



AKOESTISCH ONDERZOEK

INDUSTRIELAWAAI

WEG NAAR BAKEL 4 HELMOND

OMZETTEN BEDRIJFSWONING NAAR PLATTELANDSWONING

De Roever Omgevingsadvies

Heidebloemstraat 15
Postbus 64
5480 AB Schijndel
T 073 594 10 11
F 073 594 11 20
E info@deroever.nl
W www.deroever.nl

NL97 RABO 0122 6903 11
NL21 INGB 0001 0833 26
Advies- en ingenieursbureau
J.G. de Roever B.V.
KvK 16068733
BTW NL 8015.63.136.B.01

Titel document:	Akoestisch onderzoek industrielawaai, Weg naar Bakel 4 Helmond
Referentie:	20211052.v01
Datum:	4 april 2023
Opdrachtgever:	AROM

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
1.1. Algemeen.....	4
1.2. Ligging plangebied en omgeving.....	4
1.3. Richtafstanden en akoestisch onderzoek.....	5
2. TOETSINGSKADER	7
2.1. Beoordelingskader ruimtelijke ordening	7
2.2. Beoordelingskader milieu	9
2.3. Definitie periodes	9
3. REKENONDERZOEK	10
3.1. Representatieve bedrijfssituatie	10
3.1.1. Algemeen.....	10
3.1.2. Voertuigbewegingen licht	10
3.1.3. Voertuigbewegingen zwaar	11
3.1.4. Winkelwagens.....	11
3.1.5. Activiteiten op het buitenterrein	11
3.1.6. Overig	12
3.2. Geluidbronnen RBS.....	13
3.3. Berekeningswijze.....	14
4. REKENRESULTATEN	16
4.1. Resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	16
4.2. Rekenresultaten maximaal geluidniveau.....	17
4.3. Resultaten indirecte hinder	17
4.4. Bijzondere geluiden	18
5. CONCLUSIES	19
BIJLAGE I. GEGEVENS.....	20
BIJLAGE II. AFBEELDINGEN REKENMODEL.....	21
BIJLAGE III. INVOERGEGEVENS REKENMODEL	22
BIJLAGE IV. REKENRESULTATEN LA_EQ.....	23
BIJLAGE V. REKENRESULTATEN LA_MAX	24
BIJLAGE VI. REKENRESULTATEN INDIRECTE HINDER	25

1. INLEIDING

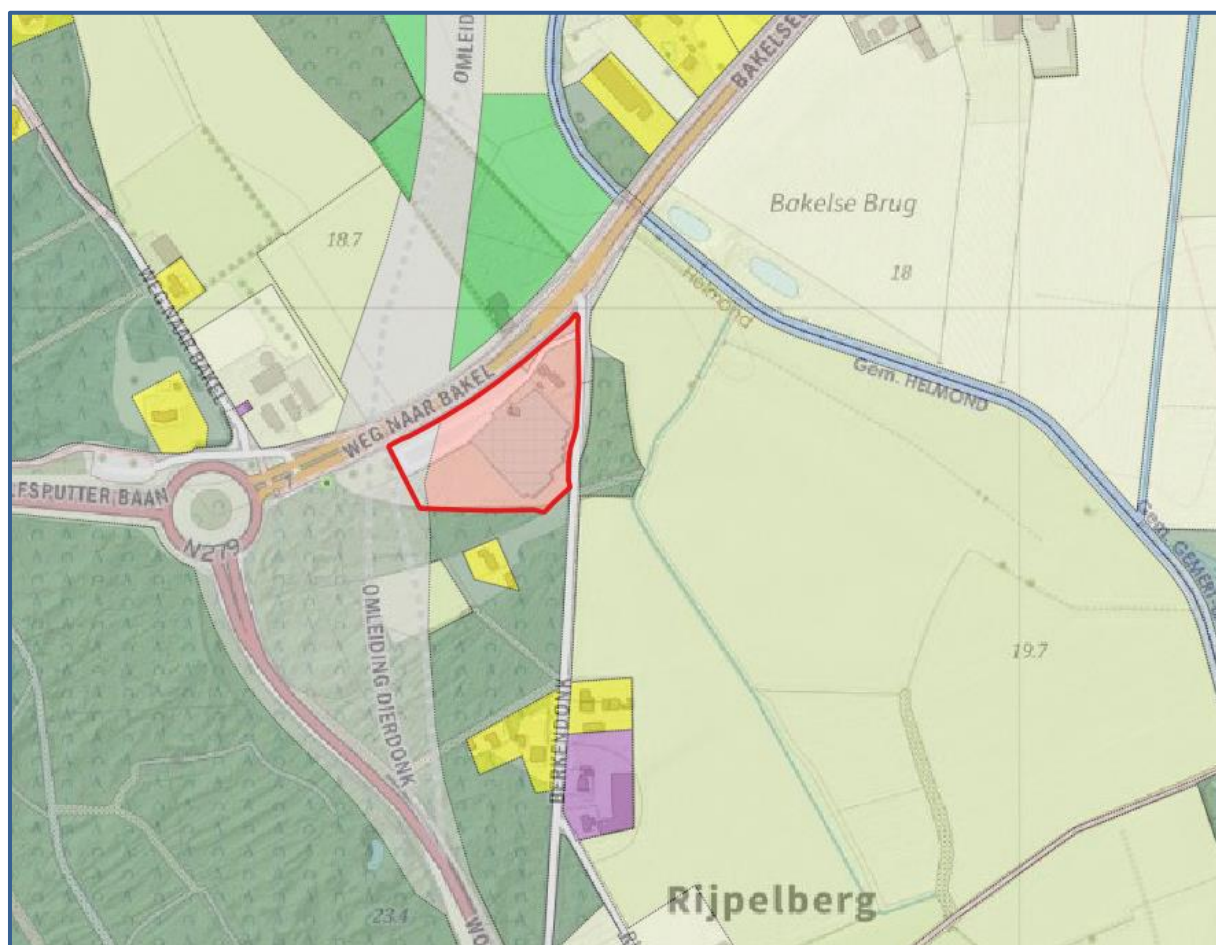
1.1. Algemeen

De initiatiefnemer heeft het voornemen de woning aan de Weg naar Bakel 4 om te zetten van bedrijfswoning (detailhandel) naar een plattelandswoning. De bedrijfswoning, inclusief overige gebouwdelen op het perceel zullen (deels) worden gesloopt. De woning zal vervolgens worden herbouwd.

Nagegaan moet worden of ter plaatse van de gewenste woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en of omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt.

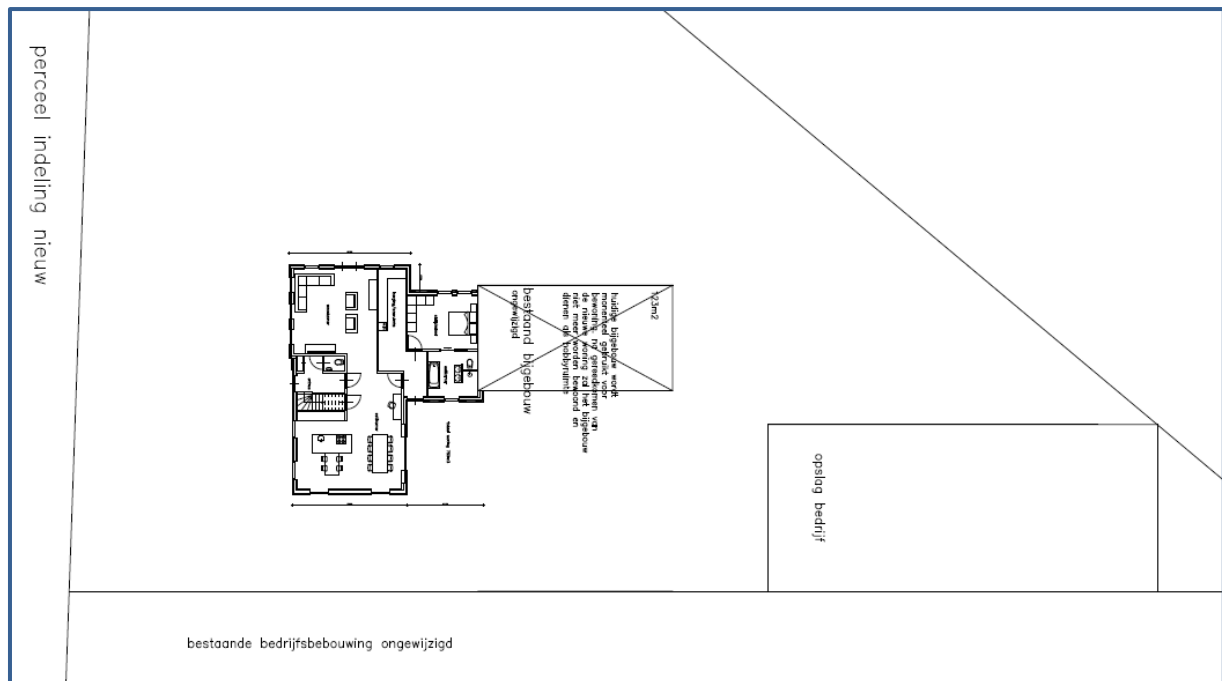
1.2. Ligging plangebied en omgeving

De locatie van het plangebied (detailhandel bestemming, inclusief om te zetten bedrijfswoning) is weergegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1. Locatie plangebied (rood) en omgeving

Op afbeelding 2 is de gewenste indeling van het terrein inclusief de locatie van de nieuwe woning weergegeven. Deze indeling is in detail weergegeven in bijlage I.



Afbeelding 2. Locatie gewenste woning

1.3. Richtafstanden en akoestisch onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal functies gelegen. Het gaat om:

- Detailhandel (tuincentrum).
- Bedrijf (nutsvoorziening en max categorie 2).
- Wonen,
- Verkeer.
- Agrarisch (landschap)
- Natuur.

In de directe omgeving is sprake van een matige functiemenging. Daarnaast is de woning gelegen direct langs de hoofdinfrastructuur (N607 & N279 in de nieuwe situatie). De geluidbelastingen vanwege deze wegen (wegverkeerslawaaai) zijn ter plaatse van de om te zetten woning van dermate aard (hoger dan 60 dB, blijkt uit eerdere onderzoeken) dat voor het omgevingstype uitgegaan wordt van een gemengd gebied.

Voor de om te zetten bedrijfswoning (behorende bij de detailhandel bestemming) is enkel de detailhandel bestemming van belang aangezien voor deze bestemming niet voldaan wordt aan de richtafstand voor geluid (10 meter in een gemengd gebied). Nader akoestisch onderzoek zal plaats moeten vinden. De overige bestemmingen voldoen (ruim) aan de richtafstanden. Nader onderzoek voor deze bestemmingen is niet nodig.

Om de geluidbelasting vanwege de detailhandel bestemming (tuincentrum) ter plaatse van de gewenste (plattelands)woning vast te stellen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Worst-case is de gehele voormalige detailhandel bestemming in het onderzoek meegenomen. In de toekomst zal een deel van deze bestemming plaatsmaken voor de reconstructie van de N279 (verkeersbestemming).

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai, 1999.

Het onderzoek geeft inzicht in de volgende aspecten:

- de akoestisch relevante representatieve bedrijfssituatie;
- het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- de maximale geluidniveaus;
- de indirecte hinder.

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- Beschrijving bedrijfsvoering afkomstig van de inrichting houder aan de Weg naar Bakel 4 (iGarden);
- tekening gewenste situatie;
- vigerende bestemmingsplannen;
- via internet toegankelijke informatie en digitale ondergronden (PDOK);
- gegevens en bureauexpertise De Roever Omgevingsadvies.

2. TOETSINGSKADER

2.1. Beoordelingskader ruimtelijke ordening

Bij de toetsing of de gewenste bestemming inpasbaar is in de omgeving wordt aangesloten bij de Handreiking Bedrijven en milieuzonering¹. Het beoordelingskader bij een bestemmingsplanwijziging is opgenomen in bijlage B5.3 van die publicatie. Bij de toetsing wordt onderscheid gemaakt in de gebiedstypen rustige woonwijk en gebiedstype gemengd gebied. Een omschrijving van deze gebieden wordt gegeven in hoofdstuk 2.3 van de publicatie. Voor de omgeving van het plangebied wordt uitgegaan van een gemengd gebied.

Stap 1

Als de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk.

