

Kogendijk 93-95 Bergen (NH)

Drie streekwoningen
familie Roos-Druif



PROMMENZ

ruimte infra ontwikkeling

Kogendijk 93-95 Bergen (NH)

Drie streekwoningen
familie Roos-Druif



opdrachtgever	Mevrouw E.M. Druif
document	131011
versie	2.2
datum	14 februari 2014
vrijgave	W. Voerman
controle	R.H. Looijesteijn

INHOUD

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doel	2
1.3	De ontwikkeling	3
1.4	Kenmerken van de (sanerings)locatie.....	3
2	PROJECTGEGEVENS	5
2.1	Areaalgegevens huidige situatie	5
2.2	Areaalgegevens toekomstige situatie.....	5
3	EXPLOITATIEOPZET	7
3.1	Opbrengsten.....	7
3.2	Kosten	7
3.2.1	<i>Grondwaarde</i>	<i>7</i>
3.2.2	<i>Sloopkosten.....</i>	<i>8</i>
3.2.3	<i>Bouw- en woonrijp maken</i>	<i>8</i>
3.2.4	<i>Overige werkzaamheden.....</i>	<i>8</i>
3.2.5	<i>Plankosten.....</i>	<i>9</i>
4	CONCLUSIE.....	10
4.1	Landschappelijk resultaat.....	10
4.2	Financieel resultaat	10
BIJLAGE 1	11	
BIJLAGE 2	12	
BIJLAGE 3	13	
BIJLAGE 4	14	
BIJLAGE 5	15	
BIJLAGE 6	16	
BIJLAGE 7	17	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Roos-Druif is al geruime tijd in gesprek met de gemeente Bergen om het voormalig agrarisch perceel aan de Kogendijk 93-95 te vermaken tot een duurzaam en landschappelijk aanvaardbaar bouwplan.

De bebouwing is op dit moment niet meer in gebruik voor de oorspronkelijke functie als hoveniersbedrijf. Met aangrenzende zekerheid zal deze functie niet meer worden hervat. De huidige eigenaar zal de gebouwen niet meer gebruiken en voor separate exploitatie is de locatie te klein. Omdat de bebouwing al enige tijd niet meer wordt gebruikt, maakt het perceel een verlaten indruk. Onlangs zijn de panden beklad met storende graffiti.

Figuur 1.1
*enkele detailfoto's van de
huidige uitstraling*



1.2 Doel

Zowel gemeente Bergen als provincie Noord-Holland hebben inmiddels onderkend dat de bebouwing op de planlocatie storend is voor de landschappelijke karakteristiek. Door de gemeente is aangegeven dat zij binnen haar publiekrechtelijke kader en met toepassing van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling, haar (planologische) medewerking wil verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

In deze rapportage wordt de ontwikkeling aan de Kogendijk beschreven en financieel toegelicht aan de hand van de Ruimte voor Ruimte.

1.3 De ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van de bestaande opstallen en het realiseren van drie streekwoningen aan de Kogendijk. Tussen de drie woningen ontstaat 'lucht' in de lintbebouwing. Met de realisatie van de ontwikkeling ontstaan weer vergezichten in het weidelandschap.

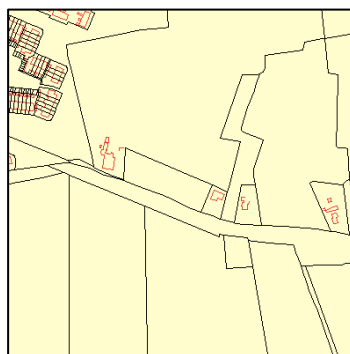
Figuur 1.2
*visualisatie ontwikkeling:
huidige situatie (worst
case) versus toekomstige
situatie*



1.4 Kenmerken van de (sanerings)locatie

De ontwikkellocatie is kadastraal bekend als gemeente Bergen (N.H.), sectie C, nummer 3421, groot 41 are en 47 centiare. Het perceel is in volle eigendom bij mevrouw Erna Marijke Druif.

Figuur 1.3
*schets kadastrale
situatie planlocatie*



Het vigerende bestemmingsplan voor de ontwikkellocatie is het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord', welke is vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 7 juli 2011. Het plan is voor de ontwikkellocatie inmiddels onherroepelijk.

De planlocatie heeft de bestemming 'bedrijf' met de specifieke aanduiding 'hoveniersbedrijf'. De maximaal toelaatbare milieucategorie is categorie 3. De locatie is hiermee – kort gezegd – bestemd voor bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning met aan- en bijgebouwen, met een maximaal bebouwingsoppervlak van 860 m². De goot- en nokhoogte zijn op de plankaart begrenst tot respectievelijk 3 en 6 meter.

Figuur 1.4
*uitsnelde verbeelding
vigerend
bestemmingsplan*



2 PROJECTGEGEVENS

2.1 Areaalgegevens huidige situatie

De bedrijfsbebouwing op de planlocatie is als volgt te categoriseren:

onderdeel	oppervlakte en omschrijving
te slopen bebouwing:	615 m ² kassen 80 m ² overige bebouwing (schuur en mestbakken)
te slopen verharding:	675 m ² asfaltoprit 328 m ² fundering loods 200 m ² tegelverharding tussen de teeltvakken
egaliseren terrein:	2.249 m ²
totaal planlocatie	4.147 m²

Figuur 2.1
*luchtfoto huidige
situatie*
(bron: GoogleEarth)



2.2 Areaalgegevens toekomstige situatie

Het programma voorziet in totaal drie streekwoningen in twee verschillende bouwwerken; een tweekapper en een vrijstaande woning. De woningen voorzien in een eigen behoefte en vormen daarmee geen bedreiging voor de reguliere woningbouwproductie.

Onderdeel	Oppervlakte en omschrijving
vrijstaande woning	600 m² terrein 160 m ² woonoppervlakte gbo 90 m ² footprint 25 m ² bijgebouw bvo
tweekapper(s)	720 m² terrein 360 m ² terrein per woning 140 m ² woonoppervlakte per woning gbo 72 m ² footprint 25 m ² bijgebouw per woning bvo
weiland	2.827 m²
totaal planlocatie	4.147 m²

Figuur 2.2
*verbeelding van de
ontwikkeling*



3 EXPLOITATIEOPZET

De kosten en opbrengsten zoals die worden gehanteerd in de exploitatieopzet (**bijlage 1**), worden in dit hoofdstuk nader onderbouwd en toegelicht.

3.1 Opbrengsten

Referenties vrijstaande woningen in Bergen:

Adres		Vraagprijs	Woonoppervlak		€/gbo
Bergerweg 167	€	599.000	165	€	3.630
Emmalaan 8	€	675.000	173	€	3.902
Groeneweg 23	€	600.000	160	€	3.750
Hartenweidjtje 1	€	595.000	180	€	3.306
Landweg 8	€	589.000	150	€	3.927

Referenties tweekappers in Bergen:

Adres		Vraagprijs	Woonoppervlak		€/gbo
Filarskiweg 27	€	489.000	150	€	3.260
Bergerweg 32	€	549.000	179	€	3.069

Uit bovenstaande verkenning blijkt een vastgoedwaarde van circa €3.600/m² gbo voor de vrijstaande woning en €3.250/ m² gbo voor de tweekapper. Deze gegevens zijn ingevoerd in het exploitatiemodel. Samen met het beoogde woningoppervlakte resulteert dit in een waarde van de woning (vrij op naam).

Voor het bepalen van de bouwkosten is gebruik gemaakt van het kengetallenkompas, versie 2013. Gerekend is met de kengetallen voor een vrijstaande woning en een twee onder een kap woning, beide met een schuin dak en een vormfactor van circa 0,7. Het percentage bijkomende kosten is vastgesteld op 30%.

Het resultaat van de grondwaardeberekening is een kavelprijs van respectievelijk €165.289 voor de vrijstaande woning en €231.405 voor de beide twee onder een kap woningen. Deze waarden sluiten aan bij de waardeverklaring zoals opgesteld door Accolade Makelaars in januari 2014 (**bijlage 2**).

3.2 Kosten

3.2.1 Grondwaarde

De grond is op 26 september 2013 getaxeerd door Klaver Makelaardij uit Nieuwe Niedorp. De geregistreerd taxateur was de heer ing. M.A.G. Bink RMT. De waarde van de grond inclusief opstallen is op basis van de vigerende bestemming getaxeerd op €112.000,-. De taxatie is toegevoegd aan deze rapportage als (**bijlage 3**).

3.2.2 Sloopkosten

Medio 2012 is een offerte opgevraagd voor de sloopwerkzaamheden. In de exploitatie is deze offerte opgesplitst naar kosten voor het slopen van de opstallen en het verwijderen van de verhardingen. Prijspeil 2012 heeft de offerte een totaal bedrag van €48.905,-; €24.865 toe te rekenen aan de sloopkosten voor de bestaande opstallen en €24.040 voor de aanwezige verhardingen (**bijlage 4**).

Het offertebedrag is geïndexeerd met 2,25% per jaar (sloop per 2014) en er is rekening gehouden met een post onvoorzien van 25%. De totale sloopkosten komen daarmee op €63.913,-.

In januari 2009 is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (**bijlage 5**). De planlocatie blijkt op grond van dit rapport geschikt voor het beoogde gebruik van woningbouw. Desondanks zijn lichte verontreinigingen aangetroffen. Daarnaast is het rapport inmiddels ouder dan vijf jaar en zal bij omgevingsvergunning opnieuw moeten worden uitgevoerd. Deze kosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

3.2.3 Bouw- en woonrijp maken

De werkzaamheden voor het bouwrijp maken betreft:

- egaliseren van het terrein (0,4 hectare);
- opbreken van de huidige inrit/dam met duiker;
- aanbrengen van 100 m³ kademuur met verankering;
- aanbrengen van nutsvoorzieningen bij drie woningen middels gestuurde boring en een aanbrengen van 3 IBA's (type II);
- een post onvoorzien van 15%.

Gelet op de planlocatie en zoals besproken in het overleg met de provincie op 5 februari 2014 zijn geen kosten voor het woonrijpmaken van de locatie opgenomen.

De totale kosten voor het bouw- en woonrijp maken bedraagt: €67.274,-.

Een nadere onderbouwing van de raming voor het bouw- en woonrijp maken is toegevoegd als **bijlage 6**.

3.2.4 Overige werkzaamheden

Naast de algemene werkzaamheden voor het bouw- en woonrijpmaken van de locatie, zijn er nog een aantal locatie specifieke onderdelen van belang. Ten eerste moet de oude waterput/bron worden verwijderd. Deze is ruim 30 meter diep. De put zal door een gespecialiseerd bedrijf moeten worden verwijderd en afgevoerd. Ten tweede wordt verwacht dat in de kas nog een beperkte mate van asbest aanwezig is. Dit asbest zal voor de sloop moeten worden onderzocht en door deskundigen moeten worden verwijderd. Dit is als stelpost opgenomen in de exploitatie.

Daarnaast zullen de drie woningen met drie nieuwe toegangsbruggen worden ontsloten. Voor deze bruggen is een stelpost opgenomen van €17.500 per plaatbrug. Opgemerkt wordt dat het opnemen van twee plaatbruggen een verminderde grondopbrengst geeft omdat de toegangsweg van beide tweekappers dan moet worden gedeeld. Ter onderbouwing van deze verlaagde opbrengst wordt verwezen naar **bijlage 2**. Als de plaatbruggen worden vervangen door dammen met duikers zou de stelpost naar beneden kunnen worden bijgesteld tot circa €8.000,- per woning. Gelet op het hoogteverschil en eisen vanuit het waterschap wordt hier niet vanuit gegaan. De totale kosten voor deze overige herinrichtingswerkzaamheden bedraagt €73.500,-.

3.2.5 Plankosten

Om de ontwikkeling te kunnen begeleiden en ruimtelijke mogelijk te maken is op een aantal vlakken advies nodig van adviseurs en deskundigen, te weten:

- Stedenbouw (beeldkwaliteitplan, stedenbouwkundig plan, en inrichtingsplan);
- Ruimtelijke ordening (opstellen ruimtelijke onderbouwing);
- Civiele- en cultuurtechniek (planontwikkeling, werkvoorbereiding en toezicht);
- Landmeten en vastgoedinformatie;
- Communicatie met omwonenden;
- Gronduitgifte (ook al worden de woningen niet verkocht aan derden, de overdracht moet wel juridisch en notarieel worden geregeld);
- Algemeen project- procesmanagement;
- Planeconomie.

