak formeel juridisch vast te leggen?
3. Indien deze vraag met nee beantwoord wordt; Welke mogelijkheden ziet de Provincie Noord Brabant, naast saldering, om toch de uitbreiding in ammoniak vast te leggen?
4. Kan de Provincie Noord Brabant een tijdsplan aangeven wanneer provinciaal beleid verwacht wordt rondom de natura 2000 gebieden.

Indien u vragen of opmerkingen heeft ben ik natuurlijk altijd bereid om deze te beantwoorden, u kunt mij bereiken op bovengenoemd telefoonnummer.

Bij voorbaat dank voor uw medewerking,

Met vriendelijke groet,

Jan de Groot
Specialist Huisvesting en Vergunningen

14 juli 2009
referentie JdG/hoofdijk

Bijlage:
Bedrijfsontwikkelingsplan huidige situatie Midgraaf 25
Bedrijfsontwikkelingsplan gewenste situatie de Omloop ong.
Huidige depositie Midgraaf 25 Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem
Huidige depositie Midgraaf 25 Biesbosch
Gewenste depositie de Omloop ong.
Situatieschets huidige situatie Midgraaf 25
Situatieschets gewenste situatie de Omloop ong.

14 juli 2009
referentie JdG/hooidijk

Bijlage 1 bedrijfsontwikkelingsplan huidige situatie locatie midgraaf

Project P. Westerlaken, Midgraaf 25, 4269 TL Babylonienbroek
Locatie Midgraaf 25
Adviseur J de Groot, Specialist H&V, 0620-449332

Vigerende situatie

HENDR

[illegible]

*** De vermelde normen zijn geurnormen uit de RGV van 18 juli 2007, aangevuld 14 april 2009

TOTAAL	1452.6
--------	--------

14 juli 2009
referentie JdG/hooidijk

Bijlage 2 bedrijfsontwikkelingsplan gewenste situatie locatie de Omloop ong.

Project P. Westerlaken, Midgraaf 25, 4269 TL Babylonienbroek
Locatie de omloop ong
Adviseur J de Groot, Specialist H&V, 0620-449332

Aangevraagde situatie

HENDR

[illegible]

*** De vermelde normen zijn geurnormen uit de RGV van 18 juli 2007, aangevuld 14 april 2009

TOTAAL	2446,00
--------	---------

14 juli 2009
referentie JdG/hooidijk

Bijlage 3 Huidige depositie Midgraaf 25 Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem

Naam van de berekening: juli 2009 huidig
Gemaakt op: 14-07-2009 13:57:30
Zwaartepunt X: 130,100 Y: 418,800
Cluster naam: westerlaken p locatie midgraaf huidig
Berekende ruwheid: 0,15 m

Emissie Punten:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Hoogte	Gem.geb. hoogte	Diam.	Uittr. snelheid	Emissie
1	stal 1	130 041	418 760	1,5	3,9	0,5	1,00	894
2	stal 2	130 063	418 732	1,5	4,2	0,5	1,00	207
3	stal 3	130 063	418 753	1,5	4,0	0,5	1,00	158
4	stal 4	130 066	418 778	1,5	4,7	0,5	1,00	194

Gevoelige locaties:

Volgnummer	Naam	X coördinaat	Y coördinaat	Depositie
1	grens inrichting 1	130 018	418 713	860,05
2	grens inrichting 2	130 018	418 760	1565,05
3	grens inrichting 3	130 031	418 781	2185,36
4	grens inrichting 4	130 031	418 802	1238,36
5	grens inrichting 5	130 039	418 871	362,68
6	grens inrichting 6	130 072	418 872	460,55
7	grens inrichting 7	130 079	418 778	2600,12
8	grens inrichting 8	130 081	418 753	2381,60
9	grens inrichting 9	130 083	418 731	1384,11
10	grens inrichting 10	130 084	418 713	849,10

Details van Emissie Punt: stal 1 (363)