Stap 2

Als stap 1 niet toereikend is, dan is inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op geluidgevoelige objecten in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:

- 50 dB(A) etmaalwaarde langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, ofwel;
 - 50 dB(A) in de dagperiode
 - 45 dB(A) in de avondperiode
 - 40 dB(A) in de nachtperiode
- 70 dB(A) maximaal geluidniveau (piekgeluiden), ofwel;
 - 70 dB(A) in de dagperiode
 - 65 dB(A) in de avondperiode
 - 60 dB(A) in de nachtperiode
- 50 dB(A) etmaalwaarde indirecte hinder, ofwel;
 - 50 dB(A) in de dagperiode
 - 45 dB(A) in de avondperiode
 - 40 dB(A) in de nachtperiode

Stap 3

Als stap 2 niet toereikend is, dan is inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op geluidgevoelige objecten in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:

- 55 dB(A) etmaalwaarde langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, ofwel;
 - 55 dB(A) in de dagperiode
 - 50 dB(A) in de avondperiode
 - 45 dB(A) in de nachtperiode
- 70 dB(A) maximaal geluidniveau (piekgeluiden) exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer, ofwel;
 - 70 dB(A) in de dagperiode
 - 65 dB(A) in de avondperiode
 - 60 dB(A) in de nachtperiode

¹ Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), 2009

- 65 dB(A) etmaalwaarde indirecte hinder, ofwel;
 - 65 dB(A) in de dagperiode
 - 60 dB(A) in de avondperiode
 - 55 dB(A) in de nachtperiode

Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

Stap 4

Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen en motiveren, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

2.2. Beoordelingskader milieu

De normstelling voor de te onderzoeken inrichting volgt uit het Artikel 2.17, lid 1 van het Activiteitenbesluit:

Directe hinder

Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax} , veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, geldt dat:

- a. de niveaus op de in tabel 2.17a genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;

Tabel 2.17a

	07:00–19:00 uur	19:00–23:00 uur	23:00–07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- b. de in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur in tabel 2.17a opgenomen maximale geluidsniveaus L_{Amax} niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten;

Indirecte hinder

In het Activiteitenbesluit zijn voor de indirecte hinder geen grenswaarden opgenomen. Toetsing van de indirecte hinder aan het Activiteitenbesluit is niet van toepassing.

2.3. Definitie periodes

De periodes worden als volgt gedefinieerd:

- dagperiode: 07.00 tot 19.00 uur
- avondperiode: 19.00 tot 23.00 uur
- nachtperiode: 23.00 tot 07.00 uur

3. REKENONDERZOEK

3.1. Representatieve bedrijfssituatie

In dit hoofdstuk wordt de representatieve bedrijfssituatie inclusief alle voor geluid relevante activiteiten nader toegelicht. Deze representatieve bedrijfssituatie is gebaseerd op een toelichting van de inrichting houder van het bedrijf aan de Weg naar Bakel 4.

3.1.1. Algemeen

De openingstijden voor bezoekers zijn van maandag t/m zaterdag (tussen 09.00 en 18.00). Bedrijfswerkzaamheden kunnen tussen 07.00 en 19.00 plaatsvinden. In de avond- en nachtperiode zullen er geen voor geluid relevante activiteiten plaatsvinden. De voor geluid relevante bronnen worden hieronder toegelicht. Hierbij wordt uitgegaan van de drukst mogelijke dag.

3.1.2. Voertuigbewegingen licht

Voertuigbewegingen met lichte voertuigen betreffen bezoekers (personenwagens) en leveranciers (bestelwagens). De bezoekers parkeren op de parkeerplaats ten noordwesten van de bedrijfsbebouwing, daarbij maken deze voertuigen gebruik van de toegangsweg die langs de gewenste plattelandswoning is gelegen.

De bestelwagens ten behoeve van het laden en lossen van (klein) materieel zullen richting het kleine magazijn rijden. Dit is het magazijn in het noordoostelijke deel van het bedrijfsgebouw. De bestelwagens zullen dit terrein betreden via de inrit aan de Berkendonk.

Een overzicht van de voertuigbewegingen (heen en terug) is weergegeven in tabel 1.

Tabel 1. Lichte voertuigbewegingen binnen de inrichting

Voertuigbewegingen	Tijd		
	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Personenwagenbewegingen	300	0	0
Bestelwagenbewegingen	8	0	0

Het bronvermogen van personenwagens bedraagt 89 dB(A) en van bestelwagens 92 dB(A). De snelheid op het terrein zal 10 km/uur bedragen voor zowel personenwagens als bestelwagens. Op de openbare weg wordt worst-case een snelheid van 30 km/uur aangehouden. Het bronvermogen voor zowel personenwagens als bestelwagens wordt hierbij opgehoogd met 2 dB(A). De piekgeluiden bij de lichte voertuigen worden met name bepaald door het optrekken (94 dB(A)) en het dichtslaan van portieren (100 dB(A)). Deze piekgeluiden zijn op de worst-case locaties ingevoerd in het rekenmodel.

Het manoeuvreren van de personenwagens (bezoekers) op het parkeerterrein is meegenomen door uit te gaan van 5 seconden per personenwagenbeweging. Het manoeuvreren is door middel van 5 puntbronnen gemodelleerd. Uitgegaan is van een bronvermogen van 89 dB(A), gelijk aan een rijdende personenwagen.

3.1.3. Voertuigbewegingen zwaar

Aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw is het grote magazijn gelegen. Hier vindt het laden en lossen van grote goederen plaats. Het magazijn zal op een maatgevende dag door maximaal 4 vrachtwagens in de dagperiode worden bezocht (8 bewegingen).

In het rekenmodel wordt daarnaast rekening gehouden met het komen van een containerwagen (vrachtwagen) van derden voor het omwisselen van een container (afval). Het wisselen van de container duurt effectief 5 minuten. Een overzicht van de (zware)voertuigbewegingen is weergegeven in tabel 2.

Tabel 2. Zware voertuigbewegingen

Voertuigbewegingen	Tijd		
	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
Vrachtwagens aan- en afvoer + containerwagens	10	0	0

De gemiddelde snelheid op het terrein bedraagt 10 km/uur. Voor het bronvermogen van vrachtwagens is uitgegaan van 100 dB(A) bij een snelheid van 10 km/uur en 103 dB(A) bij een snelheid van 30 km/uur (indirecte hinder).

De piekgeluiden bij vrachtwagens worden met name bepaald door het optrekken en de remontluchting. Een realistisch bronvermogen hiervan is 108 dB(A). Deze waarden volgen uit het artikel 'Geluidvermogens van vrachtwagens bij lage snelheden' uit het blad Geluid d.d. maart 2019 (Peutz). Het achteruitrijden van de vrachtwagens (pieptoon) is meegenomen met een bronvermogen van 103 dB. Hierbij is het tonale karakter al meegenomen in het bronvermogen.

3.1.4. Winkelwagens

In het onderzoek wordt ervan uitgegaan dat 100% van de bezoekers een winkelwagen gebruikt. Winkelwagentjes zijn verkrijgbaar ter plaatse van de ingang (binnen). Gemiddeld rijdt elke bezoeker 1 minuut met een winkelwagen op het buitenterrein. Dit komt neer op in totaal 150 minuten rijden met de winkelwagens op het buitenterrein. Deze 150 minuten worden evenredig verdeeld over het parkeerterrein (5 puntbronnen).

Er wordt gebruik gemaakt van moderne stille winkelwagens (WANZL ELA 185 met Neopreen wielen). De parkeerplaats is vlak uitgevoerd waardoor het rammelen van de winkelwagens wordt beperkt. Bij het rijden met de winkelwagens is sprake van een bronvermogen van 79 dB(A). De piekniveaus bij het rijden van winkelwagens liggen rond de 92 dB(A), dit is lager dan het gehanteerde piekgeluid voor het dichtslaan van portieren. Voor de winkelwagens zijn geen aparte geluidbronnen gemodelleerd vanwege het maximale geluidniveau aangezien dit niet maatgevend is.

3.1.5. Activiteiten op het buitenterrein

Naast de buitenruimte A (parkeerplaats). Heeft de inrichting nog de beschikking over een tweetal buitenterreinen, namelijk B (ter hoogte van het kleine magazijn) en C (ter plaatse van het grote magazijn). De activiteiten op deze twee terreinen verschillen:

Buitenterrein B (klein magazijn)

De inrichting beschikt over een elektrische heftruck en een handpalletwagen. De elektrische heftruck (1 uur) en handpalletwagen (2 uur) zullen worden ingezet voor lichte laad en los werkzaamheden. Voor het bronvermogen wordt worst-case uitgegaan van het 3 uur in werking zijn van een elektrische heftruck met een bronvermogen van 88 dB(A). Voor piekgeluiden van de heftruck/handpalletwagen (en overige lichte laad en losactiviteiten) is uitgegaan van $88 + 15 = 103$ dB(A). Deze piekgeluiden zijn gemodelleerd op de worst-case locaties op het buitenterrein.

Buitenterrein C (groot magazijn)

De inrichting beschikt over een diesel heftruck. De diesel heftruck (1 uur) zal worden ingezet voor zwaardere laad en los werkzaamheden op het achter terrein (groot magazijn). Voor het bronvermogen wordt uitgegaan van het 1 uur in werking zijn van een diesel heftruck met een bronvermogen van 100 dB(A). Voor piekgeluiden van de heftruck (en overige laad en losactiviteiten) is uitgegaan van $100 + 15 = 115$ dB(A). Deze piekgeluiden zijn gemodelleerd op de worst-case locaties op het buitenterrein.

Het omwisselen van de motcontainer vergt circa 5 minuten. Voor het omwisselen van de container wordt uitgegaan van een bronvermogen van respectievelijk 104 dB(A) gedurende 5 minuten (inclusief stationair draaien vrachtwagen) en piekniveaus tot 120 dB(A) vanwege met name het neerzetten van de lege container.

3.1.6. Overig

Voor het overige zijn er geen relevante geluidbronnen. Binnen de inrichting is geen sprake van dak installaties en/of afzuigingen. Geluiduitstraling vanuit de bedrijfsgebouwen is niet aan de orde.

3.2. Geluidbronnen RBS

Op basis van de representatieve bedrijfssituatie zijn de relevante geluidbronnen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, het maximale geluidniveau en de indirecte hinder bepaald. Deze geluidbronnen zijn opgenomen in tabel 3.

Tabel 3. Geluidbronnen RBS

Code	Bron	Dag	Avond	Nacht	Type	Lw dB(A)
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau						
PWr01	Personenwagens bezoekers toegangsweg	300x	-	-	Mobiele bron	89
PWr02	Personenwagens bezoekers op parkeerplaats	150x	-	-	Mobiele bron	89
PWm01-05	Personenwagens manoeuvreren	0.083 uur	-	-	Puntbronnen	89
BWr	Bestelwagens laden/lossen (klein) magazijn	8x	-	-	Mobiele bron	92
Winkel01-05	Winkelwagens rijden	0.5 uur	-	-	Puntbronnen	79
VWr	Vrachtwagens laden/lossen + containerwagens	10x	-	-	Mobiele bron	100
VWa	Vrachtwagens achteruitrijsignaal	5x	-	-	Mobiele bron	98+5
Container	Wisselen container	0.083 uur	-	-	Puntbron	104
Heftruck01	Heftruck (elektrisch) inclusief palletwagens	3 uur	-	-	Oppervlaktebron	88
Heftruck02	Heftruck achter terrein (diesel)	1 uur	-	-	Oppervlaktebron	100
Maximaal geluidniveau						
xPW0	Personenwagens optrekken	✓	-	-	Mobiele bron	94
xPortier01-02	Dichtslaan portieren	✓	-	-	Mobiele bronnen	100
xBWo01-02	Bestelwagens optrekken	✓	-	-	Puntbronnen	94
xVWo	Vrachtwagens optrekken	✓	-	-	Puntbron	108
xBuiten01	Piekgeluid buitenterrein (klein)	✓	-	-	Mobiele bron	103
xBuiten02	Piekgeluid buitenterrein (groot)	✓	-	-	Mobiele bron	115
xContain01-02	Piekgeluid container	✓	-	-	Puntbronnen	120
Indirecte hinder						
ihPW01	Indirecte hinder personenwagens (100 %)	300x	-	-	Mobiele bron	91
ihPW02	Indirecte hinder personenwagens (50%)	150x	-	-	Mobiele bron	91
ihBW01	Indirecte hinder bestelwagens (100 %)	8x	-	-	Mobiele bron	94
ihBW02	Indirecte hinder bestelwagens (50%)	4x	-	-	Mobiele bron	94
ihVW01	Indirecte hinder vrachtwagens (100%)	10x	-	-	Mobiele bron	103
ihVW02	Indirecte hinder vrachtwagens (50%)	5x	-	-	Mobiele bron	103

3.3. Berekeningswijze

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het softwarepakket Geomilieu (V2021.1, module IL).