De totale plankosten zijn geraamd op €64.547, zijnde circa 29% van de uitvoeringskosten binnen de planlocatie (**bijlage 7**).

4 CONCLUSIE

4.1 Landschappelijk resultaat

Na realisatie van het beoogde plan is het bebouwingsoppervlakte op de planlocatie met **66%** teruggedrongen van 860 m² tot 234 m² (90 m² + 2x72 m²). Naast het terugdringen van het bebouwde oppervlakte, ontstaat in het landelijk gebied van Bergen meer transparantie en worden de voormalige zichtlijnen hersteld omdat de drie woningen beter op het perceel worden gesitueerd dan de huidige kas. Gewezen wordt op figuur 1.2 uit deze rapportage. Tot slot wordt met het bouwplan de noordoostelijke entree van Bergen duurzaam verbeterd.

4.2 Financieel resultaat

Om de beoogde kwaliteitsverbetering te kunnen realiseren zijn forse investeringen nodig vanuit de zijde van de initiatiefnemer. Het programma van drie streekwoningen dekt deze investeringen net. De kosten en opbrengsten voor deze ontwikkeling, zoals in deze rapportage toegelicht, zijn in het rekenmodel van de provincie verwerkt. Dit resulteert in een resultaat van 4,7%. Het rekenmodel is als bijlage aan deze rapportage gevoegd.

BIJLAGE 1

Exploitatieopzet Ruimte
voor Ruimte

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte

Sanering + Compensatie

Projectbeschrijving:

Project:	Drie streekwoningen familie Roos-Druif
Adres:	Kogendijk 93-95
Plaatsnaam:	Bergen

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte
Saneringslocatie

Datum invoer 14 februari 2014

Projectbeschrijving:

Project:	Drie streekwoningen familie Roos-Druif
Adres:	Kogendijk 93-95
Plaatsnaam:	Bergen

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie	De locatie is gelegen aan Kogendijk, één van de entrees naar de dorpse bebouwing van Bergen. Aan zowel de voorzijde als de achterzijde strekt het open polderlandschap zich uit. Het perceel is van oudsher een agrarisch kassencomplex. Het perceel wordt gedomineerd door het aanwezige glas.				
Oppervlakte locatie	4.147	m²	0	m²	* bruto oppervlakte van de locatie en oppervlakte kavel van de te handhaven bebouwing
Te slopen bebouwing	695	m²	0	m³	* oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding	1.203	m²			* oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)
Verwervingen Compensatie	0	m²			

Te Ontwikkelen Programma:

	omschrijving	aantal eenheden	kaveloppervlakte		volume		VON-prijs/eenheid		VON-prijs (excl. BTW)	
		woningen (stuks)	per eenheid (m²)	totaal (m²)	per eenheid (m³)	totaal (m³)	VON-prijs (per m² BVO)	VON-prijs (per m³)	per eenheid (euro)	totaal (euro)
Woningbouw										
Type 1	vrijstaand	1	600	600	529	529	2.340	1.088	576.000	576.000
Type 2	tweekapper stolp	2	360	720	440	880	2.275	1.034	455.000	910.000
Type 3				0		0			0	0
Type 4				0		0			0	0
Totaal		3		1.320		1.409				1.486.000

Grondwaarden	VON-prijs excl BTW	Oppervlak in m² BVO	Bouwkosten/m² BVO	Bouwkosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Stichtingskosten per eenheid	Grondwaarde per eenheid	Grondwaarde per type	Grondquote
Type 1	476.033	271	882	239.034	30%	71.710	310.744	165.289	165.289	34,7%
Type 2	376.033	220	910	200.254	30%	60.076	260.331	115.702	231.405	30,8%
Type 3	0			0			0	0	0	
Type 4	0			0			0	0	0	
Totaal	1.228.099			639.542		191.863	831.405		396.694	32,3%

controle
taxatie
€ 200.000
€ 140.000

Toekomstig Ruimtegebruik

Saneringslocatie	omschrijving	oppervlakte (m²)	
Uitgeefbaar oppervlak	woningen	1.320	32%
Verhardingen			0%
Bestaand erf			0%
Overig	weiland	2.827	68%
Totaal		4.147	100%
Oppervlakte locatie		4.147	-

* oppervlakte buiten kavels
* oppervlakte buiten kavels
* oppervlakte buiten kavels

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte
Saneringslocatie

Datum invoer	14 februari 2014
--------------	------------------

Kosten en opbrengsten op de saneringslocatie

	Saneringslocatie	(euro excl. btw)	per m²
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming	112.000	27,01
	Actuele waarde gebouwen	incl.	
	Actuele waarde bestaande woning(en)		
	Overig 1		
	Overig 2		
	Taxateur(s)	Klaver Makelaardij	
	Sloop en afvoer sloopmateriaal (opstallen)	32.496	46,76
	Sloop en afvoer sloopmateriaal (verharding)	31.417	26,12
	Bodem- en asbestonderzoek	6.000	
	Bouwrijp maken	67.274	16,22
	Woonrijp maken	0	0,00
	Herinrichting overig 1	opbreken put 30 m1 diep	15.000
	Herinrichting overig 2	asbestsanering in kas	6.000
	Herinrichting overig 3	3x toegangsbrug	52.500
	Overige Kosten		0,00
	Plankosten	61.547	29,2%
	Verwachte verplaatsingskosten	0	
	overige kosten		
totaal		384.234	
Opbrengsten	Waarde te handhaven woning(en), gebouwen	0	0,00
	Waarde niet uitgeefbaar oppervlak	5.654	
	Overige opbrengsten		0,00
totaal		5.654	
Resultaat Saneringslocatie		-378.580	

63.913

73.500

Resultaat saneringslocatie	18.114
Resultaat uitwijklocatie (indien van toepassing)	0
Totaal resultaat	18.114
Totaal resultaat als % van totale kosten	4,7%

BIJLAGE 2

Waardeverklaring
bouwrijpe grond

WAARDEVERKLARING

KOGENDIJK naast 97
BERGEN NH

Accolade Makelaars
Raadhuisstraat 8
1861 KS Bergen NH
Tel. 072-5813003
Info@accolademakelaars.nl

Mevrouw E. Roos-Druif
Kogendijk 97
1862 PS BERGEN NH

Behandeld door M.A. van Veen-van Baar
Telefoon 072-581 30 03
E-mail marije@accolademakelaars.nl
Datum 27 januari 2014
Onderwerp WAARDEVERKLARING

Geachte mevrouw Roos,

Naar aanleiding van uw verzoek, verklaar ik dat met betrekking tot:
de onderhandse verkoopwaarde leeg en ontruimd van

- A. de kavel grond **ter grootte van ca 600 m² bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning**, gelegen naast **Kogendijk 97 te Bergen NH**, kadastraal bekend gemeente **Bergen NH**, sectie **C**, nummer **3421** gedeeltelijk **€ 200.000,00** zegge **TWEEHONDERDDUIZEND EURO V.O.N.**,
- B. de kavel grond **ter grootte van ca 720 m² (2 X 360 m²) bestemd voor de bouw van een 2-onder-1 kapwoning**, gelegen naast **Kogendijk 97 te Bergen NH**, met **twee toegangsbruggen**, kadastraal bekend gemeente **Bergen NH**, sectie **C**, nummer **3421** gedeeltelijk **€ 280.000,00** zegge **TWEEHONDERDTACHTIGDUIZEND EURO V.O.N.** en
- C. als B maar dan met één toegangsbrug **€ 260.000,00** zegge **TWEEHONDERDZESTIGDUIZEND EURO V.O.N.** bedraagt.

Vertrouwende u hiermee van dienst te zijn geweest, teken ik met vriendelijke groet,
Accolade Makelaars B.V.


Marije van Veen, NVM makelaar

Op 16 mei 1991 beëdigd door de rechtbank in Alkmaar en Ingeschreven in het register Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer RMT07.121.1550

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	BERGEN (N.H.) C 3421 bij Kogendijk 97 BERGEN NH	27-1-2014 12:13:01
Uw referentie:	kogendijk 97	
Toestandsdatum:	24-1-2014	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>BERGEN (N.H.) C 3421</u>
Grootte:	41 a 47 ca
Coördinaten:	110380-519830
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVGHEID (AGRARISCH) TERREIN (TEELT - KWEEK)
Locatie:	bij Kogendijk 97 BERGEN NH
Ontstaan op:	27-6-1989

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Mevrouw Erna Marijke Druif

Kogendijk 97

1862 PS BERGEN NH

Geboren op: 12-03-1951

Geboren te: HOORN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 3608/15 reeks ALKMAAR

Eerst genoemde object in
brondocument: BERGEN (N.H.) C 3421

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Klaas Roos

Kogendijk 97

1862 PS BERGEN NH

Geboren op: 28-06-1951

Geboren te: VENHUIZEN

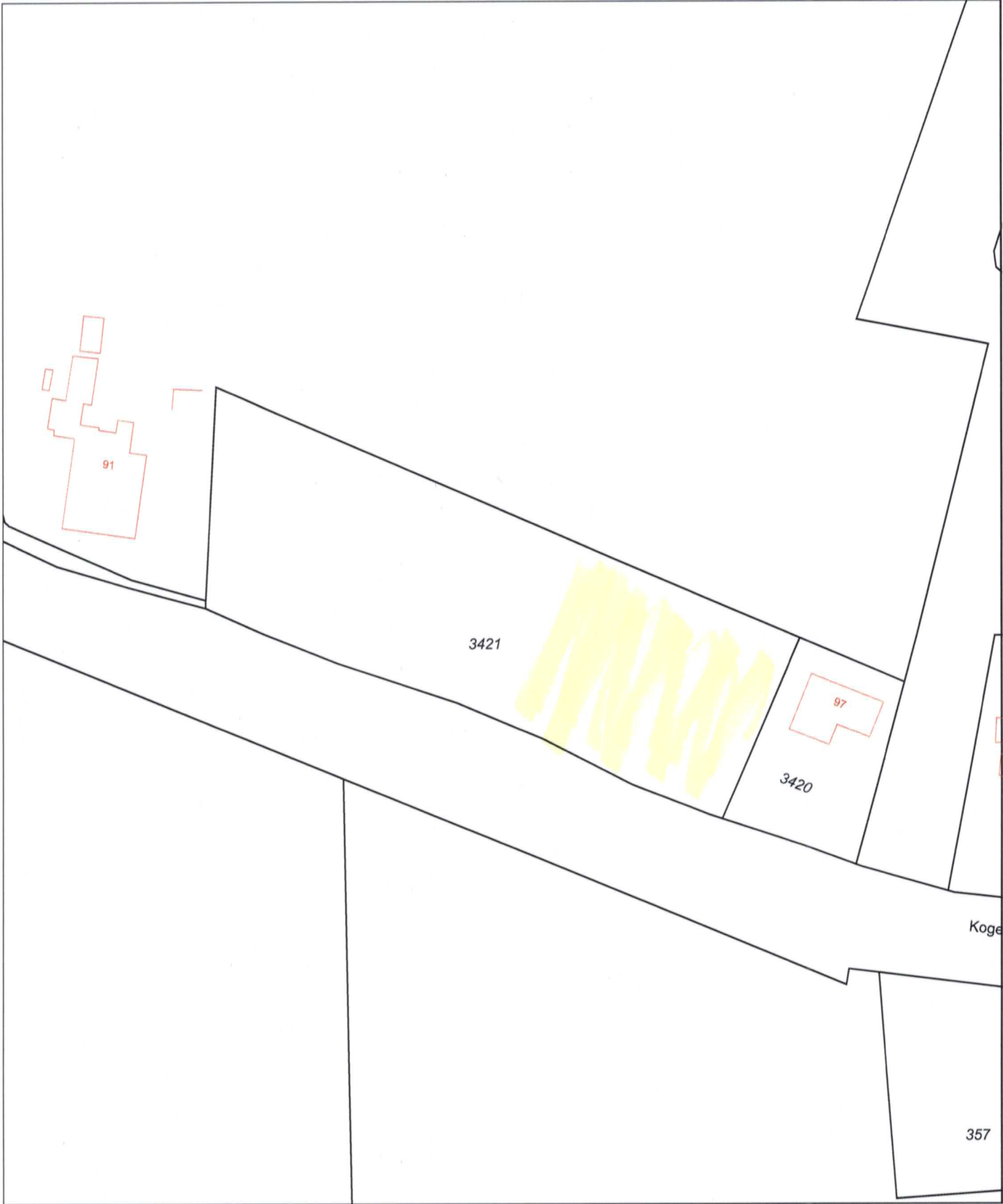
Overleden op: 03-10-2009

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: HYP4 3608/15 reeks ALKMAAR