Volgnr.	Code	Type	Aantal	Emissie	Totaal
1	A1.6.1	melkkoeien	90	9.5	855
2	A3	vr jongvee	10	3.9	39

14 juli 2009
referentie JdG/hoofdijk

Details van Emissie Punt: stal 2 (364)

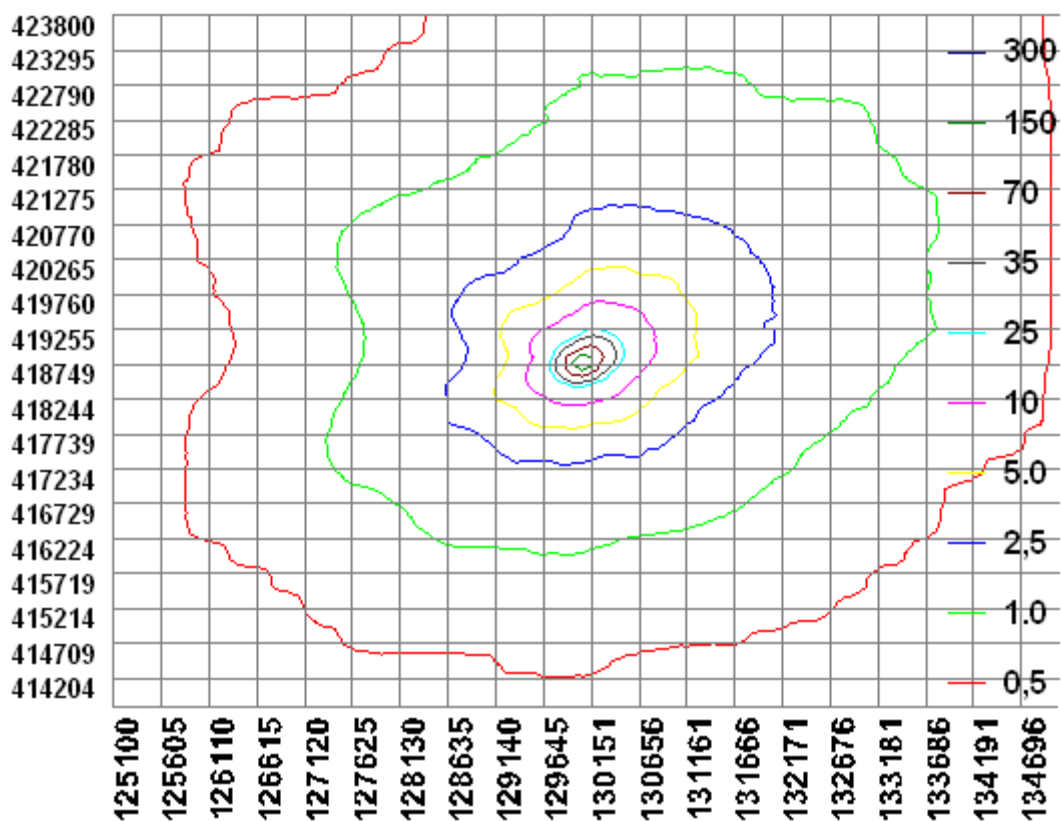
Volgnr.	Code	Type	Aantal	Emissie	Totaal
1	A3	vr jongvee	53	3.9	206.7

Details van Emissie Punt: stal 3 (365)

Volgnr.	Code	Type	Aantal	Emissie	Totaal
1	A5	vleesstier 0-6 mnd	63	2.5	157.5

Details van Emissie Punt: stal 4 (366)