De gewenste woning wordt herbouwd op dezelfde locatie als de bestaande bedrijfswoning. De maatvoeringen kunnen daarentegen wat wijzigen. In dit akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van toetsing op 1,5 – 4,5 en 7,5 meter boven het maaiveld voor de begane grond, 1^e etage en (mogelijke) 2^e etage. Er wordt op de verschillende hoogten geen onderscheid gemaakt in toetsing van bepaalde perioden (dag, avond en/of nacht). Naast beoordelingspunten ter plaatse van de gewenste woning is een beoordelingspunt gemodelleerd ter plaatse van de (achter)tuin.

De rekenresultaten op de gevels zijn berekend met invallend geluid (zonder reflectie in de achterliggende gevels). Voor het beoordelingspunt in de tuin is mogelijke reflectie wel meegenomen.

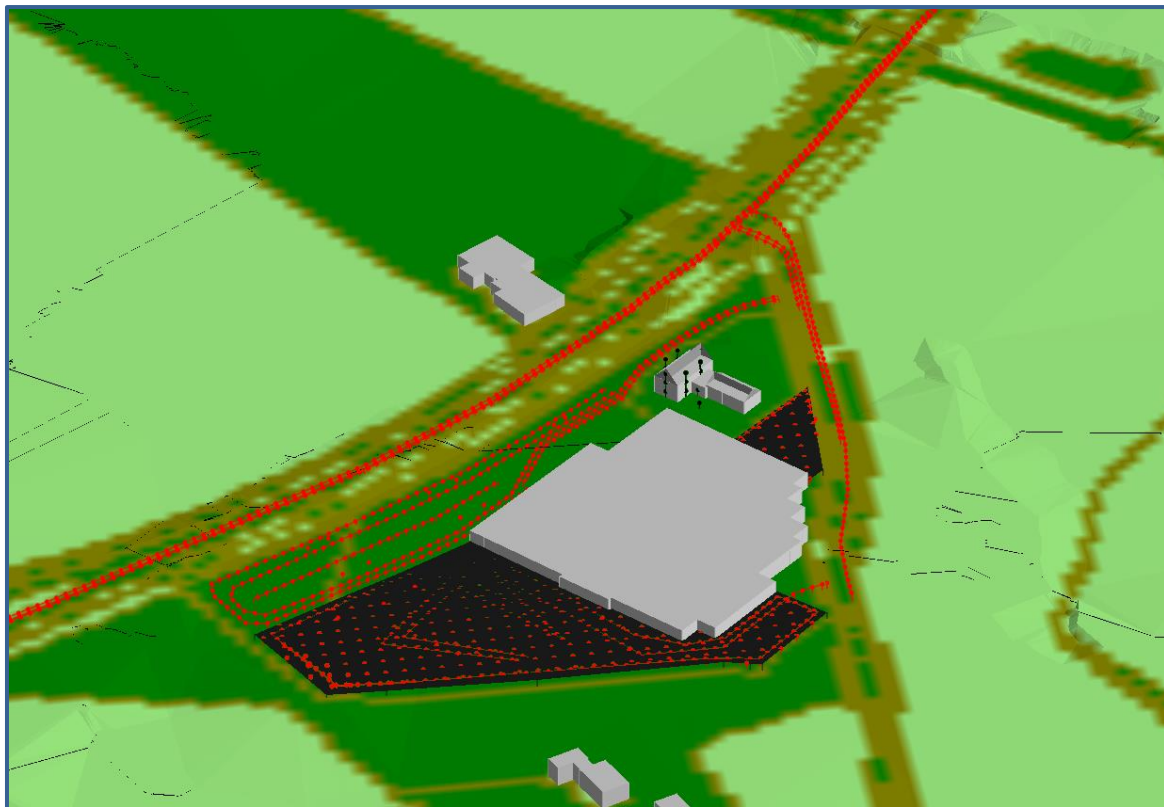
Er is uitgegaan van een overwegend akoestisch absorberende bodem (bodemfactor 0,8), met uitzondering van de akoestisch reflecterende delen, zoals verhardingen en waterdelen (bodemfactor 0,0). Voor de tuinen/erven ter plaatse van woningen is uitgegaan van een half absorberende bodem (factor 0.5). De te onderzoeken inrichting heeft een reflecterende bodemfactor (0,0) vanwege het voornamelijk voorkomen van verhardingen.

De overige invoergegevens (bodemgebieden, gebouwen en terrein- en gebouwhoogtes) zijn afgelezen uit topografische gegevens van het Kadaster, het AHN, bestemmingsplankaarten en uit de beschikbare bronnen via internet. De hoogtes van de gebouwen in de omgeving zijn in detail bepaald op basis van het AHN. De bodemhoogte is gemodelleerd door middel van hoogtelijnen.

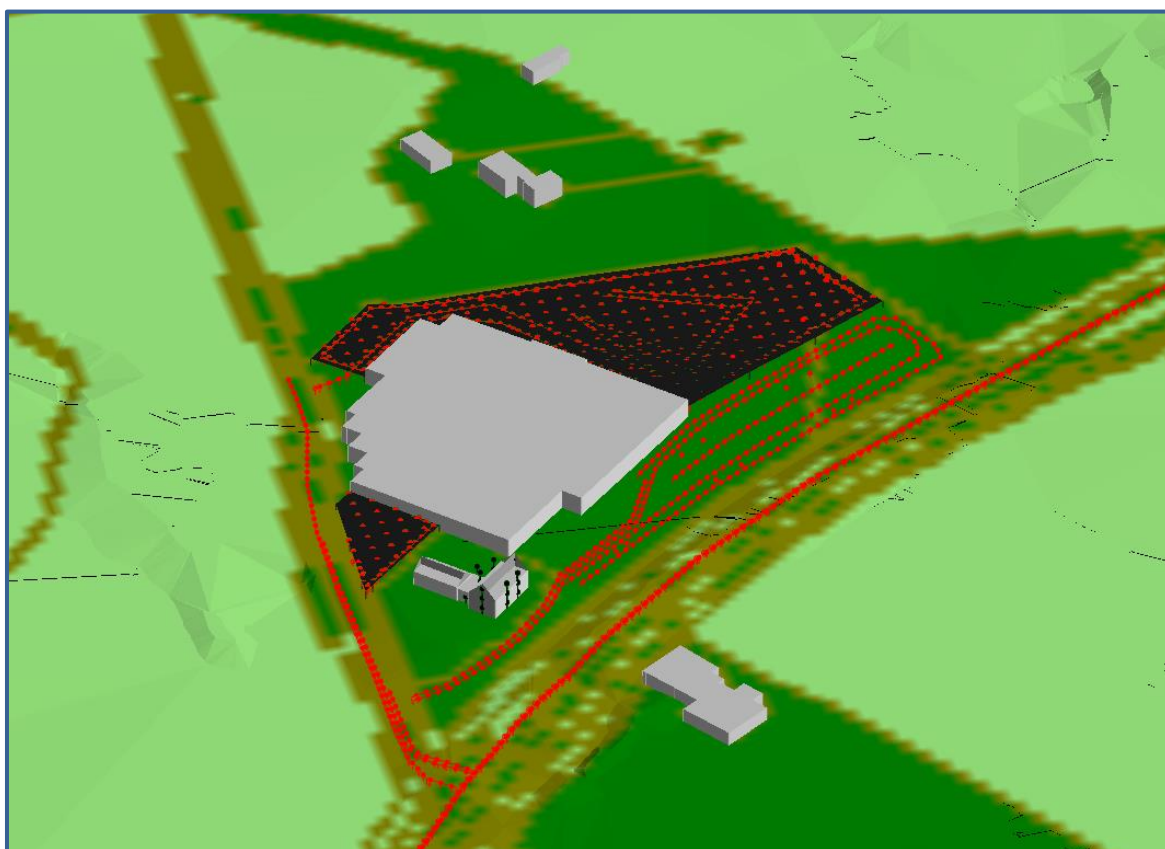
Voor de berekening van de maximale geluidniveaus is in het rekenmodel een afzonderlijke groep geluidbronnen (L_{Amax}) aangemaakt. De maximale geluidniveaus zijn berekend door per beoordelingslocatie het hoogste L_i minus C_m te bepalen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de in Geomilieu ingebouwde functionaliteit.

De indirecte hinder is (conform de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening) gemodelleerd tot het punt waar de voertuigen zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

In bijlage II is een grafische presentatie van het ingevoerde rekenmodel weergegeven. De numerieke invoergegevens van het rekenmodel zijn opgenomen in bijlage III. Op afbeelding 3 en 4 zijn 3d-impressies van het rekenmodel weergegeven.



Afbeelding 3. Rekenmodel, 3d-weergave



Afbeelding 4. Rekenmodel, 3d-weergave

4. REKENRESULTATEN

In dit hoofdstuk zijn de rekenresultaten voor het geluid afkomstig van de inrichting aan de Weg naar Bakel 4 ter plaatse van de gewenste plattelandswoning weergegeven.

4.1. Resultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

In tabel 4 zijn de rekenresultaten voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de beoordelingspunten weergegeven. De volledige rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage IV.

Tabel 4. Rekenresultaten $L_{Ar,LT}$

Naam	Omschrijving	Hoogte	$L_{Ar,LT}$ [dB(A)]			
			Dag 50/55	Avond 45/50	Nacht 40/45	Etmaal 50/55
Tp01_A	Voorgevel	1,5	47,9	-	-	47,9
Tp01_B	Voorgevel	4,5	47,9	-	-	47,9
Tp01_C	Voorgevel	7,5	47,5	-	-	47,5
Tp02_A	Voorgevel	1,5	48,3	-	-	48,3
Tp02_B	Voorgevel	4,5	48,3	-	-	48,3
Tp02_C	Voorgevel	7,5	47,8	-	-	47,8
Tp03_A	Zijgevel	1,5	47,7	-	-	47,7
Tp03_B	Zijgevel	4,5	48,3	-	-	48,3
Tp03_C	Zijgevel	7,5	48,0	-	-	48,0
Tp04_A	Achtergevel	1,5	42,1	-	-	42,1
Tp04_B	Achtergevel	4,5	43,2	-	-	43,2
Tp04_C	Achtergevel	7,5	44,3	-	-	44,3
Tp05_B	Achtergevel	4,5	40,3	-	-	40,3
Tp05_C	Achtergevel	7,5	43,4	-	-	43,4
Tp06_A	Zijgevel	1,5	44,9	-	-	44,9
Tp06_B	Zijgevel	4,5	45,2	-	-	45,2
Tp06_C	Zijgevel	7,5	45,0	-	-	45,0
Tp07_A	Laagbouw (slaapkamer/badkamer)	1,5	38,5	-	-	38,5
Tp08_A	Laagbouw (slaapkamer/badkamer)	1,5	42,9	-	-	42,9
Tuin_A	Tuin bij woning	1,5	46,2	-	-	46,2

Toetsing RO

Om te beoordelen of ter plaatse van de gewenste plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet worden aangesloten bij de beoordelingsmethodiek uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering, zie paragraaf 2.1. De richtwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde. Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt voldaan aan deze richtwaarde. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gewenste plattelandswoning, inclusief (achter) tuin.

Toetsing milieu

De grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uit het Activiteitenbesluit bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde. Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt aan deze grenswaarde voldaan. De inrichting aan de Weg naar Bakel 4 wordt niet in de bedrijfsvoering beperkt.

4.2. Rekenresultaten maximaal geluidniveau

In tabel 5 zijn de rekenresultaten voor het maximale geluidniveau ter plaatse van de beoordelingspunten weergegeven. De volledige rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage V.

Tabel 5. Rekenresultaten L_{Amax}

Naam	Omschrijving	Hoogte	$L_{Amax}[dB(A)]$		
			Dag 70	Avond 65	Nacht 60
Tp01_A	Voorgevel	1,5	65,7	-	-
Tp01_B	Voorgevel	4,5	65,0	-	-
Tp01_C	Voorgevel	7,5	65,6	-	-
Tp02_A	Voorgevel	1,5	66,5	-	-
Tp02_B	Voorgevel	4,5	65,6	-	-
Tp02_C	Voorgevel	7,5	66,2	-	-
Tp03_A	Zijgevel	1,5	67,5	-	-
Tp03_B	Zijgevel	4,5	68,0	-	-
Tp03_C	Zijgevel	7,5	69,1	-	-
Tp04_A	Achtergevel	1,5	67,3	-	-
Tp04_B	Achtergevel	4,5	67,7	-	-
Tp04_C	Achtergevel	7,5	66,6	-	-
Tp05_B	Achtergevel	4,5	64,9	-	-
Tp05_C	Achtergevel	7,5	65,6	-	-
Tp06_A	Zijgevel	1,5	64,8	-	-
Tp06_B	Zijgevel	4,5	65,1	-	-
Tp06_C	Zijgevel	7,5	65,0	-	-
Tp07_A	Laagbouw (slaapkamer/badkamer)	1,5	66,7	-	-
Tp08_A	Laagbouw (slaapkamer/badkamer)	1,5	67,7	-	-
Tuin_A	Tuin bij woning	1,5	70,3	-	-

Toetsing RO

Om te beoordelen of ter plaatse van de gewenste plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet worden aangesloten bij de beoordelingsmethodiek uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering, zie paragraaf 2.1. De richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering bedragen respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) in de dag, avond- en nachtperiode. Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt voldaan aan deze richtwaarde(n). Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gewenste plattelandswoning, inclusief (achter) tuin.