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



0 m 10 m 50 m

- 12345
25
- Deze kaart is noordgericht
 - Perceelnummer
 - Huisnummer
 - Vastgestelde kadastrale grens
 - Voorlopige kadastrale grens
 - Administratieve kadastrale grens
 - Bebouwing
 - Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 27 januari 2014
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

BERGEN (N.H.)
C
3421



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

BIJLAGE 3

Waardeverklaring
planlocatie huidige
gebruik

WAARDEVERKLARING

Perceel grond met schuur, kas, buitenterrein en aanhorigheden
Kogendijk 93-95 te Bergen NH



Nieuwe Niedorp, oktober 2013

WAARDEVERKLARING

Datum : 26 september 2013

Opdrachtgever : Mevrouw E.M. Roos-Druif
Kogendijk 97
1862 PS Bergen NH

Beoordelaar : De heer ing. M.A.G. Bink RMT
makelaar/taxateur onroerende zaken
ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te
Rotterdam, kamer Wonen/MKB en Landelijk
Vastgoed, onder nummer RMT07.131.3497 en
LV02.121.1304

Doel : ten behoeve van het bepalen van de
marktwaarde in het kader van een
voorgenomen herontwikkeling / ruimte-voor-
ruimte

Datum bezichtiging : 23 september 2013
Peildatum : 23 september 2013

Plaatselijk bekend : Kogendijk 93-95, 1862 PS, Bergen NH

Kadastraal bekend gemeente: Bergen NH
sectie : C
nummer : 3421
groot : 41a. 47ca.

Bestemming:
Bouwvlak bedrijf (B), hoveniersbedrijf (ho), tot milieucategorie 3. Maximale bebouwing 860m².
Bestemmingsplan Bergen Landelijk gebied Noord, vastgesteld door de raad van de gemeente
Bergen d.d. 7 juli 2011 (bron: ruimtelijkeplannen.nl en gemeente Bergen).

Omschrijving opstallen:

Schuur t.b.v. opslag en berging o.a. toilet e.d.

Bouwjaar; circa 1992, ca. 53m². Betonvloer, gemetselde spouwmuren, lessenaarsdak.
Onderhoud: verkeert in redelijke staat. Gas, water, elektra, krachtstroom, aansluiting op
septic-tank en gevelkachel aanwezig.
Isolatie: waarneembaar dak- en glasisolatie.
Onderhoud: redelijk/goed

Kas (2 kappen):

Bouwperiode ca. 1983, ca. 12,8 x 48m = 614,4m². Poothoogte ca. 3m. Looppad v.v.
trottoirtegels met antiworteldoek, betonnen ringfundering, stalen vakwerkspanten, gevels v.v.
enkel glas, dak v.v. enkel glas met nok v.v. beluchttingsramen.
Onderhoud: verkeert in matige staat.

Buitenterrein:

- Onverhard looppad en antiworteldoek.
- 4 voorraadsilo's v.v. gemetselde wanden.
- Asfaltverharding, circa 500m².
- Perceel is ontsloten middels een dam met stalen hekwerk.
- Restant fundering.

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

De marktwaaarde wordt verondersteld gelijk te zijn aan de Waarde Economisch Verkeer (WEV).

Door ondergetekende wordt aan de hierboven omschreven onroerende zaak de navolgende
waarden toegekend:

1. Erf met opstallen en ondergrond, 4.147m² ondergrond
Marktwaaarde: € 112.000,00

Zegge: "honderd twaalf duizend euro".

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Nieuwe Niedorp, 4 oktober 2013

Klaver Makelaardij B.V.

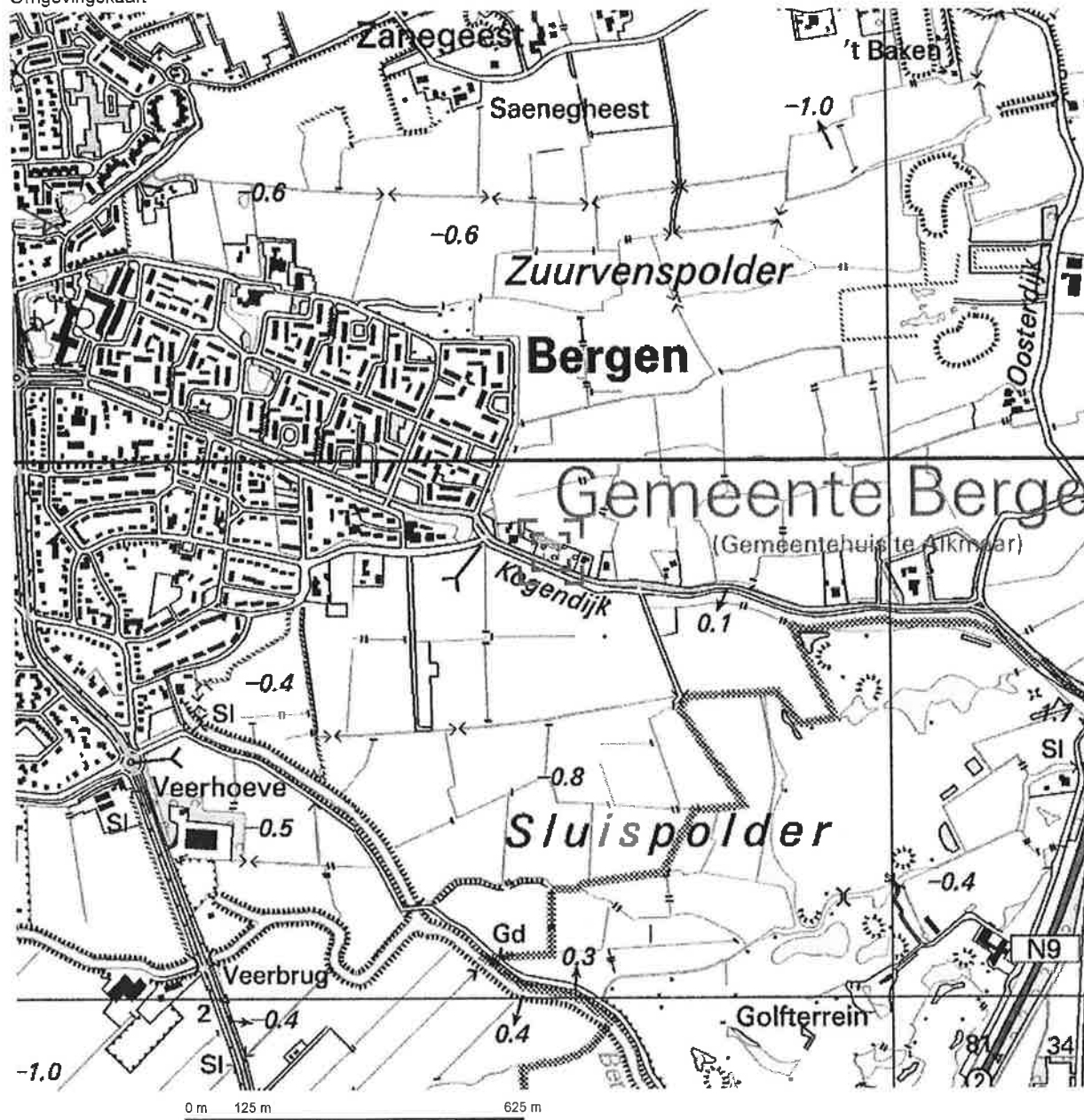
Ing. M.A.G. Bink RMT

Bijlagen:

- Foto's
- Kadastrale gegevens
- Gemeentegegevens (bestemmingsplan incl. bijlagen)

Foto's





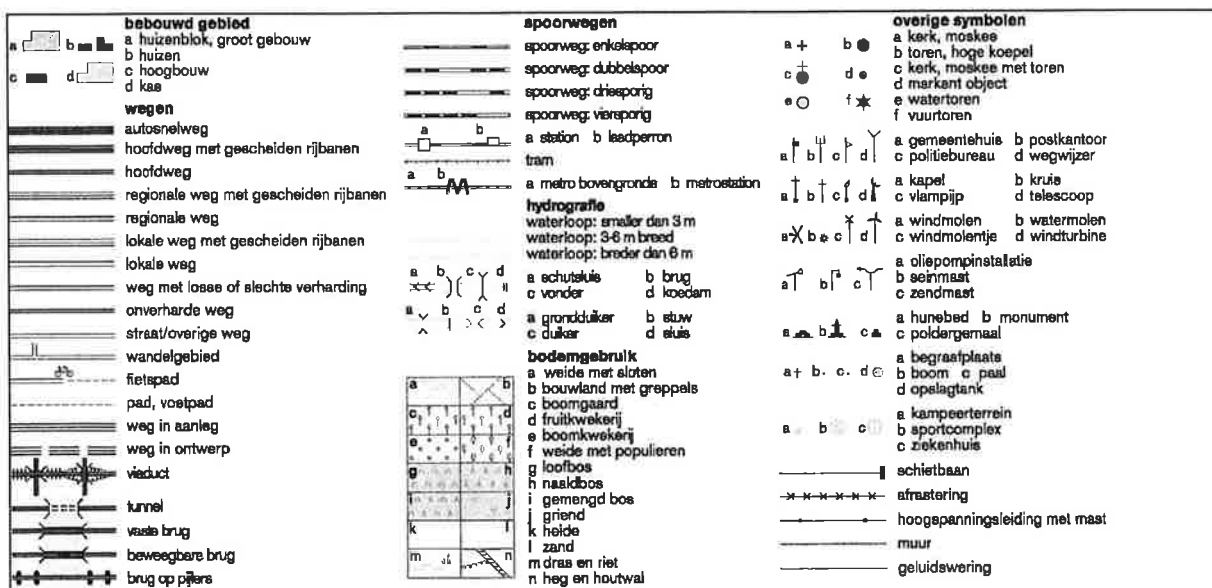
Deze kaart is noordgericht.

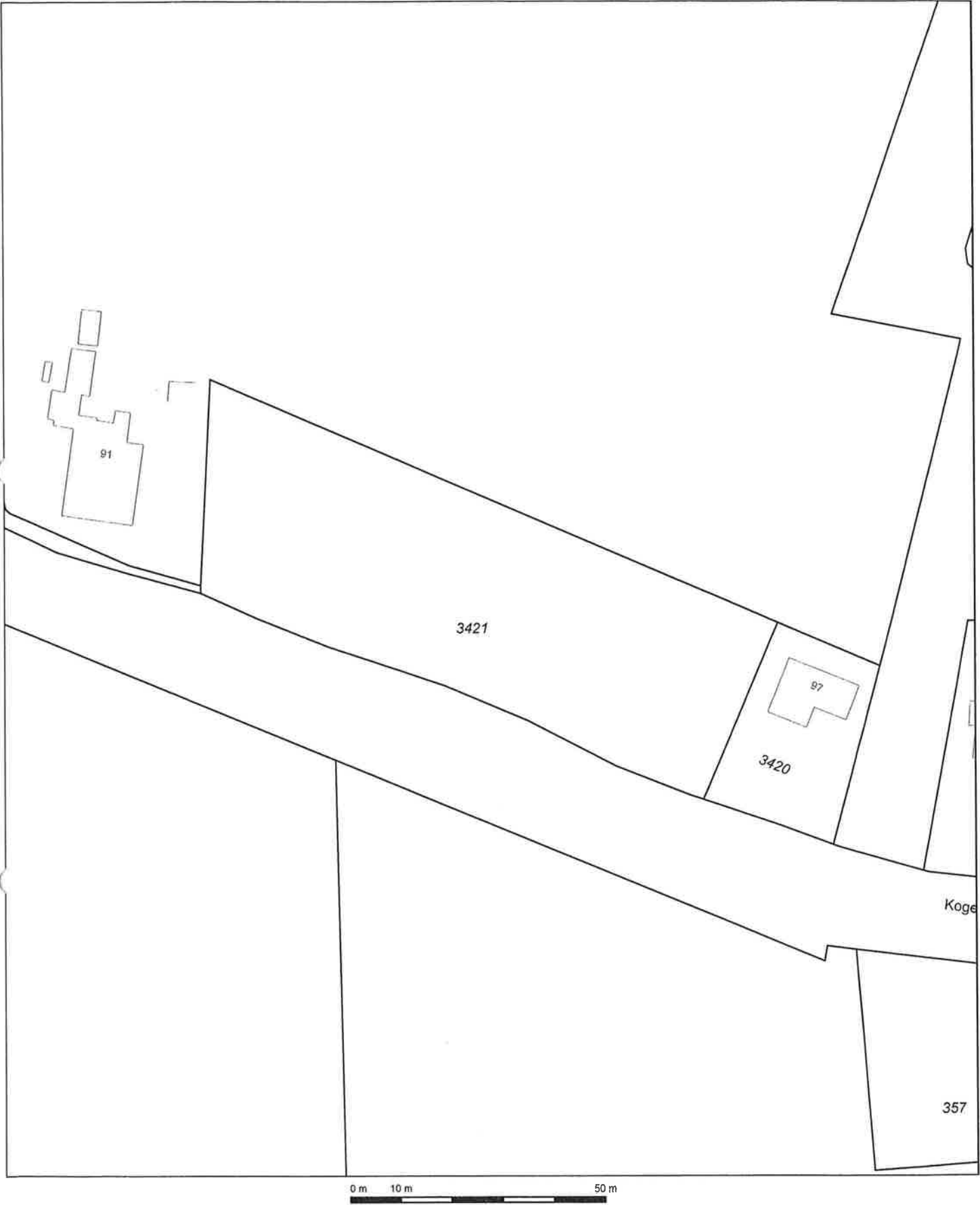
Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object BERGEN (N.H.) C 3421