Volgnr.	Code	Type	Aantal	Emissie	Totaal
1	A6	vleesstier 6-24 mnd	27	7.2	194.4



14 juli 2009
referentie JdG/hooidijk

Bijlage 4 Huidige depositie Midgraaf 25 Biesbosch

Naam van de berekening: juli 09 huidig

Gemaakt op: 14-07-2009 12:02:28

Zwaartepunt X: 129,100 Y: 419,500

Cluster naam: westerlaken p locatie de omloop ong. huidig

Berekende ruwheid: 0,15 m

Emissie Punten:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Hoogte	Gem.geb. hoogte	Diam.	Uittr. snelheid	Emissie
1	stal 1	125 472	422 271	1,5	6,7	0,5	1,00	0
2	midgraaf stal 1	130 041	418 760	1,5	3,9	0,5	1,00	894
3	midgraaf stal 2	130 063	418 732	1,5	4,2	0,5	1,00	207
4	midgraaf stal 3	130 063	418 753	1,5	4,0	0,5	1,00	158
5	midgraaf stal 4	130 066	418 778	1,5	4,7	1,0	4,00	194

Gevoelige locaties:

Volgnummer	Naam	X coördinaat	Y coördinaat	Depositie
1	biesbosch 1	122 163	422 516	0,18
2	biesbosch 2	122 108	422 304	0,17
3	biesbosch 3	120 486	419 632	0,11

Details van Emissie Punt: stal 1 (347)

Volgnr.	Code	Type	Aantal	Emissie	Totaal
1	A1.6.1	melkkoeien	0	9.5	0
2	A3	vr jongvee	0	3.9	0

Details van Emissie Punt: midgraaf stal 1 (351)

Volgnr.	Code	Type	Aantal	Emissie	Totaal
1	A1.6.1	melkvee	90	9.5	855
2	A3	jongvee	10	3.9	39

14 juli 2009
referentie JdG/hoofdijk

Details van Emissie Punt: midgraaf stal 2 (352)

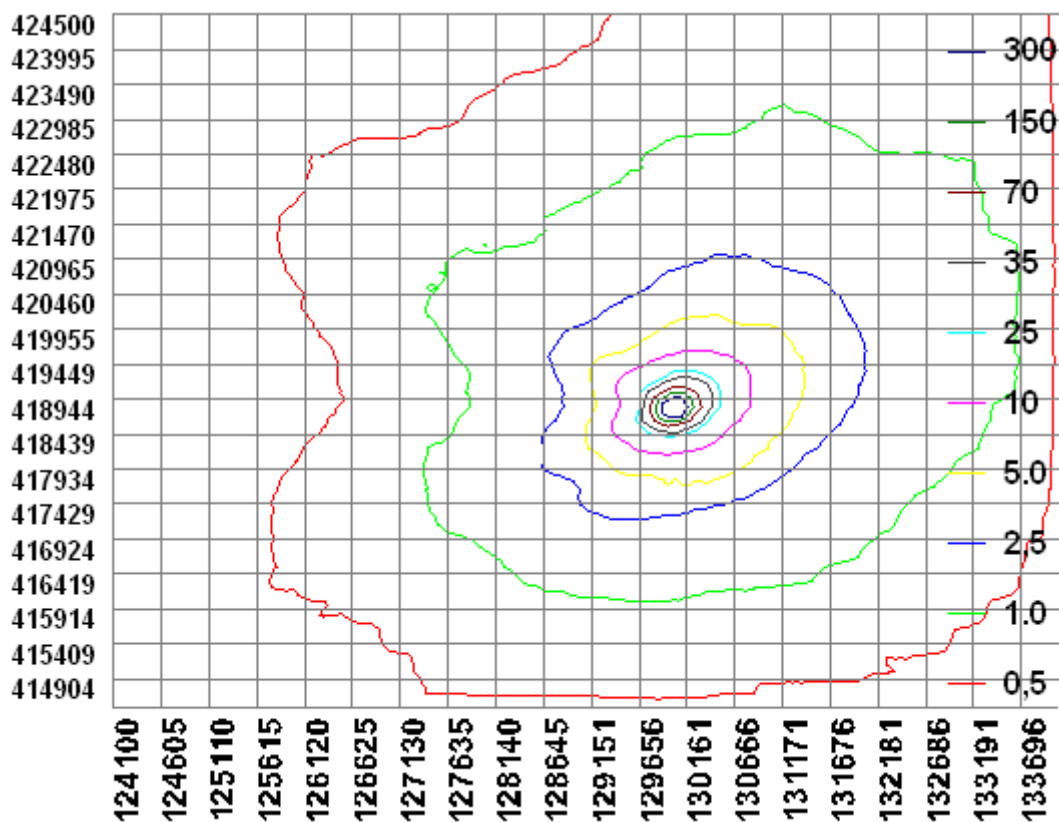
Volgnr.	Code	Type	Aantal	Emissie	Totaal
1	A3	vr jongvee	53	3.9	206.7