Toetsing milieu

De grenswaarden voor het maximale geluidniveau uit het Activiteitenbesluit bedragen 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode. Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt aan deze grenswaarde(n) voldaan. De inrichting aan de Weg naar Bakel 4 wordt niet in de bedrijfsvoering beperkt.

4.3. Resultaten indirecte hinder

In tabel 6 zijn de rekenresultaten voor de indirecte hinder ter plaatse van de beoordelingspunten weergegeven. De volledige rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage VI.

Tabel 6. Rekenresultaten indirecte hinder

Naam	Omschrijving	Hoogte	L _{Ar,LT} [dB(A)]			
			Dag	Avond	Nacht	Etmaal
Tp01_A	Voorgevel	1,5	37,6	-	-	37,6
Tp01_B	Voorgevel	4,5	39,2	-	-	39,2
Tp01_C	Voorgevel	7,5	40,0	-	-	40,0
Tp02_A	Voorgevel	1,5	37,4	-	-	37,4
Tp02_B	Voorgevel	4,5	39,0	-	-	39,0
Tp02_C	Voorgevel	7,5	39,7	-	-	39,7
Tp03_A	Zijgevel	1,5	36,0	-	-	36,0
Tp03_B	Zijgevel	4,5	37,6	-	-	37,6
Tp03_C	Zijgevel	7,5	37,6	-	-	37,6
Tp04_A	Achtergevel	1,5	29,5	-	-	29,5
Tp04_B	Achtergevel	4,5	34,1	-	-	34,1
Tp04_C	Achtergevel	7,5	36,0	-	-	36,0
Tp05_B	Achtergevel	4,5	34,3	-	-	34,3
Tp05_C	Achtergevel	7,5	37,3	-	-	37,3
Tp06_A	Zijgevel	1,5	39,2	-	-	39,2
Tp06_B	Zijgevel	4,5	41,1	-	-	41,1
Tp06_C	Zijgevel	7,5	41,2	-	-	41,2
Tp07_A	Laagbouw (slaapkamer/badkamer)	1,5	36,5	-	-	36,5
Tp08_A	Laagbouw (slaapkamer/badkamer)	1,5	30,1	-	-	30,1
Tuin_A	Tuin bij woning	1,5	34,6	-	-	34,6

Toetsing RO

Om te beoordelen of ter plaatse van de gewenste plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet worden aangesloten bij de beoordelingsmethodiek uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering, zie paragraaf 2.1. De richtwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde. Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt voldaan aan deze richtwaarde. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gewenste plattelandswoning, inclusief (achter) tuin.

Toetsing milieu

Het Activiteitenbesluit (beoordelingskader milieu) kent geen grenswaarden voor indirecte hinder.

4.4. Bijzondere geluiden

De aard van het materieel en van de activiteiten geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat ter plaatse van de beoordelingspunten sprake zal zijn van geluid met een tonaal of impulsachtig karakter.

De piekniveaus die kunnen optreden zijn zodanig kortstondig en niet veelvuldig aanwezig dat het toepassen van de toeslag K^2 van 5 dB tijdens het optreden hiervan niet zal bijdragen tot een verhoging van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij de beoordelingspunten.

5. CONCLUSIES

In dit onderzoek zijn de geluidniveaus vanwege de inrichting aan de Weg naar Bakel 4 ter plaatse van de gewenste plattelandswoning berekend.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximaal geluidniveau

Uit hoofdstuk 4 blijkt dat ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de richt- en grenswaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering en het Activiteitenbesluit.

Ter plaatse van de gewenste plattelandswoning, inclusief (achter)tuin is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de inrichting aan de Weg naar Bakel 4 wordt niet in de bedrijfsvoering beperkt.

Indirecte hinder

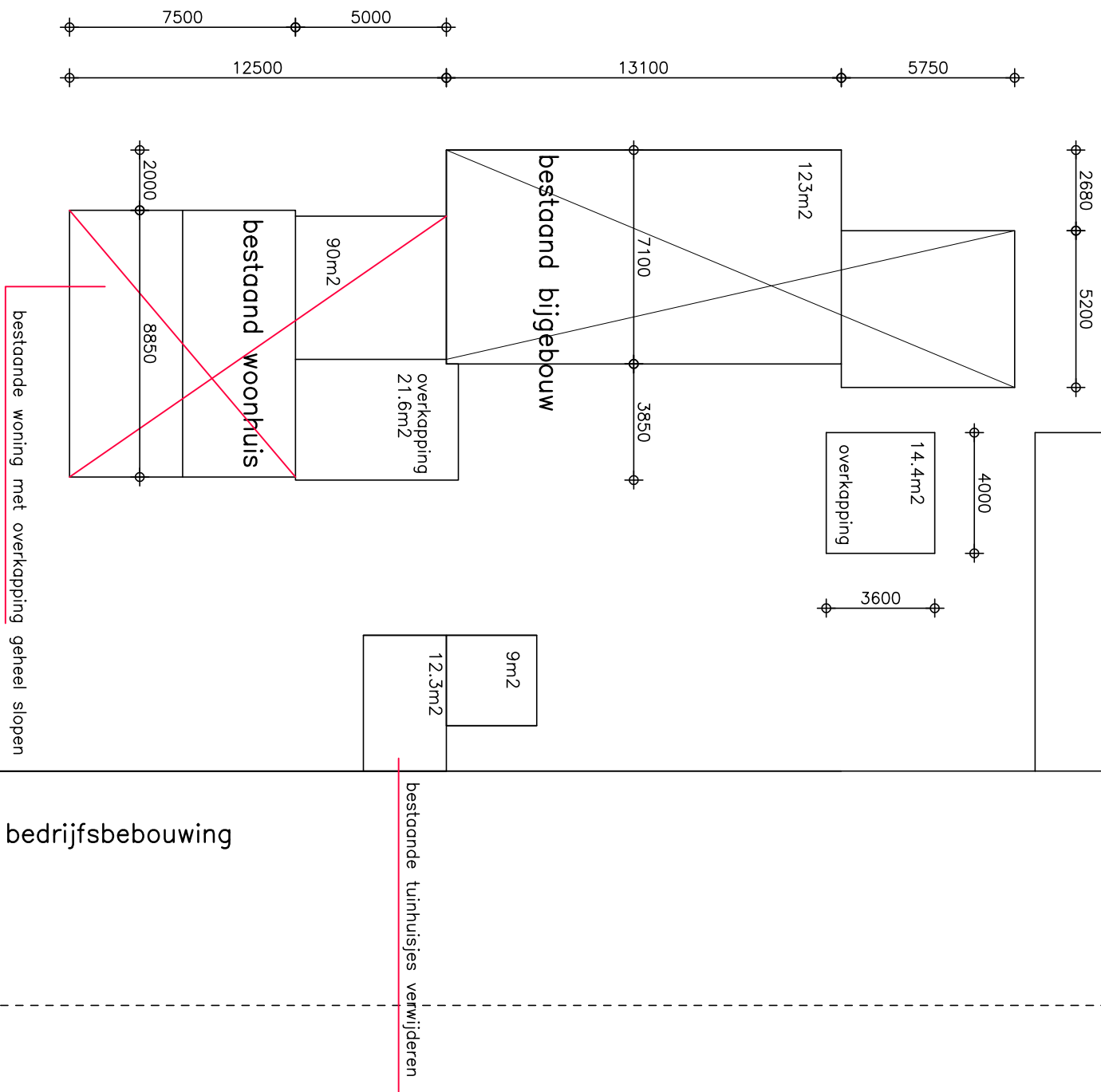
Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering voor de indirecte hinder. Ter plaatse van de gewenste plattelandswoning, inclusief (achter)tuin is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het Activiteitenbesluit (beoordelingskader milieu) kent geen grenswaarden voor indirecte hinder.

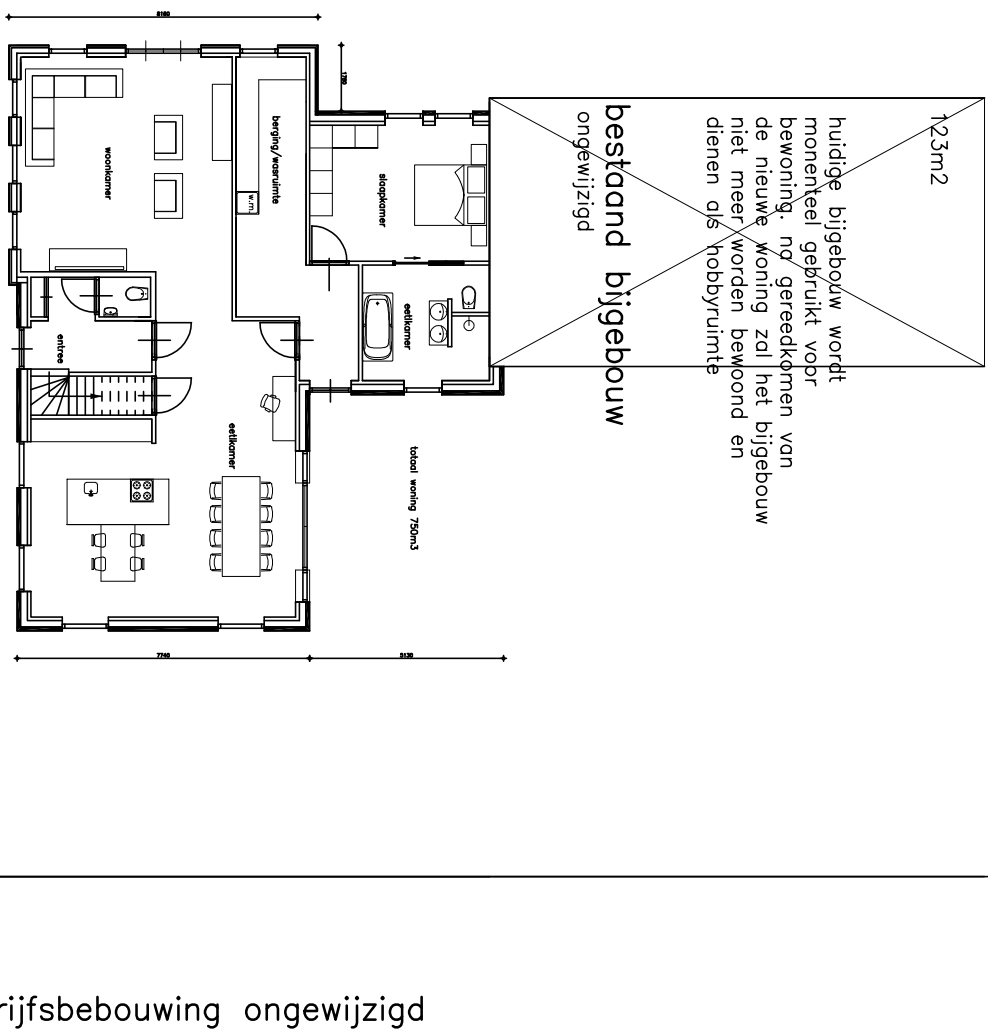
Gelet op het bovenstaande zijn er wat betreft industrielawaai geen knelpunten voor de gewenste ontwikkeling.