Kogendijk 97, BERGEN NH

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





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 23 september 2013

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

BERGEN (N.H.)

C

3421

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.

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van
de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Kadaster

Betreft: BERGEN (N.H.) C 3421
bij Kogendijk 97 BERGEN NH
Toestandsdatum: 20-9-2013

23-9-2013
14:58:10

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **BERGEN (N.H.) C 3421**
Grootte: 41 a 47 ca
Coördinaten: 110380-519830
Omschrijving kadastraal
object: **BEDRIJVGHEID (AGRARISCH) TERREIN (TEELT - KWEEK)**
Locatie: bij Kogendijk 97
BERGEN NH
Ontstaan op: 27-6-1989

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

Mevrouw **Erna Marijke Druif**
Kogendijk 97
1862 PS BERGEN NH
Geboren op: 12-03-1951
Geboren te: HOORN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

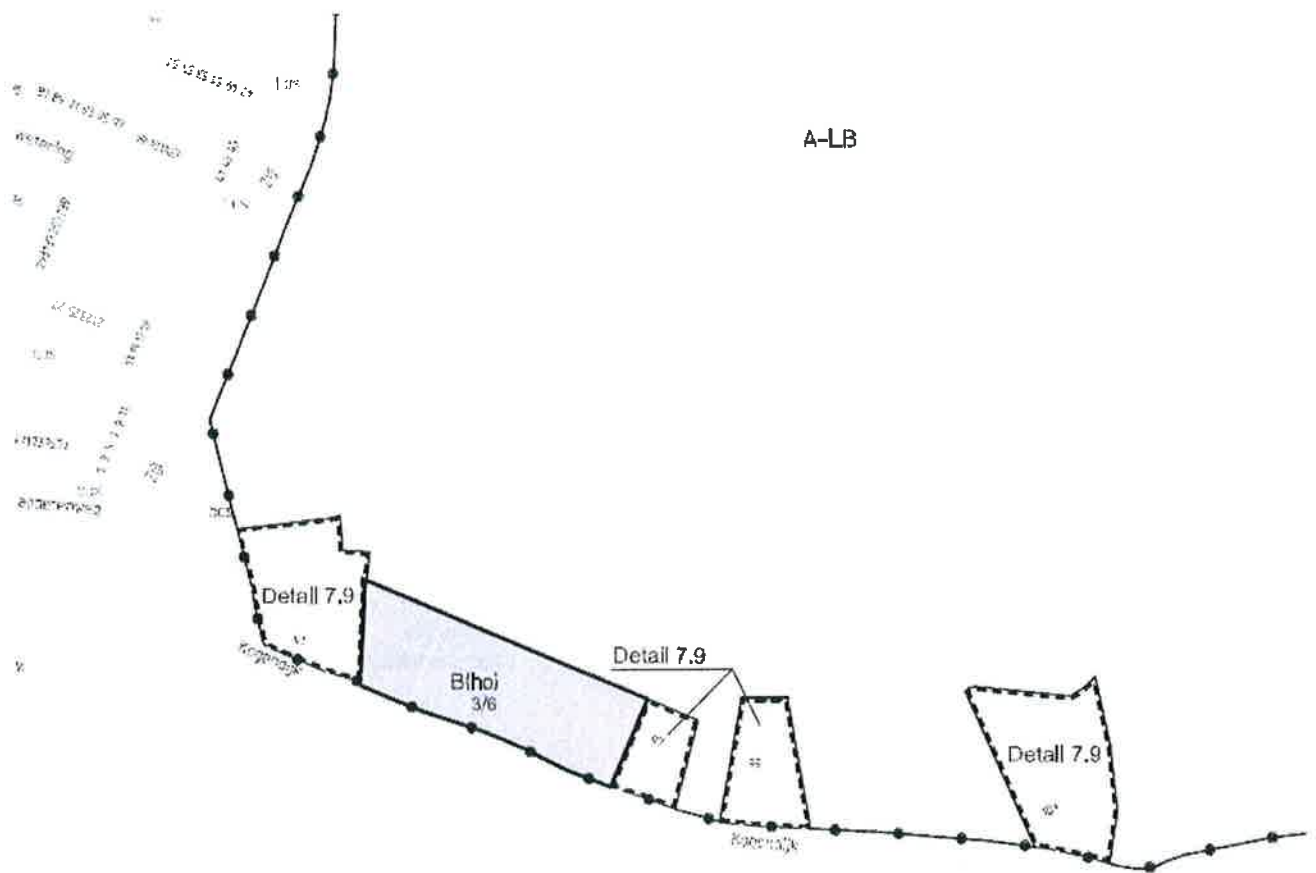
Recht ontleend aan: **HYP4 3608/15 reeks ALKMAAR**
Eerst genoemde object in **BERGEN (N.H.) C 3421**
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer **Klaas Roos**
Kogendijk 97
1862 PS BERGEN NH
Geboren op: 28-06-1951
Geboren te: VENHUIZEN
Overleden op: 03-10-2009
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: **HYP4 3608/15 reeks ALKMAAR d.d.**

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

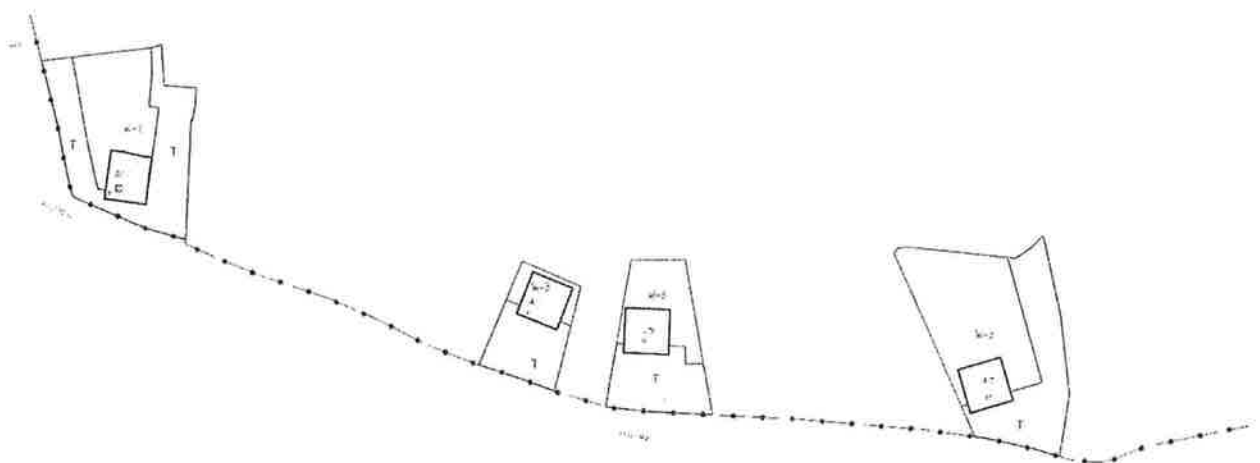


BESTEMMINGEN

	A-LB	Agrarisch - Landschapsbehoud
	A-LG	Agrarisch - Landschapsontwikkeling
	A-NO	Agrarisch - Natuurontwikkeling
	B	Bedrijf
	B0	Bos
	GD	Gemengd
		Groen
	H	Horeca

AANDUIDINGEN

	bouwvlak	(ma)	manege
(a)	maximaal 120 m ² bebouwd oppervlak	(ms)	meubelstofeerderij
(ahn)	agrarisch hulp- of nevenbedrijf	(nu)	nutsvoorziening
(an)	bouw- en aannemersbedrijf	(ob)	opslag van boten
(b)	maximaal 150 m ² bebouwd oppervlak	(o)	parkeerterrein
(bk)	bunker	(ps)	pension
(bv)	bedrijfsverzamelgebouw	(rd)	rietdekkersbedrijf
(-bw)	geen bedrijfswoning toegestaan	(rt)	recreatie terrein
(c)	maximaal 200 m ² bebouwd oppervlak	(rv)	ruwvoederteeft
(cw)	cultuurhistorische waarden	(rwl)	recreatiewoning
(dl)	dunrel	(sf)	stofeerderij
(gc)	groepsaccommodatie	(t)	twee onder een kap
(gd)	gronddepot	(v)	vrijstaand
(g)	grondverzetbedrijf	(vt)	volkstulpen
(gr)	groothandel	(wei)	weide
(grb)	garagebedrijf	(wm)	windmolen
(gw)	gaswinning	(ws)	woonschip
(ho)	hoveniersbedrijf	(zb)	zorgboerderij
(hvg)	huisvesting en verzorging gehandicapten		
(m)	maatschappelijk		
70%	bebouwingspercentage		
(2)	maximaal aantal woningen		
~ / 4	maximale bouwhoogte		
~ 4/	maximale goothoogte		
	beschermde monument		
	bij elkaar behorende bestemmingen		
	stolp		
*	voormalig agrarisch bedrijf		
	voorgevellijn		
	één bouwperceel		
	bladgrens		
	plangrens		
	plangrens tevens gemeentegrens		
	aanduidingsgrens		



detail 7-g

Artikel 6 Bedrijf (B)

Bestemmingsomschrijving

1. De op de plankaart voor Bedrijf (B) aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven t/m categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor:
- a. ter plaatse van de aanduiding "bouw- en aannemersbedrijf (an)": een bouw- en aannemersbedrijf uit ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "agrarisch hulp- en nevenbedrijf (ahn)": een agrarisch hulp- en nevenbedrijf uit ten hoogste in categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfsverzamelgebouw (bv)": een bedrijfsverzamelgebouw voor bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - d. ter plaatse van de aanduiding "grondverzetbedrijf (g)": een grondverzetbedrijf uit ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - e. ter plaatse van de aanduiding "groothandel (gr)": een groothandel uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - f. ter plaatse van de aanduiding "garagebedrijf (grb)": een garagebedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - g. ter plaatse van de aanduiding "hoveniersbedrijf (ho)": een hoveniersbedrijf, uit ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - h. ter plaatse van de aanduiding "opslag (op)": opslag uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - i. ter plaatse van de aanduiding "rietdekkersbedrijf (rd)": een rietdekkersbedrijf uit ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - j. ter plaatse van de aanduiding "stofferderij (sf)": een stofferderij uit ten hoogste categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - k. ter plaatse van de aanduiding "gaswinning (gw)": een gaswinlocatie;
 - l. ter plaatse van de aanduiding "nutsbedrijf (nu)": een nutsbedrijf;
 - m. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater;
 - n. archeologisch waardevol gebied zoals bedoeld in artikel 22;
- met dien verstande dat:
- o. een groothandel in consumentenvuurwerk met opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk niet is toegestaan;
 - p. geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - q. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - r. per bedrijf het kantoorvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 400 m²;
 - s. de verkoop van motorbrandstoffen niet is toegestaan;
 - t. een bedrijfswoning niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan (-bw)".

Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. een bedrijfswoning tenzij ter plaatse de aanduiding (-bw) is opgenomen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

algemeen

- a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;

bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

- b. per bouwvlak – niet voorzien van de aanduiding (-bw) – is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 650 m³, inclusief aan- en uitbouwen, bedragen;

- d. ter plaatse van de aanduiding "stolp" is vergroting en verandering van de bestaande stolp niet toegestaan;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub d geldt, voor wat betreft bedrijfswoningen die onderdeel uitmaken van een stolp, dat de inhoud van de bedrijfswoning gelijk mag zijn aan de inhoud van de stolp, met dien verstande dat de bestaande stolp gehandhaafd dient te blijven;
- f. voor de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen geldt het bepaalde in artikel 31 lid 1;
- g. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 7 m, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen voorzien van de aanduiding "stolp" niet meer mag bedragen dan zoals aangegeven op de plankaart;
- h. het bebouwingsoppervlak mag niet meer bedragen dan zoals aangegeven in bijlage 3 behorende bij deze regels;

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning

- i. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- j. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50 m² bedragen;
- k. in afwijking van het bepaalde onder sub i mag de maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bouwpercelen met een oppervlakte:
 - tussen de 500 m² en 600 m² : ten hoogste 55 m² bedragen;
 - tussen de 600 m² en 700 m² : ten hoogste 60 m² bedragen;
 - tussen de 700 m² en 800 m² : ten hoogste 65 m² bedragen;
 - tussen de 800 m² en 900 m² : ten hoogste 70 m² bedragen;
 - vanaf 900 m² : ten hoogste 75 m² bedragen;
- l. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw mag ten hoogste 50 m² bedragen;
- m. de diepte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping aan de achtergevel van een hoofdgebouw mag ten hoogste 3 m bedragen gemeten vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw;
- n. de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping mag ten hoogste 3,5 m bedragen gemeten vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw;
- o. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m;
- p. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m en de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedragen;
- q. bij niet-vrijstaande woningen mag de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten hoogste 3 m bedragen;
- r. bijgebouwen mogen niet voorzien worden van dakkapellen, dakopbouwen of gevelopbouwen;
- s. bij een platte afdekking mag de maximale hoogte zoals bepaald in sub o, p en q, worden overschreden ten behoeve van lichtkappen met een oppervlakte van ten hoogste 1/3 van de oppervlakte van het dakvlak en tot een hoogte van 1 m;

bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

- t. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag binnen het bouwvlak niet meer dan 2 m bedragen en buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m bedragen;
- u. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Afwijken van de bouwregels

Vergroten en/of te veranderen van een stolp

- 4. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3 sub d teneinde de bestaande stolp te vergroten en/of te veranderen mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het beeldbepalende karakter van de stolp en voorts de overige regels in dit artikel in acht worden genomen.

Souw van een kap op aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij niet-vrijstaande woningen

5. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3 sub o en q ten behoeve van een kap op aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij niet-vrijstaande woningen, met dien verstande dat:

- a. afwijking uitsluitend is toegestaan indien een kap, in verband met afstemming op de karakteristiek van de woning, wenselijk is;
- b. de goothoogte van de aan- of uitbouw en het bijgebouw mag niet meer bedragen dan de in lid 3 sub o en q genoemde bouwhoogten;
- c. afwijking niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van naburige erven.

Specifieke gebruiksregels

6. Het is niet toegestaan om:

- a. de gronden gelegen voor de voorgevelrooilijn te gebruiken voor de opslag van goederen;
- b. de overige onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m.

Afwijken van de gebruiksregels*Bedrijven in dezelfde bedrijfscategorie*

7. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 om andere bedrijven toe te staan dan in lid 1 worden genoemd met dien verstande dat:

- a. het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in lid 1 genoemde categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. risicovolle inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan.

Bedrijven in een andere bedrijfscategorie

8. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1:

- a. om bedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid 1 genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in lid 1 genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 1 genoemd;

met dien verstande dat risicovolle inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid*Vergroten bebouwingsoppervlak*

9. Burgemeester en wethouders zijn – met toepassing van artikel 3.6 Wro – bevoegd het plan te wijzigen ten einde een groter bebouwingsoppervlak voor het betreffende bedrijf mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- planwijziging wordt uitsluitend toegestaan, indien door middel van een beeldkwaliteitplan wordt aangetoond dat door het toestaan van een groter bebouwingsoppervlak een aanmerkelijke ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt.

Bijlage 2. Bedrijveninventarisatie

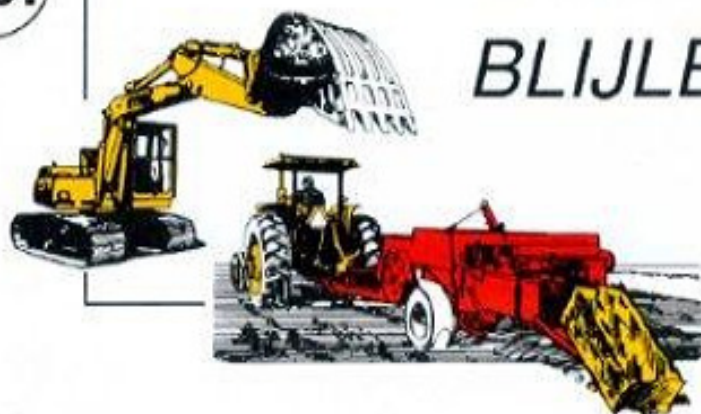
kaartblad	straatnaam	huis- nummer	bedrijfs- naam	aard en activiteiten	SBI-code	milieucate- gorie	bestem- mingsleg- ging	opmer- kingen
3	Rijksweg	4	H. Witte	Agrarisch hulp- en nevenbedrijf	01.4	3	B(ahn)	
5	Rijksweg	13	P De Boer	Opslag 2e handsgoederen		2	B(op)	
6	Grote Heklaantje	1		Rietdekkersbedrijf	45	3	B(rd)	
5	Rijksweg	44	Bakker	Garagebedrijf	50.2	2	B(grb)	
5	Rijksweg	19		Bedrijfsverzamelgebouw		2	B(bv)	
5	Rijksweg	29	Schotvanger	Aannemer	45	3	B(an)	
5	Rijksweg	42	Ooms Construction BV	Aannemer	45	3	B(an)	
5	Rijksweg	47A	Het Wijncollectief	Wijnhandel	51.34	2	B(gr)	
2	Kleiweg	-	gaswinstation	Gaswinning			B(gw)	
3	Hargervaat	-		Opslag boten		2	B(ob)	
7A	Oosterdijk	-	Gemeente Bergen	Opslag		2	B(op)	
7A	Kerkdijk	48	Yvonne Kruize-Box	Hovenier	01.4	3	B(ho)	
7A	Kogendijk	93/ 95		Hovenier	01.4	3	B(ho)	
7A	Schapenlaan	1	Van Assem	Meubelstoffeerderij	36.1	3	B(sf)	
7A	Kerkdijk			Hoveniersbedrijf	01.4	3	B(ho)	
6A	Kanaaldijk	83	Fa. D. Blijleven & Zn	Grondverzetbedrijf	45	3	B(g)	

Bijlage 3. Lijst met maximale bebouwingsoppervlaktes

kaartblad	bestemming	maximaal aantal m ²	adres
Kaartblad 1	B(nu)(-bw)	62	Naast Hazeweg 2
Kaartblad 1	R(ma)	1.000	Kamperkade 1
Kaartblad 2	N	143	Munnikenweg (geen huisnummer)
Kaartblad 2	B(gw)(-bw)	166	Kleiweg (geen huisnummer)
Kaartblad 2	R(gc)	530	Jaagkade 3
Kaartblad 3	B(nu)(-bw)	40	Aan de Hargervaart
Kaartblad 3	B(ahn)	950	Provinciale weg N9 4
Kaartblad 4	B(nu)(-bw)	26	Naast Provinciale weg 5
Kaartblad 5	B(nu)(-bw)	67	Dijkrate (geen huisnummer)
Kaartblad 5	R(ma)	2.200	Omloop 21
Kaartblad 5	H	397	Rijksweg N9 12
Kaartblad 5	B(op)(-bw)	106	Rijksweg N9 13
Kaartblad 5	GD	331	Rijksweg N9 18
Kaartblad 5	B(bv)	978	Rijksweg N9 19
Kaartblad 5	B(an)	529	Rijksweg N9 29
Kaartblad 5	GD	570	Rijksweg N9 30
Kaartblad 5	B(an)	2.645	Rijksweg N9 42
Kaartblad 5	B(grb)	813	Rijksweg N9 44
Kaartblad 5	B(gr)	205	Rijksstraatweg 47
Kaartblad 5	B(nu)(-bw)	67	Naast Rijksstraatweg 47
Kaartblad 6a	M(zb)	2.075	Duinweg 125
Kaartblad 6a	B(rd)(-bw)	93	Grote Heklaantje 1
Kaartblad 6a	M(zb)	4.500	Grote Heklaantje 3
Kaartblad 6a	B(nu)(-bw)	113	Geen adres
Kaartblad 6a	B(g)(-bw)	2.300	Kanaaldijk 83
Kaartblad 6a	R(ma)	1.802	Kanaaldijk 93
Kaartblad 7a	B(ho)	500	Kerkedijk 48
Kaartblad 7a	B(sf)	635	Schapenlaan
Kaartblad 7a	B(ho)	264	Hoek van Schapenlaan/Kerkedijk
Kaartblad 7a	B(ho)	860	Kogendijk 93/95
Kaartblad 7a	B(op)(-bw)	0	Oosterdijk (tegenover nummer 3)

BIJLAGE 4

Offerte sloopkosten



Westerweg 42
1862 CE Bergen N.H.
T 072 589 59 96
F 072 589 56 90
M 06 - 53903482
E Loonbedrijfblijleven@gmail

KvK Alkmaar 37046734
RABO Bank 35.85.08.932
BTW no 815922334B01

E.M. Druif-Roos
Kogendijk 97
1862 PS BERGEN N-H



Bergen, 14 augustus 2012

Betreft: offerte

Geachte mevrouw Druif-Roos,

Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij het genoegen u een prijsopgave te doen toekomen voor de betreffende werkzaamheden.

1) 600 m ² kassen slopen en afvoeren á € 16,25 per m ² en leidingen	€ 9.750,00
2) 650 m ² bestrating en fundering á € 14,00 per m ²	€ 9.100,00
3) Plastic inclusief afvoer en storkosten	€ 3.750,00
4) Compost afvoer	€ 675,00
5) Slopen schuur inclusief septic tank	€ 5.750,00
6) Asfalt ± 200 ton á € 50,00	€ 10.000,00
7) Transport kraan, tractor en kar	€ 2.600,00
8) Egaliseren van terrein en inzaaien, schoon opleveren (gespit)	€ 7.280,00
9) Let op gas, elektra en water afsluiten	

Totaal exclusief 19% BTW	€ 48.905,00
BTW 19%	€ 9.291,95
Totaal inclusief 19% BTW	€ 58.196,95

Let op:

- deze offerte blijft geldig tot 90 dagen na dagtekening;
- wij zijn niet verantwoordelijk voor eventuele ontstane kabelschade;
- de prijzen zijn exclusief grond aan- en/of afvoer, mits anders vermeld;
- wij dienen voor aanvang van de werkzaamheden in het bezit te zijn gesteld van een schone grondverklaring.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.