Details van Emissie Punt: midgraaf stal 3 (353)

Volgnr.	Code	Type	Aantal	Emissie	Totaal
1	A5	vleesstier 0-6 mnd	63	2.5	157.5

Details van Emissie Punt: midgraaf stal 4 (354)

Volgnr.	Code	Type	Aantal	Emissie	Totaal
1	A 6	vleesstier 6-24 mnd	27	7.2	194.4



14 juli 2009
referentie JdG/hoofdijk

Bijlage 5 gewenste depositie de Omloop ong. Biesbosch

Naam van de berekening: juli 2009 aanvraag

Gemaakt op: 14-07-2009 13:13:38

Zwaartepunt X: 129,100 Y: 419,500

Cluster naam: westerlaken p locatie de omloop aanvraag

Berekende ruwheid: 0,15 m

Emissie Punten:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Hoogte	Gem.geb. hoogte	Diam.	Uittr. snelheid	Emissie
1	stal 1	125 472	422 271	1,5	6,7	0,5	1,00	2 446
2	midgraaf stal 1	130 041	418 760	1,5	3,9	0,5	1,00	0
3	midgraaf stal 2	130 063	418 732	1,5	4,2	0,5	1,00	0
4	midgraaf stal 3	130 063	418 753	1,5	4,0	0,5	1,00	0
5	midgraaf stal 4	130 066	418 778	1,5	4,7	0,5	1,00	0

Gevoelige locaties:

Volgnummer	Naam	X coördinaat	Y coördinaat	Depositie
1	biesbosch 1	122 163	422 516	0,85
2	biesbosch 2	122 108	422 304	0,82
3	biesbosch 3	120 486	419 632	0,60

Details van Emissie Punt: stal 1 (355)

Volgnr.	Code	Type	Aantal	Emissie	Totaal
1	A1.6.1	melkvee	200	9.5	1900
2	A3	vr jongvee	140	3.9	546

Details van Emissie Punt: midgraaf stal 1 (356)

Volgnr.	Code	Type	Aantal	Emissie	Totaal
---------	------	------	--------	---------	--------

14 juli 2009
referentie JdG/hoofdijk

Details van Emissie Punt: midgraaf stal 2 (357)