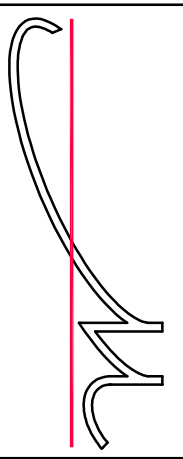
BIJLAGE I. GEGEVENS

perceel indeling bestaand



perceel indeling nieuw





jos meeuws

bouwbureau

5712 BD

tel 0493-495400

e-mail info@josmeeuws.nl

website www.josmeeuws.nl

15

sommerey

plan voor het herbouwen van een bedrijfswoning aan de Weg naar Bakel 4 in Helmond

in opdracht van: De heer en mevr. v/d Velden
Weg naar Bakel 4
5709JA Helmond
06-47908099

datum12-05-2021

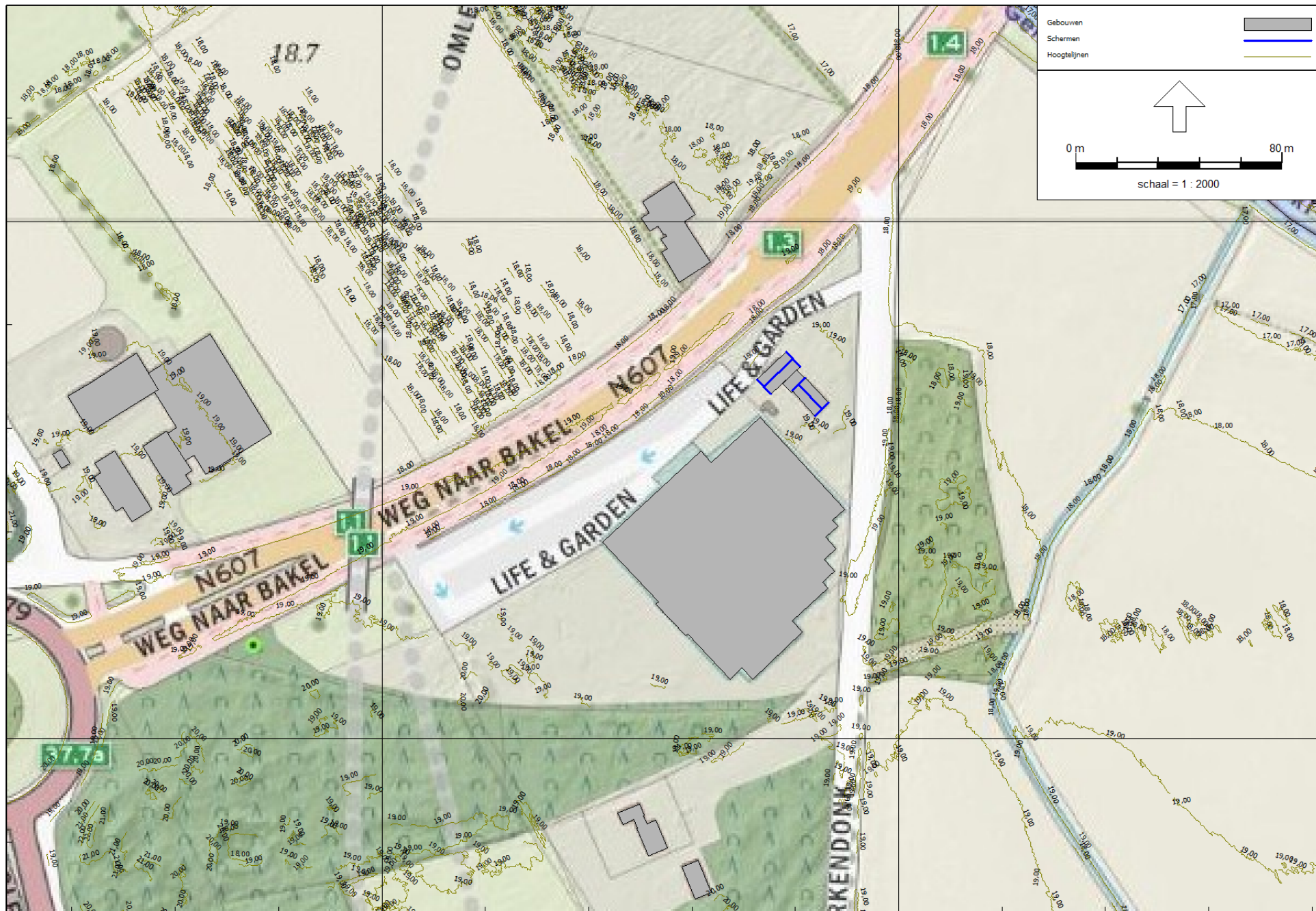
schaal1:200

bladperceel

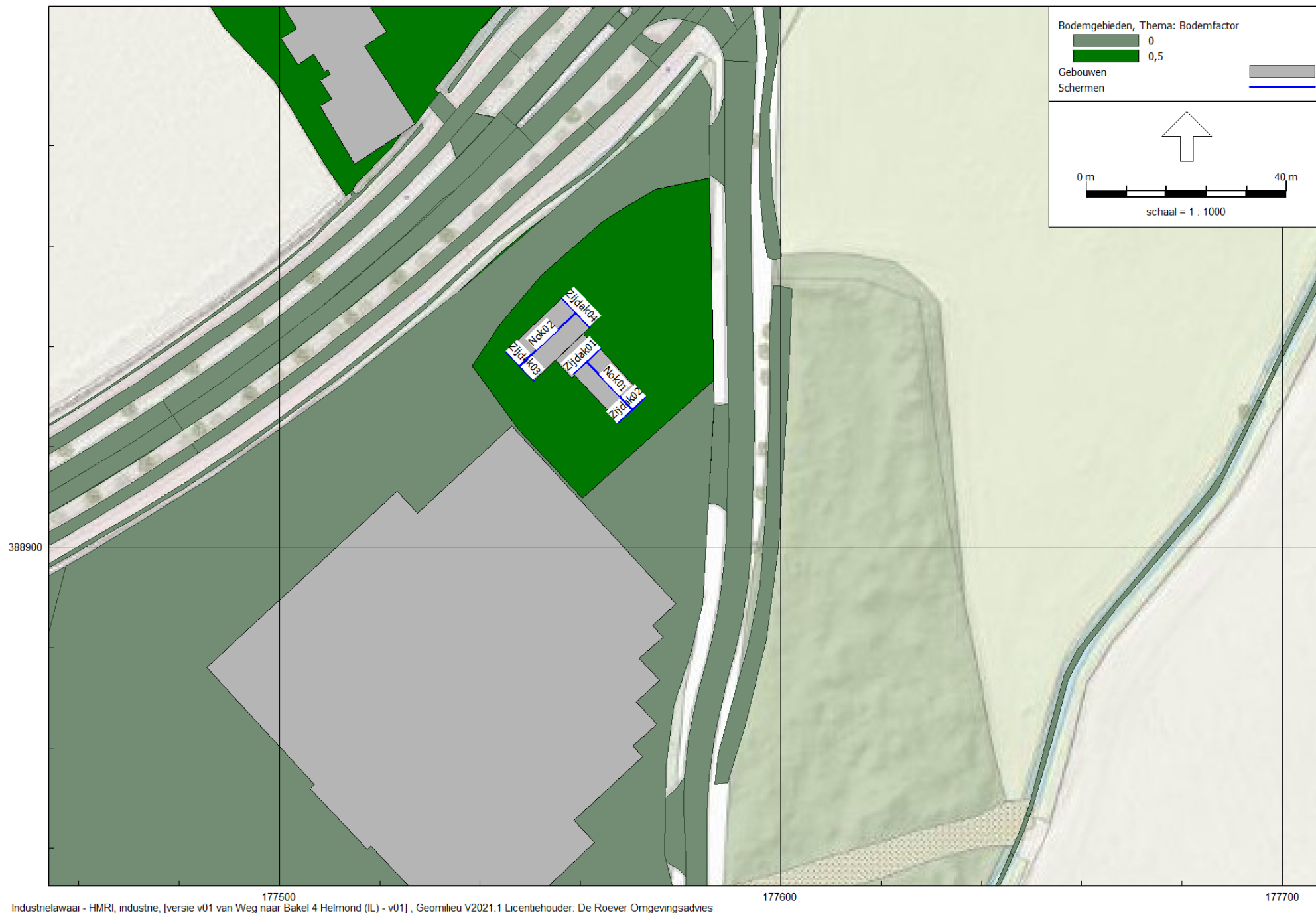
tekstmaat20-087

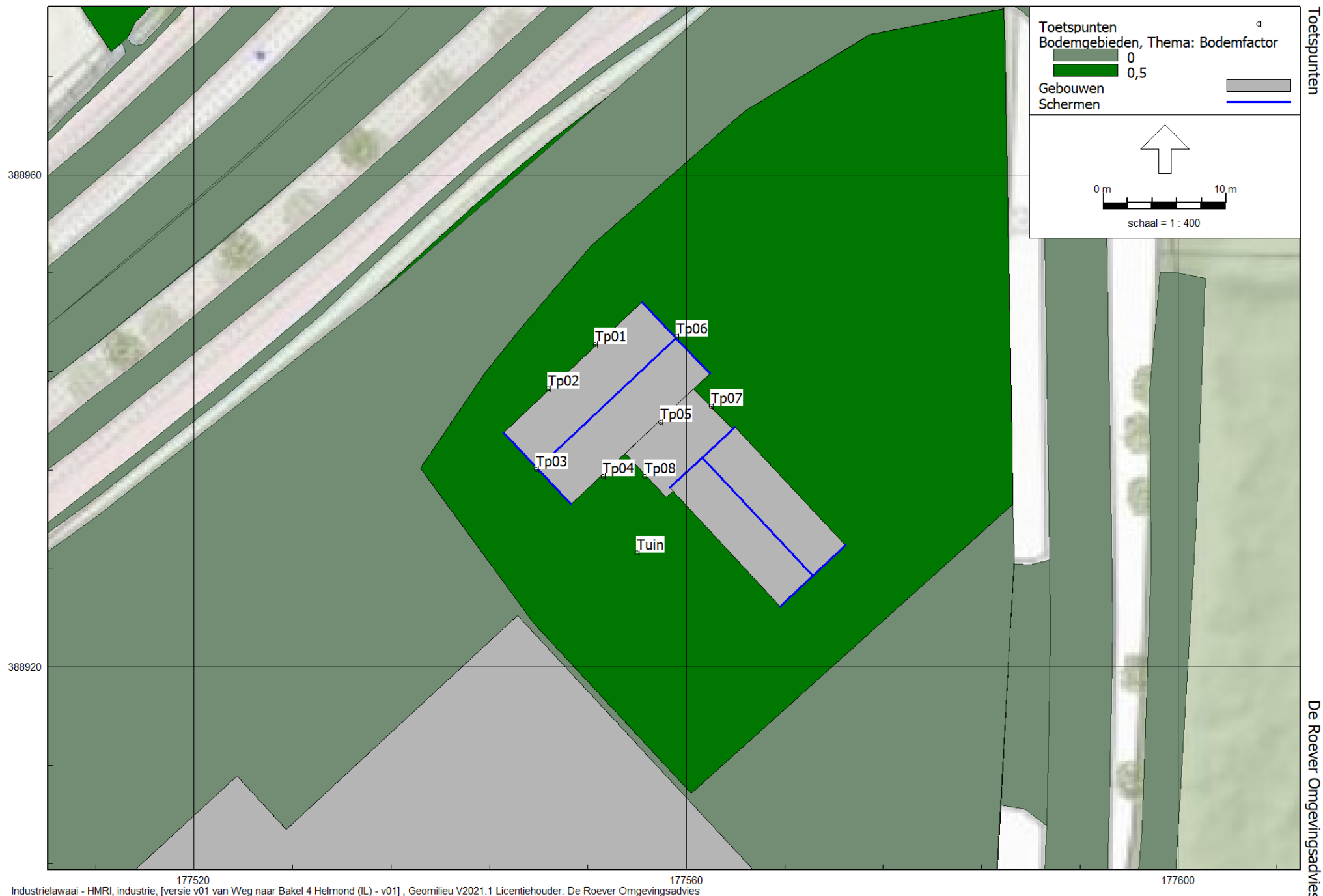
BIJLAGE II. AFBEELDINGEN REKENMODEL





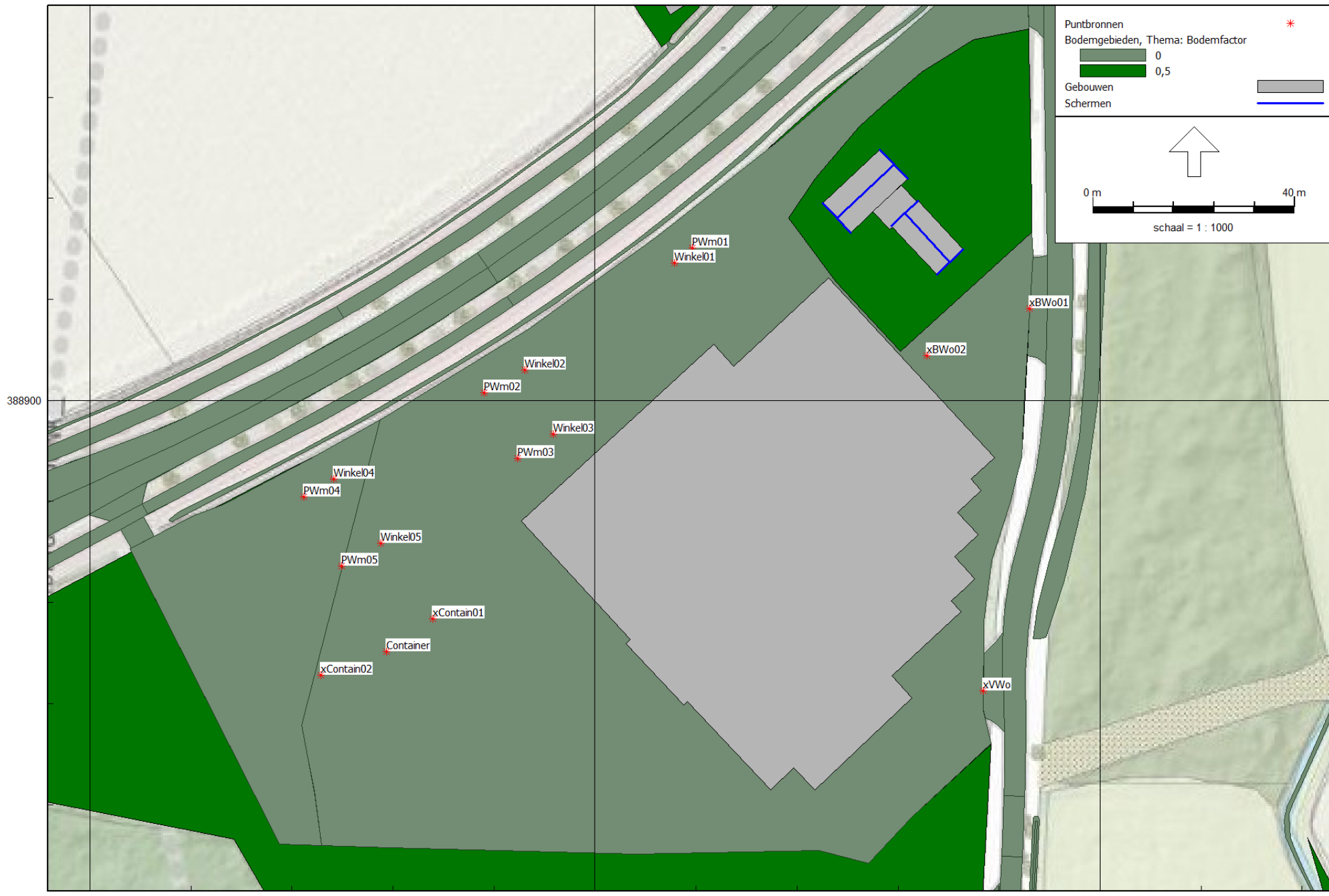


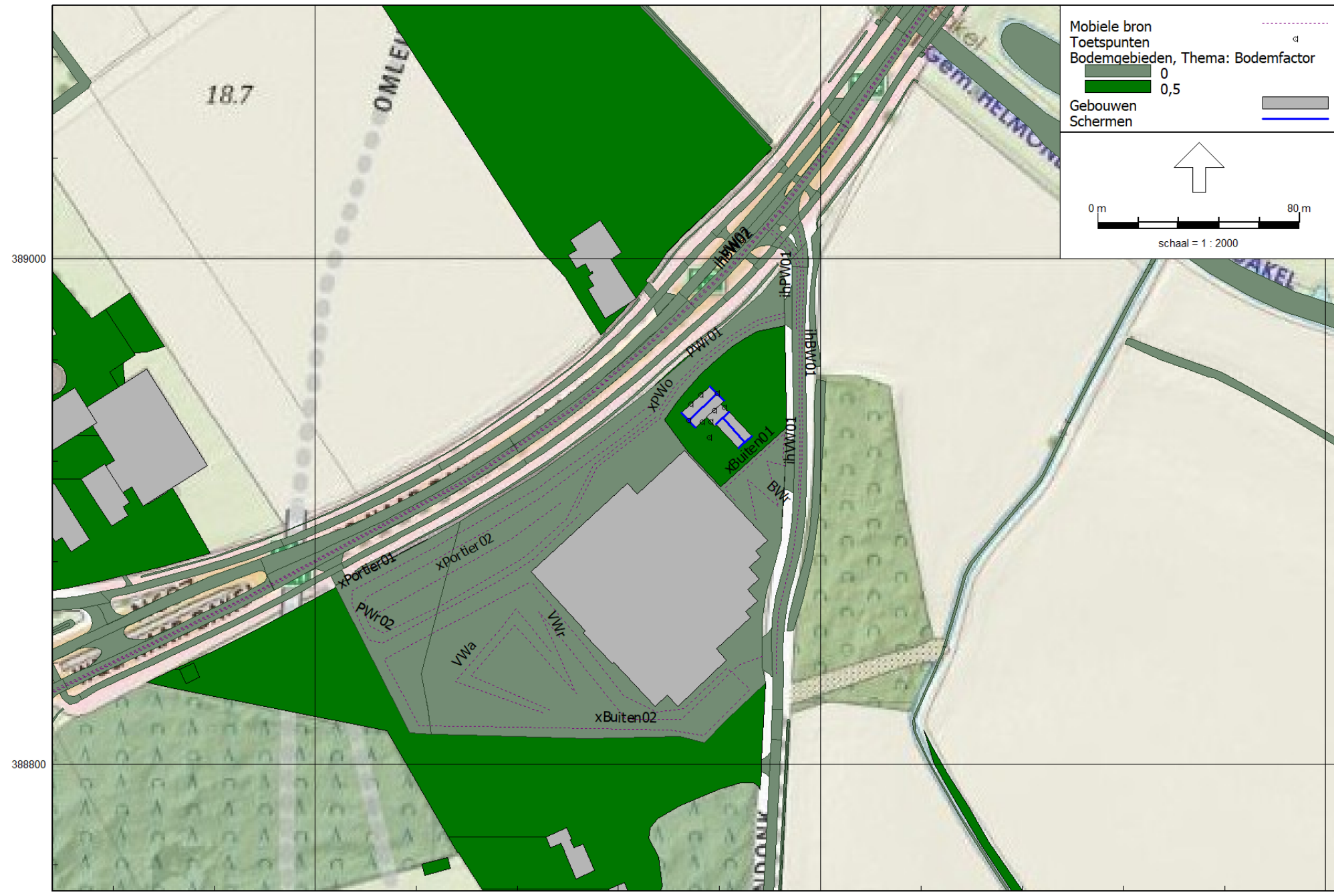


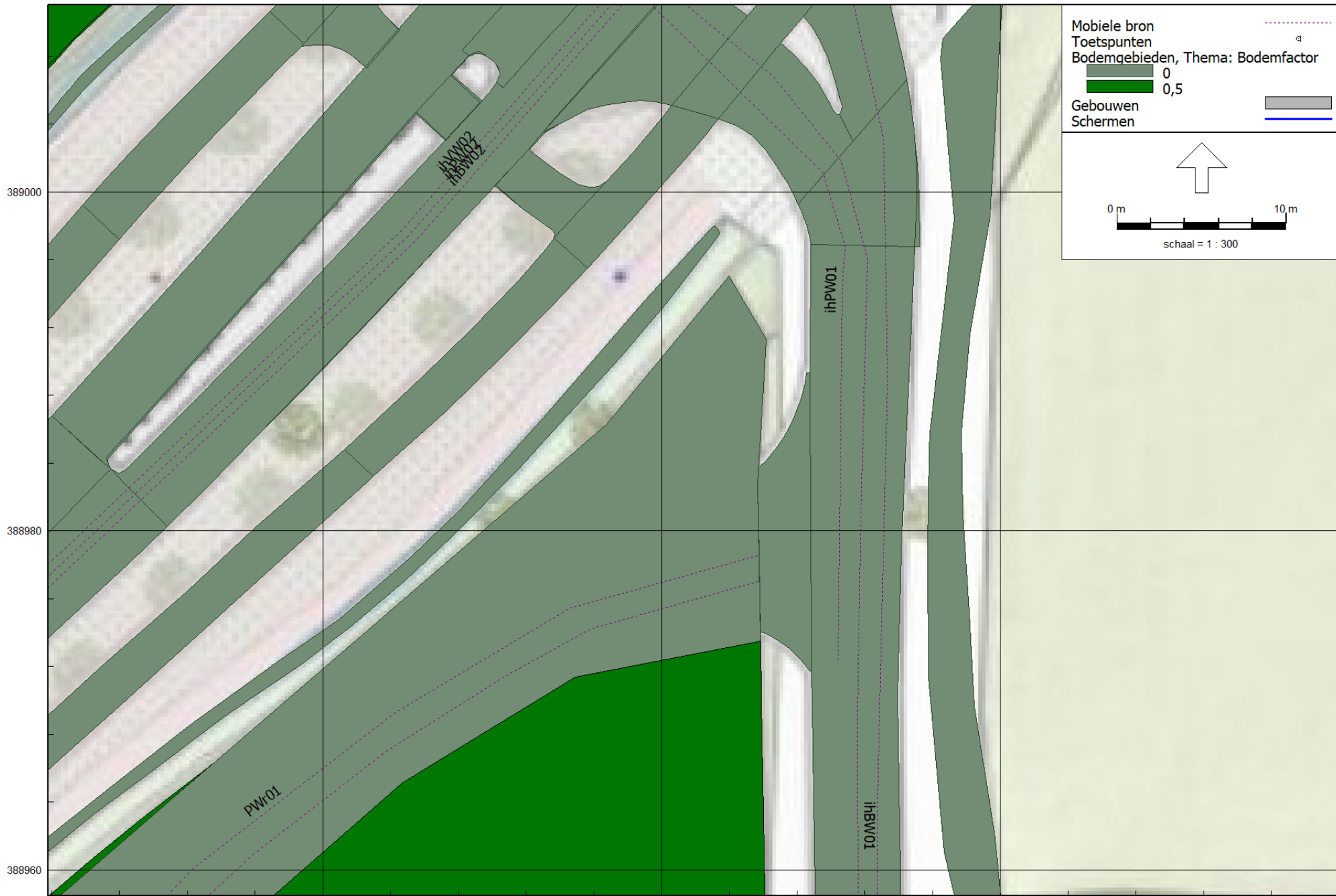


Toetspunten

De Roever Omgevingsadvies









BIJLAGE III. INVOERGEGEVENS REKENMODEL

Modeleigenschappen

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: v01

Model eigenschap

Omschrijving	v01
Verantwoordelijke	t.oerlemans
Rekenmethode	#2 Industrielawaai HMRI, industrie
Aangemaakt door	t.oerlemans op 22-9-2021
Laatst ingezien door	t.oerlemans op 23-9-2021
Model aangemaakt met	Geomilieu V2021.1
Definitief	23-09-2021
Definitief verklaard door	t.oerlemans op 23-9-2021
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Etmaalwaarde
Waarde	Max(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Meteorologische correctie	Toepassen standaard, 5,0
Standaard bodemfactor	0,8
Absorptiestandaarden	HMRI-II.8
Dynamische foutmarge	--
Clusteren gebouwen	Ja
Verwijderen binnenwanden	Ja
Max.refl.afstand	--
Max.refl.diepte	1

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
 versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	X	Y	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	ItemID	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)
Container	Wisselen container	177458,66	388850,35	2,00	18,77	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3581	21,60	--	--