Met vriendelijke groet, T.A. Blijleven

T.A.Blijleven
Loonbedrijf Blijleven BV

BIJLAGE 5

Verkennd
bodemonderzoek

**Hoofdvestiging**

Strijkviertel 30, Postbus 29, 3454 ZG De Meern
T: 030 - 666 1746 | F: 030 - 666 4854

GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Boogerd 4, 1687 VX Wognum

T: 0229 - 578 123 | F: 0229 - 578 847

Luzernestraat 37, 2153 GM Nieuw Vennep

T: 0252 - 680 107 | F: 0252 - 680 230

Datum: 13-01-2009

Opdrachtnummer: 750093

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Project: herontwikkeling Kogendijk 93-95 te Bergen (NH)

Opdrachtgever: Yellow Surprise b.v.
Kogendijk 97
1862 PS BERGEN (NH)

Uitgevoerd:

Grondonderzoek: 10-12-2008 (dhr. E. Brouwer)

Grondwaterbemonstering: 18-12-2008 (dhr. P. Hartman)

Projectleider: dhr. P.T.C.M. Koomen



E: info@vandijktech.nl
I: www.vandijktech.nl

KvK Utrecht: 30128364
BTW nr: NL 803.844.451.B01

ABN-Amro: 61.32.88.602
Postbank: 1025172

INHOUDSOPGAVE

0.	SAMENVATTING	4
1.	INLEIDING	5
2.	VOORONDERZOEK	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Huidige situatie	5
2.3	Historische situatie	6
2.4	Toekomstige situatie	6
2.5	Bodemopbouw en geohydrologie	6
2.6	Conclusie	6
3.	VELDONDERZOEK	6
3.1	Algemeen	6
3.2	Veldwerkzaamheden	7
3.3	Bodemopbouw	7
3.4	Zintuiglijke waarnemingen	7
3.5	Monsternamen	7
4.	ANALYTISCH-CHEMISCH ONDERZOEK	8
4.1	Mengmonsters	8
4.2	Analysepakket	8
4.3	Analyse-uitkomsten	8
4.4	Bespreking analyse-uitkomsten	10
5.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	11
6.	SLOTOPMERKINGEN	11

BIJLAGEN

- 1.1 Regionale situatie (1:2500)
- 1.2 Situatietekening (1:500)
- 1.3 Foto-overzicht
- 2 Historische informatie
- 3 Boorbeschrijvingen
- 4 Analyse-certificaat grond
- 5 Analyse-certificaat grondwater
- 6 Verklaring der tekens en verklarende woordenlijst

13-01-2009/PK	Verkennd bodemonderzoek	750093
Controle/	Kogendijk 93-95 te Bergen (NH)	Pagina 3

0. SAMENVATTING

Locatie:	Kogendijk 93-95 te Bergen (NH)
Kadastrale aanduiding:	gemeente Bergen (NH), sectie C, nr. 3421
Oppervlakte perceel:	4.200 m ²
Huidige situatie:	grotendeels braak, aan de noordzijde een niet meer in gebruik zijnde kas (600 m ²); westzijde schuur; oprit en parkeergedeelte (ca. 400 m ²) verhard met asfalt
Oppervlakte onderzoekslocatie:	3.800 m ² , oprit en parkeergedeelte valt buiten de onderzoekslocatie
Aanleiding:	herontwikkeling, nieuwbouw vier woonhuizen
Historische gegevens:	tot 5 jaar geleden vaste planten kwekerij; geen gebruik van bestrijdingsmiddelen
Soort onderzoek:	vooronderzoek: NVN 5725 bodemonderzoek: NEN 5740, onverdacht
Aantal boringen:	11x 0,5 m-mv 2x 2,0 m-mv 1x 3,0 m-mv + peilfilter (VPR)
Bodemopbouw:	zand (tot ca. 0,5 m-mv) op klei (tot ca. 1,0 m-mv) op zand (tot 2,3 m-mv)
Zintuiglijke waarnemingen:	geen
Aantal onderzochte monsters:	2x toplaag (NEN-pakket) 1x onderlaag (NEN-pakket) 1x grondwater (NEN-pakket)
Verontreiniging grond:	toplaag: PCB* onderlaag: PCB*
Verontreiniging grondwater:	licht met xylenen* en som dichlooretheen*
Conclusies:	milieuhygiënisch gezien geen bezwaar tegen voorzien nieuwbouw

* n.a.v. AS3000-correctie, voor nadere toelichting wordt verwezen naar pag. 10, paragraaf 4.4

1. INLEIDING

In opdracht van Yellow Surprise b.v. (d.d. 08-12-2008) is door van Dijk geo- en milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd op het perceel Kogendijk 93-95 te Bergen (NH).

Op het onderhavige perceel is nieuwbouw van vier woningen voorzien. Ten behoeve van de bouwvergunningaanvraag dient de milieuhygiënische situatie van de bodem (grond en grondwater) te worden vastgelegd.

Inzake het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is tussen van Dijk geo- en milieutechniek b.v. en de opdrachtgever op geen enkele juridische, financiële, personele of andere wijze een relatie die de onafhankelijkheid van het resultaat heeft kunnen beïnvloeden.

2. VOORONDERZOEK

2.1 Algemeen

Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NVN 5725 'Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek'. Onderstaand is een beschrijving van de historische, de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

Het gebied waarbinnen het vooronderzoek is uitgevoerd betreft de onderhavige onderzoekslocatie (geografisch besluitvormingsgebied) en het gedeelte van de aangrenzende percelen binnen 50 m vanaf de grens van de onderzoekslocatie.

Ten behoeve van het vooronderzoek zijn de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Milieudienst Regio Alkmaar (de schriftelijke informatie is als bijlage 2 opgenomen);
- opdrachtgever en eigenaar (ingevulde checklist milieu is opgenomen als bijlage 2);
- grondwaterkaart van Nederland van de dienst Grondwaterverkenning TNO;
- geo- en milieutechnisch archief van Dijk geo- en milieutechniek b.v.;

Voorts is ter plaatse een veldinspectie uitgevoerd.

2.2 Huidige situatie

De ligging van de onderzoekslocatie is globaal aangeduid op een topografische kaart, die is opgenomen als bijlage 1.1.

Het onderhavige perceel (gemeente Bergen (NH), sectie C, nr. 3421), met een oppervlakte van circa 4.200 m², is gelegen in het buiten gebied van Bergen. Het perceel ligt momenteel grotendeels braak, aan de noordzijde bevindt zich een niet meer in gebruik zijnde kas (600 m²) en aan westzijde staat een schuur t.b.v. droge opslag. De oprit en het parkeergedeelte (ca. 400 m²) is verhard met asfalt. De situatietekening van de onderzoekslocatie is opgenomen als bijlage 1.2; een foto-overzicht als bijlage 1.3.

13-01-2009/PK	✓	Verkennd bodemonderzoek	750093
Controle/	✗	Kogendijk 93-95 te Bergen (NH)	Pagina 5

Tijdens de op het perceel uitgevoerde veldinspectie zijn geen bijzonderheden op of aan de bodem en de aanwezige begroeiing waargenomen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Hierbij is met name gelet op verzakkingen of ophogingen, verkleuringen als gevolg van brand of lozingen, halfverhardingen met puin, sintels, slakken e.d. en de aanwezigheid van voor asbest verdacht materiaal op het maaiveld of als dakbedekking.

2.3 Historische situatie

Op het onderhavige perceel is tot vijf jaar geleden een kwekerij (vaste planten) gevestigd geweest, er is geen gebruik gemaakt van bestrijdingsmiddelen. Over de locatie zijn geen bijzonderheden (brandstoftanks, asbest, calamiteiten e.d.) naar voren gekomen die kunnen wijzen op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging.

2.4 Toekomstige situatie

Op het onderhavige perceel is de nieuwbouw van vier woonhuizen voorzien. Exacte gegevens betreffende de toekomstige herontwikkeling van het terrein zijn niet voorhanden.

2.5 Bodemopbouw en geohydrologie

Voor het bepalen van de te verwachten bodemopbouw en grondwaterstromingsrichting, is de grondwaterkaart van Nederland van de dienst Grondwaterverkenning TNO, kaartblad Alkmaar 19 west, 19 oost en 20A, uitgave 1979 gehanteerd.

Uit de kaart met geohydrologische profielen (profiel E-E') blijkt globaal dat er zich vanaf maaiveld tot circa 2,0 m-mv een matig grof tot matig fijn zandpakket met daaronder tot een diepte van circa 2,7 m-mv een veenpakket bevindt. Dit veenpakket ligt op een matig grof tot matig fijn zandpakket dat zich tot meer dan 30,0 m-mv uitstrekt. Lokale afwijkingen hiervan zijn niet uit te sluiten.

Uit de isohypsenkaart met de stijghoogten in het eerste watervoerende pakket blijkt dat de grondwaterstromingsrichting westelijk is.

2.6 Conclusie

Op basis van de voorhanden gegevens is het onderzoek opgezet conform de NEN 5740 'onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie'. Hierbij wordt opgemerkt dat op aangegeven van de opdrachtgever de oprit en het parkeergedeelte (ca. 400 m², verhard met asfalt) buiten de onderzoekslocatie valt.

3. VELDONDERZOEK

3.1 Algemeen

Het veldwerk is verricht door van Dijk geo- en milieutechniek b.v., vestiging Wognum, conform BRL SIKB 2000 en de geldende NEN-voorschriften van het Nederlands Normalisatie Instituut.

De veldwerkzaamheden zijn op 10-12-2008 uitgevoerd door dhr. E. Brouwer. Het grondwater is op 18-12-2008 bemonsterd door dhr. P. Hartman.

13-01-2009/PK	Verkennd bodemonderzoek	750093
Controle/	Kogendijk 93-95 te Bergen (NH)	Pagina 6

3.2 Veldwerkzaamheden

Verspreid over de onderzoekslocatie zijn in totaal veertien boringen uitgevoerd (nrs. 1 t/m 14). Boring 1 is tot een diepte van 2,3 m-mv verricht en afgewerkt met een peilfilter voor de bemonstering van het ondiepe grondwater. Boring 2 en 3 zijn tot een diepte van 2,0 m-mv uitgevoerd; de overige boringen tot 0,5 m-mv.

De boringen zijn boven de grondwaterspiegel uitgevoerd met de edelmanboor. Op grotere diepte is gebruik gemaakt van de zuigerboor. De boorlocaties zijn op schaal ingetekend op de situatietekening (zie bijlage 1.2).

3.3 Bodemopbouw

De bodemopbouw, beschreven aan de hand van de uitgevoerde boringen, is verwerkt in de boorbeschrijvingen die zijn opgenomen in bijlage 3.

De bodem ter plaatse bestaat vanaf maaiveld tot circa 0,5 m-mv uit een zandige toplaag met daaronder een kleipakket tot circa 1,0 m-mv; onder dit kleipakket bevindt zich een zandpakket dat zich minimaal tot de geboorde diepte van 2,3 m-mv uitstrekt. Ten tijde van de uitvoering van de grondboringen is de grondwaterstand vastgesteld rond 0,6 m-mv.

3.4 Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens de uitvoering van het veldwerk is het opgeboorde bodemmateriaal op basis van zintuiglijke waarnemingen en velddetectiemethoden beoordeeld op afwijkingen zoals de aanwezigheid van aardolieproducten en bodemvreemd materiaal (puin, asbest, kooldelen e.d.). Daarbij zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Tijdens de bemonstering van het grondwater zijn eveneens geen aanwijzingen voor de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen waargenomen.

3.5 Monsternamen en veldmetingen

De bodem is per in het veld te onderscheiden bodemlaag bemonsterd, waarbij in de bovenste twee meter een bemonsteringstraject is aangehouden van ten hoogste 0,5 meter. De per boring verkregen grondmonsters zijn aangegeven in de boorbeschrijvingen (zie bijlage 3).

Grondwatermonsternamen zijn uitgevoerd ter plaatse van het aangebrachte peilfilter. Het grondwatermonster is genomen na grondig afpompen. Het monster heeft als code het nummer van de betreffende boring, aangevuld met de letter A (freatisch grondwater).

In het veld zijn de zuurgraad (pH), de geleidbaarheid (EC) en de temperatuur van het bemonsterde grondwater bepaald. In tabel 1 is voor het peilfilter naast de voornoemde parameters tevens de grondwaterstand op moment van monsternamen weergegeven.

Tabel 1. Grondwaterstand, pH, EC en temperatuur

peilfilter	filterstelling (m-mv)	grondwaterstand (m-mv)	pH	EC (mS/cm)	T (°C)
1	1,3-2,3	0,60	7,1	1,4	7

De gemeten zuurgraad (pH) en elektrische geleidbaarheid (EC) zijn voor grondwater als normaal te beschouwen.