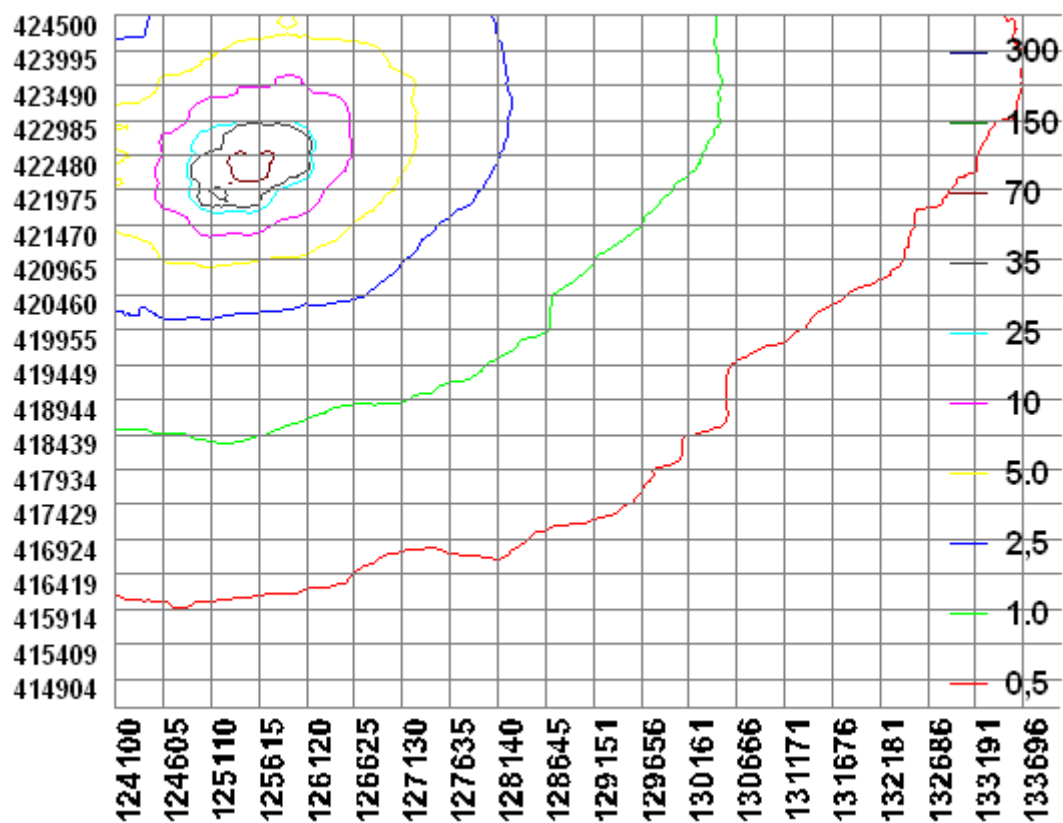
Volgnr.	Code	Type	Aantal	Emissie	Totaal
---------	------	------	--------	---------	--------

Details van Emissie Punt: midgraaf stal 3 (358)

Volgnr.	Code	Type	Aantal	Emissie	Totaal
---------	------	------	--------	---------	--------

Details van Emissie Punt: midgraaf stal 4 (359)

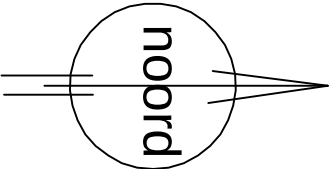
Volgnr.	Code	Type	Aantal	Emissie	Totaal
---------	------	------	--------	---------	--------