Pwm01	Personenwagens manoeuvreren	177519,29	388930,11	0,75	18,16	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3582	21,60	--	--
Pwm02	Personenwagens manoeuvreren	177478,01	388901,45	0,75	18,07	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3583	21,60	--	--
Pwm03	Personenwagens manoeuvreren	177484,63	388888,58	0,75	18,24	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3584	21,60	--	--
Pwm04	Personenwagens manoeuvreren	177442,34	388880,85	0,75	18,19	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3585	21,60	--	--
Pwm05	Personenwagens manoeuvreren	177449,88	388867,25	0,75	18,58	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3586	21,60	--	--
Winkel01	Winkelwagens rijden	177515,71	388927,23	0,75	18,17	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3587	13,80	--	--
Winkel02	Winkelwagens rijden	177486,12	388906,10	0,75	18,08	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3588	13,80	--	--
Winkel03	Winkelwagens rijden	177491,74	388893,34	0,75	18,24	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3589	13,80	--	--
Winkel04	Winkelwagens rijden	177448,30	388884,37	0,75	18,18	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3590	13,80	--	--
Winkel05	Winkelwagens rijden	177457,56	388871,76	0,75	18,42	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3591	13,80	--	--
xVwo	Vrachtwagens optrekken	177576,86	388842,45	1,50	19,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3565	0,00	--	--
xBWo01	Bestelwagens optrekken	177586,00	388918,13	0,75	19,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3566	0,00	--	--
xBWo02	Bestelwagens optrekken	177565,67	388908,85	0,75	19,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3578	0,00	--	--
xContain01	Piekgeluid container	177467,92	388856,82	2,00	18,65	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3579	0,00	--	--
xContain02	Piekgeluid container	177445,73	388845,67	2,00	19,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	3580	0,00	--	--