4. ANALYTISCH-CHEMISCH ONDERZOEK

Het analytisch-chemisch onderzoek is uitgevoerd door OMEGAM laboratoria te Amsterdam, geaccrediteerd door de Raad voor Accreditatie conform NEN-EN-ISO-17025:1999 onder nr. L086. De monstervoorbehandeling is conform AS3000 uitgevoerd.

4.1 Mengmonsters

In het laboratorium is uit de afzonderlijke monsters van de zandige toplaag (tot 0,5 m-mv) een tweetal grondmengmonsters samengesteld. In verband met de ondiepe grondwaterstand, beperkt het onderzoek zich tot de eerste meter van de bodem. Van de boringen 1, 2 en 4 t/m 8 (noordzijde, code MM1.1) en de boringen 3 en 9 t/m 14 (zuidzijde, code MM2.1) zijn hiertoe de toplaagmonsters samengenomen. Van de diepere kleilaag zijn de grondmonsters uit de laag van 0,5 m-mv tot 1,0 m-mv van de boringen 1 en 3 (code MM2) samengevoegd. Het mengschema is opgenomen in tabel 2.

Tabel 2: mengschema grondmengmonsters

monster-code	diepte m-mv	samengesteld uit de monsters	grondslag
MM1.1	0,0-0,5	1.1 + 2.1 + 4.1 + 5.1 + 6.1 + 7.1 + 8.1	zand
MM2.1	0,0-0,5	3.1 + 9.1 + 10.1 + 11.1 + 12.1 + 13.1 + 14.1	zand
MM2.2	0,5-1,0	1.2 + 3.2	klei

4.2 Analysepakket

De drie grondmengmonsters zijn geanalyseerd op:

- (zware) metalen: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink,
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK),
- polychloorbifenylen (PCB)
- minerale olie.

Daarnaast is van de mengmonsters het gehalte aan droge stof, organisch stof en lutum bepaald.

Het grondwatermonster 1A is geanalyseerd op:

- (zware) metalen: barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink,
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEX, inclusief naftaleen en styreen),
- vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen,
- minerale olie.

4.3 Analyse-uitkomsten

De uitkomsten van de analyses zijn getoetst aan de achtergrond- en interventiewaarden grond (A- en I-waarde) en streef- en interventiewaarden grondwater (S- en I-waarde) zoals opgenomen in de per 1 oktober 2008 gewijzigde Circulaire bodemsanering 2006 van het Ministerie van VROM. Monsters waarvan de gehalten tussen de A- en I-waarde grond en S- en I-waarde grondwater vallen worden tevens getoetst aan een tussenwaarde (T-waarde, criteriumwaarde ten behoeve van nader onderzoek) die wordt gedefinieerd als de halve som van de achtergrond- of streefwaarde en interventiewaarde.

In onderstaande tabellen (3.1 t/m 3.4) worden per grondmengmonster en grondwatermonster de analyseresultaten en de eventuele overschrijdingen van de toetsingswaarden weergegeven. De analysecertificaten zijn als bijlage 4 (grond) en bijlage 5 (grondwater) opgenomen.

13-01-2009/PK		Verkennd bodemonderzoek	750093
Controle/		Kogendijk 93-95 te Bergen (NH)	Pagina 8

Tabel 3.1: analyseresultaten grondmengmonster MM1.1

	gehalte (mg/kgds)	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof	1,3				
lutum	4,1				
barium	16	62	181	300	-
cadmium	0,16	0,36	4,08	7,8	-
kobalt	2	5,25	36	66	-
koper	7	21	60	98	-
kwik	0,04	0,11	13	26	-
lood	13	33	191	350	-
molybdeen	<0,9	1,5	96	190	-
nikkel	4	14	27	40	-
zink	33	65	201	336	-
PAK (10 van VROM)	1,0	1,5	21	40	-
minerale olie	<50	38	519	1000	-
som PCB (7)	0,020	0,004	0,102	0,2	*

Tabel 3.2: analyseresultaten grondmengmonster MM2.1

	gehalte (mg/kgds)	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof	1,5				
lutum	4,1				
barium	14	62	181	300	-
cadmium	0,12	0,36	4,08	7,8	-
kobalt	1	5,25	36	66	-
koper	8	21	60	98	-
kwik	0,04	0,11	13	26	-
lood	10	33	191	350	-
molybdeen	<0,9	1,5	96	190	-
nikkel	3	14	27	40	-
zink	17	65	201	336	-
PAK (10 van VROM)	1,0	1,5	21	40	-
minerale olie	<50	38	519	1000	-
som PCB (7)	0,020	0,004	0,102	0,2	*

Tabel 3.3: analyseresultaten grondmengmonster MM.2

	gehalte (mg/kgds)	A-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
organische stof	1,4				
lutum	4,6				
barium	11	65	190	315	-
cadmium	0,14	0,36	4,11	7,85	-
kobalt	1	5,48	37	69	-
koper	9	21	61	100	-
kwik	0,04	0,11	13	26	-
lood	14	33	193	353	-
molybdeen	<0,9	1,5	96	190	-
nikkel	3	15	28	42	-
zink	15	67	205	344	-
PAK (10 van VROM)	1,0	1,5	21	40	-
minerale olie	<50	38	519	1000	-
som PCB (7)	0,020	0,004	0,102	0,2	*

Tabel 3.4: analyseresultaten grondwatermonster 1A

	gehalte (ug/l)	S-waarde	T-waarde	I-waarde	overschrijding
barium	7	50	338	625	-
cadmium	<0,1	0,4	3,2	6	-
kobalt	<1,0	20	60	100	-
koper	<1	15	45	75	-
kwik	<0,05	0,05	0,18	0,3	-
lood	<1	15	45	75	-
molybdeen	<1	5	153	300	-
nikkel	1	15	45	75	-
zink	10	65	433	800	-
benzeen	<0,2	0,2	15	30	-
tolueen	<0,2	7	504	1000	-
ethylbenzeen	<0,2	4	77	150	-
xylenen	0,3	0,2	35	70	*
naftaleen	<0,2	0,01	35	70	-
styreen	<0,2	6	153	300	-
dichloormethaan	<1,0	0,01	500	1000	-
1,1-dichloorethaan	<0,5	7	454	900	-
1,1-dichlooretheen	<0,5	0,01	5,01	10	-
1,2-dichloorethaan	<0,5	7	204	400	-
som C+T dichlooretheen	0,7	0,01	10	20	*
som dichloorpropanen	0,8	0,8	40	80	-
tetrachlooretheen	<0,1	0,01	20	40	-
tetrachloormethaan	<0,1	0,01	5,01	10	-
111-trichloorethaan	<0,1	0,01	150	300	-
112-trichloorethaan	<0,1	0,01	65	130	-
trichlooretheen	<0,1	24	262	500	-
chloroform	<0,1	6	203	400	-
vinylchloride	<0,5	0,01	2,51	5	-
tribroommethaan	<0,5			630	-
minerale olie	<100	50	325	600	-

Legenda:

- = geen overschrijding
- * = overschrijding achtergrond- of streefwaarde

4.4 Bespreking analyse-uitkomsten

Aan de hand van de bovengenoemde tabellen kunnen met betrekking tot de uitkomsten de volgende opmerkingen worden gemaakt.

Voor de somparameter PCB in grond en de somparameters xylenen en dichlooretheen in grondwater kan worden opgemerkt dat sprake is van een achtergrond-/streefwaarde overschrijding. Dit is het gevolg van het feit dat de concentratie van de afzonderlijke verbindingen onder de detectielimiet liggen; conform de richtlijnen van de AS3000 dient hiertoe na sommatie van de afzonderlijke verbindingen het gehalte gecorrigeerd te worden met een factor 0,7 (zie AS3000, versie 2, paragraaf 2.5). Dit betreft dus een worst-case scenario; in de praktijk is er waarschijnlijk sprake van een lagere concentratie (< A- of S-waarde).

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De grond ter plaatse is op basis van de AS3000-correctie licht verontreinigd met PCB. Voor een nadere toelichting inzake de licht verhoogde gehalten wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Het grondwater ter plaatse is op basis van de AS3000-correctie licht verontreinigd met xylenen en som dichlooretheen. Voor een nadere toelichting inzake de licht verhoogde gehalten wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

De beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij de gemeente (bouwverordening).

6. SLOTOPMERKINGEN

Ondanks dat er gestreefd is naar het verkrijgen van representatieve bodemonsters kan niet worden uitgesloten dat er lokale afwijkingen in de bodem voorkomen en/of dat aanwezige verontreinigingen niet als zodanig zijn herkend.

Wellicht ten overvloede wordt er op gewezen dat het uitgevoerde bodemonderzoek verkennend en een momentopname is, waardoor, naast het verkrijgen van een globaal inzicht omtrent de kwaliteit van de bodem, de onderzoeksresultaten een beperkte geldigheidsduur hebben.

In vertrouwen u hiermede van dienst te zijn geweest, verblijven wij,

hoogachtend,
van Dijk geo- en milieutechniek b.v.



drs. M.R. Hanraads
(directeur)



dhr. P.T.C.M. Koomen
(projectleider)

Bijlage 1

1.1 Regionale situatie

1.2 Situatietekening

1.3 Foto-overzicht

REGIONALE SITUATIE



Legenda



onderzoekslocatie



GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Adviesbureau voor geotechniek en milieu
Boogerd 4
1687 VX Wognum

Tel. : 0229 - 578 123

Fax : 0229 - 578 847

E-mail : teken@vandijktech.nl

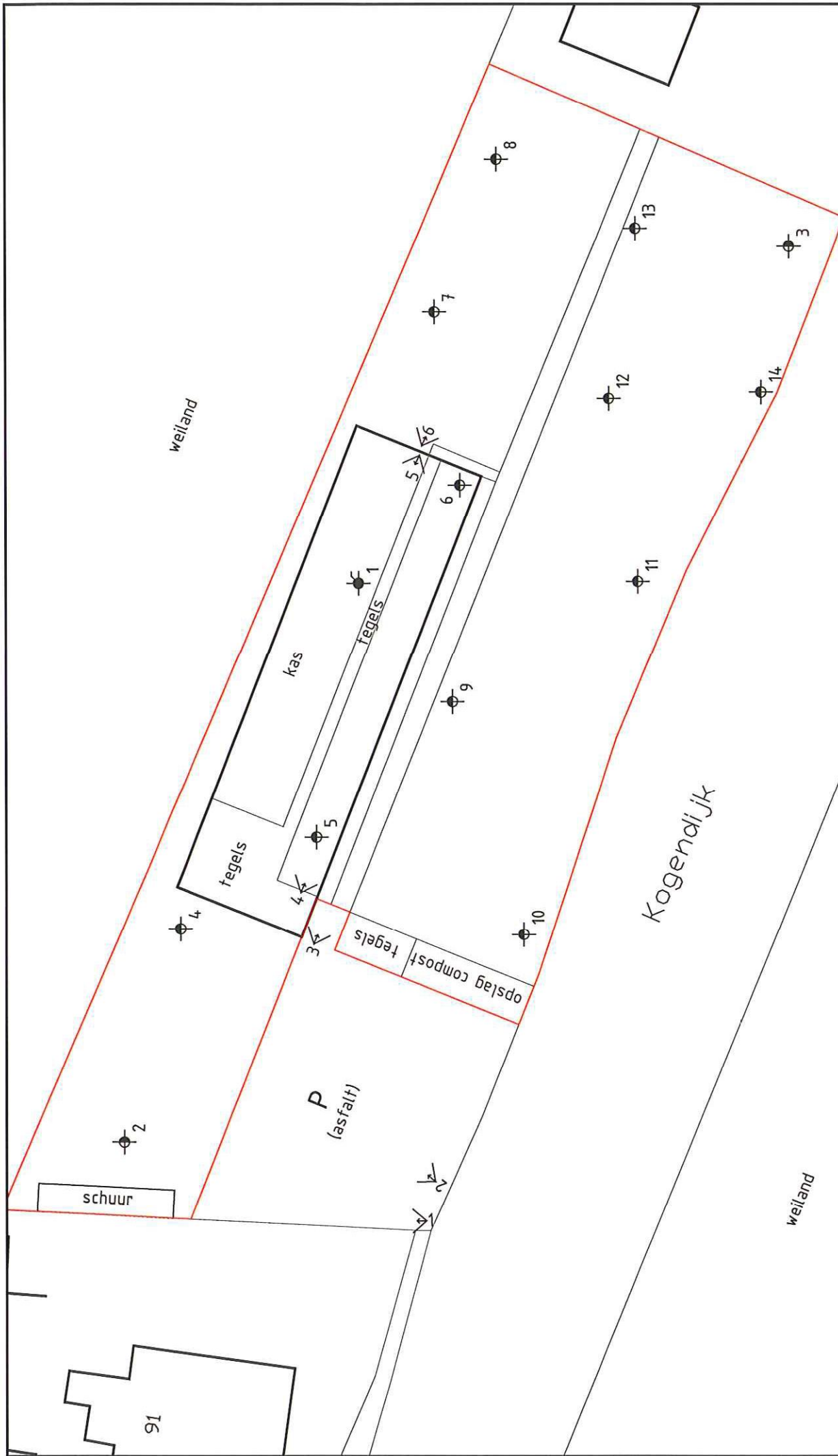
Project: Kogendijk 93-95

Plaats: Bergen (NH)