Kadastraal:
Gemeente Alburg
Sectie: A nummer(s) 683



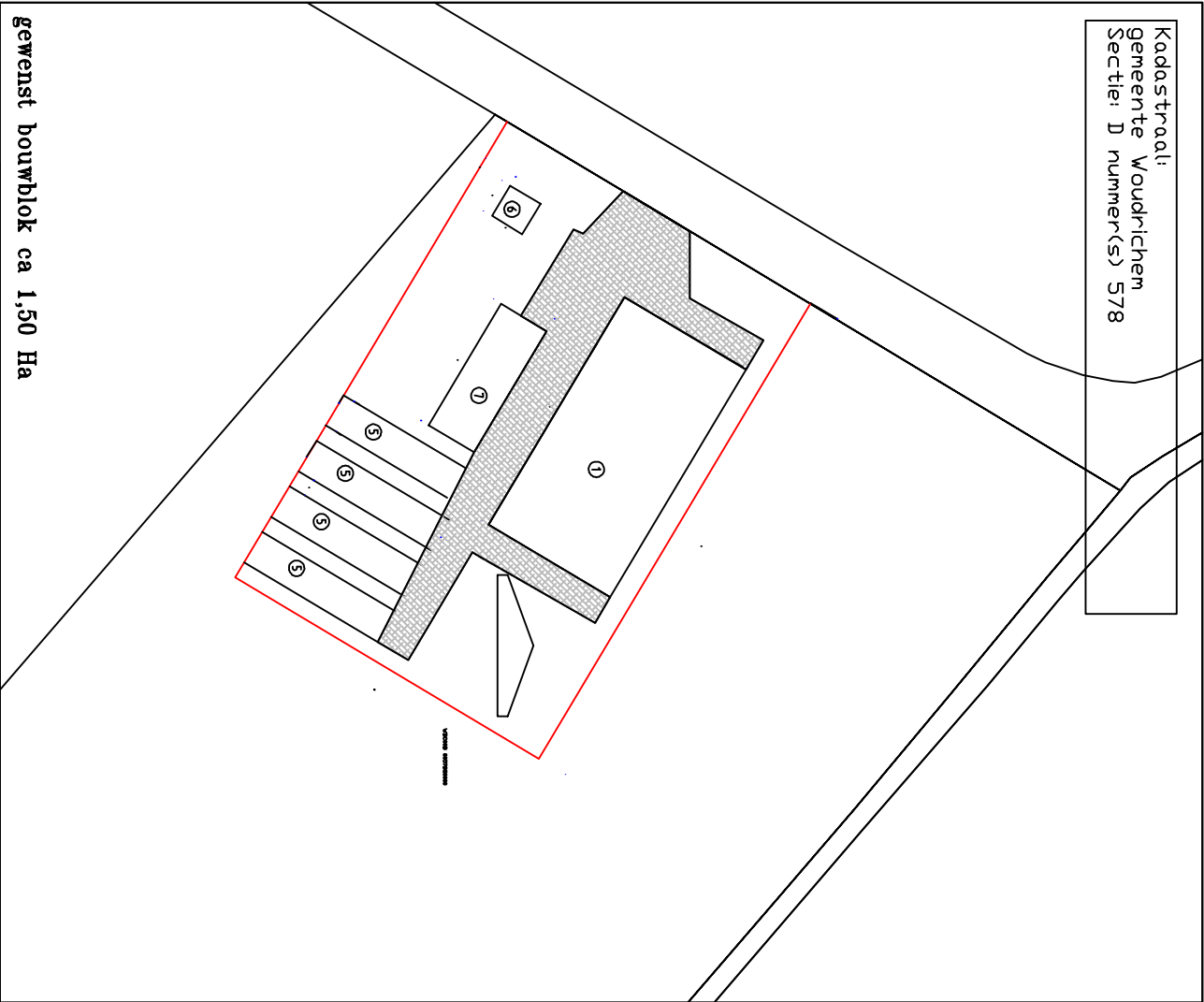
- begrenzing habitagegebied
- gewenst bouwblok
- bestaande bebouwing
- erf verharding
- gewenste bebouwing



9	
8	
7	machineberging
6	woonhuis
5	sleufsilo
4	vleesstieren 6-24 mnd
3	vleesstieren < 6 mnd
2	jongveestael
1	melkvee/jongveestael

renvooi

Kadastraal:
Gemeente Woudrichem
Sectie: D nummer(s) 578



gewenst bouwblok ca 1,50 Ha

BEDRIJFSGEGEVENS			
Aard van de inrichting:	melkrundveebedrijf		
Behorende bij de toekenning nb wet/ bouwblok van:	Dhr. P. Westerlaan Midgraaf 25 4671PP Dinteloord		
Adres van de inrichting:	de Omloop ong. Almkerk tel. 0416-352325	situatie	

projectbepl.	J. de Groot	Par:	Handtekening aanvrager
tel.	0620-449332	Gewijzigd:	
Schaal:	1:2.000	A	
Get:	J.d.G	B	
Datum:	14 juli 2009	C	
			d.d.

HENDRIX

UTD

a f nureca company

Voer- en Voedingsadvies

postbus 1
5830 MA Boxmeer
telefoon: 0485 58 99 11
fax: 0485 589479

tek.nr.: -
blad: 1/1