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
 versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k
Container	57,90	77,20	86,30	91,90	97,20	99,70	98,20	92,60	81,50	104,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pwm01	0,00	68,40	75,30	77,80	81,70	83,80	83,10	79,70	77,40	89,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pwm02	0,00	68,40	75,30	77,80	81,70	83,80	83,10	79,70	77,40	89,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pwm03	0,00	68,40	75,30	77,80	81,70	83,80	83,10	79,70	77,40	89,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pwm04	0,00	68,40	75,30	77,80	81,70	83,80	83,10	79,70	77,40	89,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pwm05	0,00	68,40	75,30	77,80	81,70	83,80	83,10	79,70	77,40	89,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Winkel01	55,40	63,10	62,60	64,30	72,70	75,00	72,90	69,50	62,90	79,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Winkel02	55,40	63,10	62,60	64,30	72,70	75,00	72,90	69,50	62,90	79,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Winkel03	55,40	63,10	62,60	64,30	72,70	75,00	72,90	69,50	62,90	79,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Winkel04	55,40	63,10	62,60	64,30	72,70	75,00	72,90	69,50	62,90	79,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Winkel05	55,40	63,10	62,60	64,30	72,70	75,00	72,90	69,50	62,90	79,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
xVwo	0,00	73,60	80,60	91,60	97,60	101,60	103,60	101,60	77,20	107,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
xBWo01	0,00	77,10	74,40	78,30	83,10	89,90	89,90	82,00	77,40	94,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
xBWo02	0,00	77,10	74,40	78,30	83,10	89,90	89,90	82,00	77,40	94,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
xContain01	49,80	61,20	83,60	95,50	114,70	116,50	114,90	91,50	96,50	120,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
xContain02	49,80	61,20	83,60	95,50	114,70	116,50	114,90	91,50	96,50	120,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
 versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Red 4k	Red 8k	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
Container	0,00	0,00	57,90	77,20	86,30	91,90	97,20	99,70	98,20	92,60	81,50	104,01
Pwm01	0,00	0,00	0,00	68,40	75,30	77,80	81,70	83,80	83,10	79,70	77,40	89,25
Pwm02	0,00	0,00	0,00	68,40	75,30	77,80	81,70	83,80	83,10	79,70	77,40	89,25
Pwm03	0,00	0,00	0,00	68,40	75,30	77,80	81,70	83,80	83,10	79,70	77,40	89,25
Pwm04	0,00	0,00	0,00	68,40	75,30	77,80	81,70	83,80	83,10	79,70	77,40	89,25
Pwm05	0,00	0,00	0,00	68,40	75,30	77,80	81,70	83,80	83,10	79,70	77,40	89,25
Winkel01	0,00	0,00	55,40	63,10	62,60	64,30	72,70	75,00	72,90	69,50	62,90	79,42
Winkel02	0,00	0,00	55,40	63,10	62,60	64,30	72,70	75,00	72,90	69,50	62,90	79,42
Winkel03	0,00	0,00	55,40	63,10	62,60	64,30	72,70	75,00	72,90	69,50	62,90	79,42
Winkel04	0,00	0,00	55,40	63,10	62,60	64,30	72,70	75,00	72,90	69,50	62,90	79,42
Winkel05	0,00	0,00	55,40	63,10	62,60	64,30	72,70	75,00	72,90	69,50	62,90	79,42
xVwo	0,00	0,00	0,00	73,60	80,60	91,60	97,60	101,60	103,60	101,60	77,20	107,72
xBWo01	0,00	0,00	0,00	77,10	74,40	78,30	83,10	89,90	89,90	82,00	77,40	94,01
xBWo02	0,00	0,00	0,00	77,10	74,40	78,30	83,10	89,90	89,90	82,00	77,40	94,01
xContain01	0,00	0,00	49,80	61,20	83,60	95,50	114,70	116,50	114,90	91,50	96,50	120,26
xContain02	0,00	0,00	49,80	61,20	83,60	95,50	114,70	116,50	114,90	91,50	96,50	120,26

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Groep	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Gem.snelheid	Max.afst.	Lw 31
PWr01	Personenwagens bezoekers toegangsweg	La_eq	0,75	--	Relatief	300	--	--	10	3,00	0,00
BWr	Bestelwagens laden/lossen (klein) magazijn	La_eq	0,75	19,00	Relatief	8	--	--	10	3,00	50,00
VWr	Vrachtwagens laden/lossen + containerwagen	La_eq	1,50	--	Relatief	10	--	--	10	3,00	54,60
VWa	Vrachtwagens achteruitrijsignaal	La_eq	1,50	--	Relatief	5	--	--	10	3,00	0,00
PWr02	Personenwagens bezoekers op parkeerplaats	La_eq	0,75	--	Relatief	150	--	--	10	3,00	0,00
xPortier01	Dichtslaan portieren	La_max	0,75	--	Relatief	1	--	--	10	3,00	71,70
xPortier02	Dichtslaan portieren	La_max	0,75	--	Relatief	1	--	--	10	3,00	71,70
xPWo	Personenwagens optrekken	La_max	0,75	--	Relatief	1	--	--	10	3,00	0,00
xBuiten01	Piekgeluid buitenterrein (klein)	La_max	1,50	--	Relatief	1	--	--	10	3,00	63,10
xBuiten02	Piekgeluid buitenterrein (groot)	La_max	1,50	--	Relatief	1	--	--	10	3,00	0,00
ihPW01	Indirecte hinder personenwagens (100%)	Indirecte hinder	0,75	--	Relatief	300	--	--	30	3,00	0,00
ihPW02	Indirecte hinder personenwagens (50%)	Indirecte hinder	0,75	--	Relatief	150	--	--	30	3,00	0,00
ihBW01	Indirecte hinder bestelwagens (100%)	Indirecte hinder	0,75	--	Relatief	8	--	--	30	3,00	50,00
ihVW01	Indirecte hinder vrachtwagens (100%)	Indirecte hinder	1,50	--	Relatief	10	--	--	30	3,00	56,60
ihVW02	Indirecte hinder vrachtwagens (50%)	Indirecte hinder	1,50	--	Relatief	5	--	--	30	3,00	56,60
ihBW02	Indirecte hinder bestelwagens (50%)	Indirecte hinder	0,75	--	Relatief	4	--	--	30	3,00	50,00

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
 versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k
Pwr01	68,40	75,30	77,80	81,70	83,80	83,10	79,70	77,40	89,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bwr	54,20	62,50	79,30	84,70	87,80	86,30	79,20	68,40	91,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vwr	74,20	83,10	88,00	92,60	96,30	94,60	87,80	74,50	100,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vwa	0,00	0,00	0,00	0,00	98,00	0,00	0,00	0,00	98,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5,00	0,00	0,00
Pwr02	68,40	75,30	77,80	81,70	83,80	83,10	79,70	77,40	89,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
xPortier01	80,00	86,80	91,30	93,50	94,40	93,40	88,40	82,00	99,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
xPortier02	80,00	86,80	91,30	93,50	94,40	93,40	88,40	82,00	99,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
xPwo	77,10	74,40	78,30	83,10	89,90	89,90	82,00	77,40	94,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
xBuiten01	66,40	74,60	78,30	82,80	83,00	80,20	74,40	70,00	88,03	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
xBuiten02	72,00	79,00	89,00	93,00	96,00	94,00	89,00	80,00	100,12	0,00	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
ihPW01	68,40	75,30	77,80	81,70	83,80	83,10	79,70	77,40	89,25	0,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00
ihPW02	68,40	75,30	77,80	81,70	83,80	83,10	79,70	77,40	89,25	0,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00
ihBW01	54,20	62,50	79,30	84,70	87,80	86,30	79,20	68,40	91,77	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00
ihVW01	75,90	85,00	90,60	95,90	98,40	96,90	91,30	80,20	102,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ihVW02	75,90	85,00	90,60	95,90	98,40	96,90	91,30	80,20	102,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ihBW02	54,20	62,50	79,30	84,70	87,80	86,30	79,20	68,40	91,77	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
 versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Red 8k	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
Pwr01	0,00	0,00	68,40	75,30	77,80	81,70	83,80	83,10	79,70	77,40	89,25
Bwr	0,00	50,00	54,20	62,50	79,30	84,70	87,80	86,30	79,20	68,40	91,77
Vwr	0,00	54,60	74,20	83,10	88,00	92,60	96,30	94,60	87,80	74,50	100,20
Vwa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103,00	0,00	0,00	0,00	103,00
Pwr02	0,00	0,00	68,40	75,30	77,80	81,70	83,80	83,10	79,70	77,40	89,25
xPortier01	0,00	71,70	80,00	86,80	91,30	93,50	94,40	93,40	88,40	82,00	99,99
xPortier02	0,00	71,70	80,00	86,80	91,30	93,50	94,40	93,40	88,40	82,00	99,99
xPWo	0,00	0,00	77,10	74,40	78,30	83,10	89,90	89,90	82,00	77,40	94,01
xBuiten01	-15,00	78,10	81,40	89,60	93,30	97,80	98,00	95,20	89,40	85,00	103,03
xBuiten02	-15,00	0,00	87,00	94,00	104,00	108,00	111,00	109,00	104,00	95,00	115,12
ihPW01	-2,00	0,00	70,40	77,30	79,80	83,70	85,80	85,10	81,70	79,40	91,25
ihPW02	-2,00	0,00	70,40	77,30	79,80	83,70	85,80	85,10	81,70	79,40	91,25
ihBW01	-2,00	52,00	56,20	64,50	81,30	86,70	89,80	88,30	81,20	70,40	93,77
ihVW01	0,00	56,60	75,90	85,00	90,60	95,90	98,40	96,90	91,30	80,20	102,71
ihVW02	0,00	56,60	75,90	85,00	90,60	95,90	98,40	96,90	91,30	80,20	102,71
ihBW02	-2,00	52,00	56,20	64,50	81,30	86,70	89,80	88,30	81,20	70,40	93,77

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Groep	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	TypeLw	Weging	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	DeltaL	DeltaH	Negeer obj.	Lw 31
Heftruck01	Heftruck (elektrisch) inclusief palletwagen	La_eq	1,50	19,00	Relatief	True	A	6,02	--	--	5,0	5,0	Ja	63,10
Heftruck02	Heftruck achter terrein (diesel)	La_eq	1,50	19,00	Relatief	True	A	10,79	--	--	5,0	5,0	Ja	0,00

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k	Lw 8k	Lw Totaal	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k
Heftruck01	66,40	74,60	78,30	82,80	83,00	80,20	74,40	70,00	88,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Heftruck02	72,00	79,00	89,00	93,00	96,00	94,00	89,00	80,00	100,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Red 8k	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal
Heftruck01	0,00	63,10	66,40	74,60	78,30	82,80	83,00	80,20	74,40	70,00	88,03
Heftruck02	0,00	0,00	72,00	79,00	89,00	93,00	96,00	94,00	89,00	80,00	100,12

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
 versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	X	Y	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
Tp01	Voorgevel	177552,60	388946,18	19,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
Tp02	Voorgevel	177548,77	388942,57	19,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
Tp03	Zijgevel	177547,82	388936,03	19,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
Tp04	Achtergevel	177553,20	388935,46	19,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
Tp05	Achtergevel	177557,90	388939,90	19,00	Relatief	--	4,50	7,50	--	--	--	Ja
Tp06	Zijgevel	177559,20	388946,81	19,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
Tp07	Laagbouw (slaapkamer/badkamer)	177562,06	388941,19	19,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
Tp08	Laagbouw (slaapkamer/badkamer)	177556,64	388935,49	19,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
Tuin	Tuin bij woning	177555,99	388929,28	19,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Nee