Opdrachtnr.: 750093

Schaal: 1: 12500

Datum: 10 december 2008



Legenda

onderzoeklocatie

foto



GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

geo- en milieutechnisch adviesbureau
 Strijkviertel 30, Postbus 29
 3454 ZG DE MEERN

Project: Kogendijk 93-95

Tel. : 030 - 666 17 46
 Fax. : 030 - 666 48 54
 E-mail: teken@vandijktechniek.nl

Plaats: BERGEN
 Opdrachtnr.: 750093
 Schaal: 1:500 (A4)
 Datum: 24-12-2008

Gewijzigd:
 Gewijzigd:
 Gewijzigd:
 Getek.: S. de Riemer

FOTOREPORTAGE

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:



Foto 4:

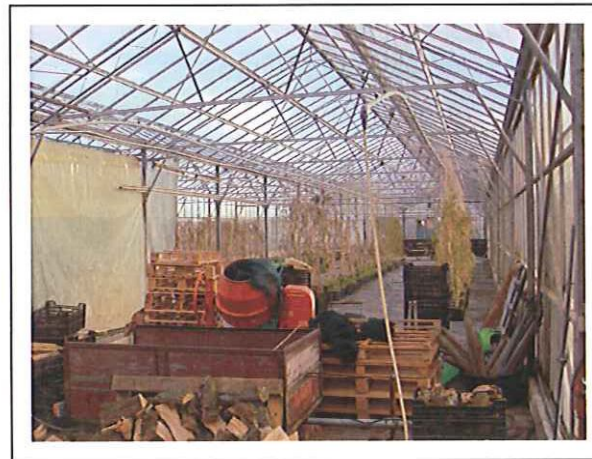


Foto 5:

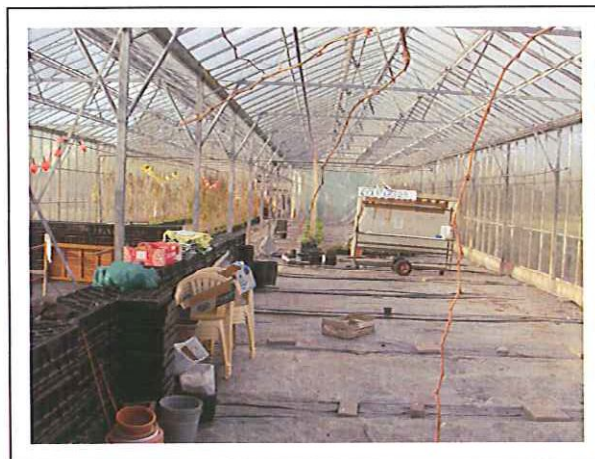


Foto 6:



Bijlage 1.3



GEO- EN MILIEUTECHNIEK b.v.

Adviesbureau voor geotechniek en milieu
Boogerd 4
1687 VX Wognum

Tel. : 0229 - 578 123
Fax : 0229 - 578 847
E-mail : teken@vandijktech.nl

Project: Kogendijk 93-95

Plaats: Bergen (NH)
Opdrachtnr.: 750093
Datum: 10 december 2008
Volgnummer: 1/1

Bijlage 2

Historische gegevens



Uittreksel Bodeminformatiesysteem

Bezoekadres
Hertog Aalbrechtweg 5

Postadres
Postbus 53
1800BC Alkmaar

Fax
072-548 85 79

Website
www.mra.nu

Aan : Van Dijk Geo- en Milieutechniek B.V.
t.a.v. : Dhr. P.T.C.M. Koomen
Telefoon :
E-mail : p.koomen@vandijktech.nl

Van : W. ten Broeke
Telefoon : 072 - 548 9341
Onderwerp : Kogendijk 93-95 te Bergen
Kad. bekend : Gemeente Bergen (N.H.), sectie C, nr 3421
Datum : 5 december 2008
Bijlage(n) : Plattegrond
Kosten : € 45,38

Geachte heer Koomen,

Hierbij het gevraagde uittreksel uit het bodeminformatiesysteem voor Kogendijk 93-95 te Bergen.

Er is op dit perceel geen ondergrondse tank aangemeld.
In de directe omgeving zijn geen huisbrandolietanks aangemeld.
Het kan voorkomen dat zich toch nog andere huisbrandolietanks in de omgeving bevinden. Niet alle tanks zijn namelijk aangemeld bij de gemeente.

Er bevindt zich geen bodemonderzoek van dit perceel in het archief van de gemeente Bergen.

De verkoper heeft informatieplicht. De koper heeft onderzoeksplicht.
De koper kan overwegen voor het verkrijgen van een redelijk beeld van de bodemkwaliteit een historisch onderzoek conform NVN-5725 en een bodemonderzoek conform NEN-5740 uit te laten voeren. Een bodemonderzoek voor gemiddeld woonperceel op een onverdachte locatie kost circa € 1250,- incl. btw. In 2% van de gevallen wordt bij een bodemonderzoek namelijk ernstige bodemverontreiniging aangetroffen. Een kleine bodemsanering kost al gauw € 9.750,-. Grotere bodemsaneringen een veelvoud van dit bedrag.
Bij grondverzet dient rekening te worden gehouden met extra kwaliteitseisen, zoals geregeld in het Bouwstoffenbesluit.

De gemiddelde omgevingskwaliteit van de bodem (referentieniveau) is naar verwachting schoon.

De gemeente Bergen is niet aansprakelijk voor onvolledige of onjuist verstrekte bodeminformatie anders dan wat redelijkerwijs bij de gemeente feitelijk bekend is inzake bodemkwaliteit. Zo is bijvoorbeeld niet alle bodeminformatie bij de gemeente bekend.

Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer W. ten Broeke of de heer P. Beemster (doorkiesnr. 8458), adviseurs bodem van de Milieudienst Regio Alkmaar.



C 3450

99 C 3449

D 357

Kogendijk

97

C 3420

C 3421

91

Kogendijk C 2388

CHECKLIST MILIEU

Opdrachtgever		Factuuradres	
Naam	Yellow Surprise b.v.	Kogendijk 93-95	
Adres	Kogendijk 93-95	1062 PS Bergen	
Pc + plaats	1062 PS Bergen		
Telefoon	072-5095073		
Fax			
E-mail	klaas@eurekarooos.nl		
Adres onderzoekslocatie		Kogendijk 93-95	
Plaats		Bergen	
Oppervlakte perceel		Oppervlakte te bebouwen	
Kadastrale gegevens	gemeente:	sectie:	nr(s):
Reden onderzoek			
Voormalige bestemmingen		Kwadeerij	
Huidige bestemming		Braak	
Vraag	Antwoord	Opmerking	
Is het terrein braakliggend?	☒ ja ☐ nee ☐ onbekend		
Is bebouwing aanwezig?	☒ ja ☐ nee ☐ onbekend	Kas + schuur	
Zijn er verhardingen op het terrein aanwezig?	☒ ja ☐ nee ☐ onbekend	asfalt, valt buiten het onderzoek	
Is het mogelijk in pandig (kruipruik) boringen uit te voeren?	☐ ja ☐ nee ☐ onbekend	NVT	
Zijn er kabels/leidingen en/of bodemvreemd materialen (puin, kolengruis, sintels, slakken, asfalt etc.) in de grond aanwezig?	☒ ja ☐ nee ☐ onbekend	gas, water, licht	
Is er sprake van gedempte sloten?	☐ ja ☒ nee ☐ onbekend		
Is er sprake van ophooglagen?	☐ ja ☒ nee ☐ onbekend		
Zijn/waren er tanks/vaten aanwezig?	☐ ja ☒ nee ☐ onbekend		
Is er met gevaarlijke stoffen (thinner, per, tri, benzine etc.) gewerkt?	☐ ja ☒ nee ☐ onbekend		
Hebben calamiteiten (brand, mors-/lekverlies, kapotte leidingen) plaatsgevonden?	☐ ja ☒ nee ☐ onbekend		
Is er in een eerder stadium al een bodemonderzoek uitgevoerd?	☐ ja ☒ nee ☐ onbekend		
Is op de locatie stroom (230V) aanwezig?	☒ ja ☐ nee ☐ onbekend		
Is de locatie goed toegankelijk?	☒ ja ☐ nee ☐ onbekend		
Dienen onze medewerkers zich voor het betreden te melden?	☒ ja ☐ nee ☐ onbekend	Naam: Tel:	

Naam : K. Roos (DGA)

Datum : 08-12-2008

Handtekening:

BIJLAGE 6

Raming bouw- en
woonrijpmaken
planlocatie

omschrijving	hoeveelheid	eenheid	p.p.e.	bedrag
10 bouwrijp maken				
101 egaliseren terrein	0,4	ha	€ 11.000	€ 4.562
102 opbreken huidige inrit	1	stuks	€ 5.000	€ 5.000
103 aanbrengen kademuur met verankering	100	m1	€ 150	€ 15.000
104 aanbrengen nuts middels gestuurde boring	3	woningen	€ 2.500	€ 7.500
105 aanbrengen IBA II	3	woningen	€ 8.000	€ 24.000
106 onvoorzien	20%		€ 56.062	€ 11.212
subtotaal bouwrijp maken			€	€ 67.274
			€	16 per vierkante meter

BIJLAGE 7

Plankostenraming

PLANKOSTEN

<i>Produkt/activiteit</i>	<i>aantal</i>	<i>tarief</i>	<i>bedrag</i>	<i>Toelichting</i>
Verwerving				
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak				
1.2 Onteigenen van onroerende zaken				
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente				
Stedenbouw				
2.1 Programma van Eisen				
2.2 Prijsvraag				
2.3 Masterplan				
2.4 Beeldkwaliteitsplan			€ 1.500	opstellen beeldkwaliteitsplan
2.5 Stedenbouwkundig plan			€ 1.500	opstellen principeverzoek
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte			€ 1.500	uitwerking principeverzoek voor civieltechnische voorbereiding
Ruimtelijke Ordening				
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit			€ 16.000	opstellen bestemmingsplan + onderzoek + leges wijziging
3.2 Opstellen en procedure wijziging				
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan				
Civiele en cultuur techniek				
4.1 Planontwikkeling			€ 7.500	civieltechnisch ontwerp + bestek
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering			€ 9.677	toezicht en directievoering op de uitvoering
Landmeten/vastgoed informatie				
5.1 Kaartmateriaal			€ 1.000	stelpost tekenwerk divers
5.2 Inmeting	3	€ 750	€ 2.250	stelpost uitzetten kavels
5.3 Kadastrale splitsing			€ -	
Communicatie				
6.1 Omgevingsmanagement			€ -	
Gronduitgifte				
7.1 Gronduitgiftecontracten	3	€ 1.200	€ 3.600	Inzet makelaar + verkoopkosten
Management				
8.1 Projectmanagement	108	€ 90	€ 9.720	Gemiddeld 6 uur per maand, gedurende 1,5 jaar
8.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	€ -	
Planeconomie				
9.1 Planeconomie	48	€ 100	€ 7.300	8 uur per kwartaal, gedurende 1,5 jaar en fiscaal advies
totaal			€ 61.547	



PROMMENZ

ruimte infra ontwikkeling

Prommenz
Witte Paal 333a
1742 LE SCHAGEN
0224-299346

info@prommenz.nl
www.prommenz.nl