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
 versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Schermen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Cp	Refl.L 31	Refl.L 8k	Refl.R 31	Refl.R 8k
Zijdak01	Zijkant dak bijgebouw (bestaand)	177558,66	388934,56	--	19,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80	0,20	0,20
Zijdak02	Zijkant dak bijgebouw (bestaand)	177567,63	388924,93	--	19,00	Absoluut	0 dB	0,20	0,20	0,80	0,80
Nok01	Nok dak bijgebouw (bestaand)	177561,30	388937,02	25,00	19,00	Absoluut	2 dB	0,20	0,20	0,20	0,20
Zijdak03	Zijkant dak woonhuis (nieuw)	177545,15	388939,01	--	19,00	Absoluut	0 dB	0,20	0,20	0,80	0,80
Zijdak04	Zijkant dak woonhuis (nieuw)	177556,40	388949,64	--	19,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80	0,20	0,20
Nok02	Nok dak woonhuis (nieuw)	177559,14	388946,73	28,00	19,00	Absoluut	2 dB	0,20	0,20	0,20	0,20

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
 versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Refl. 63	Refl. 8k
9	industriefunctie	177575,85	388873,42	23,50	19,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
15	industriefunctie	177516,98	388999,83	21,34	18,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
14		177328,22	388911,82	22,26	19,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
31		177320,63	388920,24	18,88	19,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
1	woonfunctie	177510,53	388757,77	24,38	19,51	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
10		177527,55	388740,56	23,03	19,94	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
12		177313,56	388935,07	22,64	19,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
19	industriefunctie, woonfunctie	177296,50	388911,17	24,07	19,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
13		177323,12	388908,71	22,69	19,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
39	industriefunctie, woonfunctie	177688,50	389223,03	25,24	19,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
41		177693,05	389239,90	22,25	19,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
43		177670,07	389236,89	21,10	18,96	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
36	woonfunctie	177615,32	389232,27	22,79	18,26	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
40		177587,04	389173,96	27,71	18,12	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
11	overige gebruiksfunctie	177272,63	388909,98	21,32	19,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
18	industriefunctie, woonfunctie	177218,90	389015,68	24,26	19,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
4		177485,38	388719,75	23,59	19,84	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
27		177201,05	389038,58	21,97	18,97	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
34		177597,02	389344,78	22,04	17,14	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
35	woonfunctie	177724,28	389315,68	22,14	18,19	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
35	woonfunctie	177747,83	389304,28	22,14	18,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
37		177638,68	389268,50	21,69	18,37	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
38		177679,44	389264,26	22,17	18,86	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
42		177639,90	389269,40	21,62	18,38	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
44		177684,04	389250,25	23,74	19,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
25	woonfunctie	177186,98	388902,73	26,22	20,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
29		177207,34	388928,76	23,04	19,78	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
30		177203,76	388575,14	22,80	20,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
2		177486,34	388597,26	23,62	20,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
3		177536,51	388599,14	23,20	19,41	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
5		177609,22	388611,40	23,99	19,48	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
6		177615,97	388623,08	23,06	19,57	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
7		177636,23	388634,23	21,45	19,47	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
8		177599,93	388566,18	22,93	19,39	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
16	woonfunctie	177507,56	388602,64	24,37	20,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
20	woonfunctie	177600,36	388628,00	23,57	19,33	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
21	woonfunctie	177596,66	388641,44	24,28	19,26	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
22	woonfunctie	177594,55	388558,80	25,24	19,32	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
23	woonfunctie	177549,97	388588,06	24,44	19,19	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
26	industriefunctie, kantoorfunctie	177617,00	388563,27	25,46	19,65	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
28		177608,68	388631,77	22,30	19,45	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
32		177592,95	388566,24	22,58	19,29	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
17	woonfunctie	177595,90	388520,90	24,36	20,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
24	woonfunctie	177563,96	388939,49	22,50	19,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80
Woning	Woning (nieuw)	177545,15	388939,01	24,00	19,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Refl. 63	Refl. 8k
Woning	Woning (nieuw)	177555,04	388937,34	22,00	19,00	Absoluut	0 dB	0,80	0,80

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
 versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Bf
Detail	Detailhandelbestemming (nieuw)	0,00
Verkeer	Verkeersbestemming nieuw	0,00
Woning	Bodemgebied rondom woning	0,50
bc08590fb-	Tuinen/erven	0,50
b983f3ba7-	Tuinen/erven	0,50
b997fdf3a-	Tuinen/erven	0,50
b7d8f51e7-	Tuinen/erven	0,50
bf704a628-	Tuinen/erven	0,50
b1281c33f-	Tuinen/erven	0,50
b01eb75d8-	Tuinen/erven	0,50
b6617e87a-	Tuinen/erven	0,50
b17771d31-	Tuinen/erven	0,50
b601585a0-	Tuinen/erven	0,50
bf6293ff3-	Tuinen/erven	0,50
b40893e9d-	Tuinen/erven	0,50
b8eaa8536-	Tuinen/erven	0,50
b0ef6cfd7-	Tuinen/erven	0,50
b014f7987-	Tuinen/erven	0,50
be51d8cbc-	Tuinen/erven	0,50
b897f721b-	Tuinen/erven	0,50
bc3f6ef40-	Tuinen/erven	0,50
b3e19c1d4-	Tuinen/erven	0,50
b3e19c1d4-	Tuinen/erven	0,50
b00178d68-	Tuinen/erven	0,50
b6c47e006-	Tuinen/erven	0,50
b1a9c1298-	Tuinen/erven	0,50
b898bb3fe-	Tuinen/erven	0,50
b4f971082-	Tuinen/erven	0,50
ba9191fa8-	Tuinen/erven	0,50
be985d966-	Tuinen/erven	0,50
b238b4354-	Tuinen/erven	0,50
be70673f6-	Tuinen/erven	0,50
b1ca010ce-	Tuinen/erven	0,50
bcf6e20f7-	Tuinen/erven	0,50
b61966852-	Tuinen/erven	0,50
b427d0b27-	Tuinen/erven	0,50
b983f3ba7-	Tuinen/erven	0,50
b983f3ba7-	Tuinen/erven	0,50
b983f3ba7-	Tuinen/erven	0,50
beec720c6-	Tuinen/erven	0,50
bf860aa56-	Waterdelen	0,00
b66f5fc22-	Waterdelen	0,00
bc2d731aa-	Waterdelen	0,00
b6bf6ff46-	Waterdelen	0,00
bd5d93a56-	Waterdelen	0,00

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Bf
b009387d5-	Waterdelen	0,00
bd4fa0167-	Waterdelen	0,00
bed2ff333-	Waterdelen	0,00
b69d702c1-	Waterdelen	0,00
b67c74580-	Waterdelen	0,00
bae04b607-	Waterdelen	0,00
b0f3b4af2-	Waterdelen	0,00
b563934ca-	Waterdelen	0,00
b5379a1b0-	Waterdelen	0,00
bb5ab8b3f-	Waterdelen	0,00
bbaf28c74-	Waterdelen	0,00
bfd40796c-	Waterdelen	0,00
b13b4d8f0-	Waterdelen	0,00
bb9f52ac9-	Waterdelen	0,00
bd074491d-	Waterdelen	0,00
bd47ae1e5-	Waterdelen	0,00
b0964acae-	Waterdelen	0,00
b829f43e6-	Waterdelen	0,00
bfb1c1cb0-	Waterdelen	0,00
bf4b5f28a-	Waterdelen	0,00
b6ae8d8d6-	Waterdelen	0,00
b40af1656-	Waterdelen	0,00
bd2b6e1f9-	Waterdelen	0,00
b1fd62fa3-	Waterdelen	0,00
b9402a833-	Waterdelen	0,00
bf8f55502-	Waterdelen	0,00
b845606ff-	Waterdelen	0,00
be8fe1946-	Waterdelen	0,00
b5a17cf14-	Waterdelen	0,00
bd25c4d70-	Waterdelen	0,00
bc62c9fda-	Waterdelen	0,00
bd3a8b920-	Waterdelen	0,00
b952bf168-	Waterdelen	0,00
ba34bb5e6-	Waterdelen	0,00
b36f4d1a3-	Waterdelen	0,00
b261f6221-	Waterdelen	0,00
b48d29bb9-	Waterdelen	0,00
b8f75a0de-	Waterdelen	0,00
bfd02cf57-	Waterdelen	0,00
bb258d1ce-	Waterdelen	0,00
bd0e59588-	Waterdelen	0,00
b6ba4f981-	Waterdelen	0,00
bb4a9b7e0-	Waterdelen	0,00
b46ff253c-	Waterdelen	0,00
bee5aa9b1-	Waterdelen	0,00

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
 versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Bf
bfa83c656-	Waterdelen	0,00
bf9e4ecaa-	Waterdelen	0,00
bff6740ec-	Waterdelen	0,00
b9e4ad980-	Wegdelen	0,00
b78497800-	Wegdelen	0,00
b458feacc-	Wegdelen	0,00
b71244d42-	Wegdelen	0,00
b75beae04-	Wegdelen	0,00
bce9b1bab-	Wegdelen	0,00
b6fff4111-	Wegdelen	0,00
b09c4055d-	Wegdelen	0,00
b54cd6958-	Wegdelen	0,00
bf6716775-	Wegdelen	0,00
b9e7a652e-	Wegdelen	0,00
b7a7da6b4-	Wegdelen	0,00
bdbe90e10-	Wegdelen	0,00
b642cc7d5-	Wegdelen	0,00
b7f838330-	Wegdelen	0,00
b23cf3d09-	Wegdelen	0,00
be447f469-	Wegdelen	0,00
bf2867d02-	Wegdelen	0,00
b137743fd-	Wegdelen	0,00
ba5ae9fe1-	Wegdelen	0,00
bd79ee8b8-	Wegdelen	0,00
bb865f5b9-	Wegdelen	0,00
b7e680098-	Wegdelen	0,00
ba4868c0b-	Wegdelen	0,00
bad1325b7-	Wegdelen	0,00
baeb475dc-	Wegdelen	0,00
bad88037-	Wegdelen	0,00
b213cd8fa-	Wegdelen	0,00
b02c5a0d4-	Wegdelen	0,00
bf3c5047b-	Wegdelen	0,00
b2a7fbfc7-	Wegdelen	0,00
b13566968-	Wegdelen	0,00
bd8245330-	Wegdelen	0,00
bac623241-	Wegdelen	0,00
bc6df4119-	Wegdelen	0,00
b6e7a77ac-	Wegdelen	0,00
baa5554a8-	Wegdelen	0,00
baab70330-	Wegdelen	0,00
b55d3badc-	Wegdelen	0,00
b4fde7689-	Wegdelen	0,00
b195ad0cb-	Wegdelen	0,00
b9210c40b-	Wegdelen	0,00

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
 versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Bf
bbc254baf-	Wegde len	0,00
bff4d01a3-	Wegde len	0,00
b11b5b4d3-	Wegde len	0,00
bdfc5a61a-	Wegde len	0,00
bb0bc41e2-	Wegde len	0,00
b326a5e35-	Wegde len	0,00
bba785413-	Wegde len	0,00
b1b5dfe fd-	Wegde len	0,00
b533cabe2-	Wegde len	0,00
b5fe3a5da-	Wegde len	0,00
b15b9a794-	Wegde len	0,00
b89d9bd09-	Wegde len	0,00
b6b3b6589-	Wegde len	0,00
b95728ef7-	Wegde len	0,00
b2785ae74-	Wegde len	0,00
b329b2747-	Wegde len	0,00
b9f80f8c3-	Wegde len	0,00
bde060874-	Wegde len	0,00
b385de782-	Wegde len	0,00
bb33778f1-	Wegde len	0,00
b1f58b70b-	Wegde len	0,00
b07365129-	Wegde len	0,00
b6998f30b-	Wegde len	0,00
bff12942a8-	Wegde len	0,00
b042d3750-	Wegde len	0,00
bd14bf239-	Wegde len	0,00
b95781dda-	Wegde len	0,00
bff56ed93e-	Wegde len	0,00
b49b59376-	Wegde len	0,00
bff2ff9278-	Wegde len	0,00
bfb3f2c43-	Wegde len	0,00
bd012c5f7-	Wegde len	0,00
b82e2c463-	Wegde len	0,00
bad0de52e-	Wegde len	0,00
b30f2c72a-	Wegde len	0,00
bc82e5edb-	Wegde len	0,00
bff94e6d7b-	Wegde len	0,00
b39ee05e7-	Wegde len	0,00
be907448c-	Wegde len	0,00
b964164a9-	Wegde len	0,00
b48683e49-	Wegde len	0,00
bd0645e82-	Wegde len	0,00
be63d6478-	Wegde len	0,00
be63d6478-	Wegde len	0,00
b44638e3e-	Wegde len	0,00

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
 versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Bf
bbf4053ff-	Wegde len	0,00
b2e60271d-	Wegde len	0,00
b3abbf962-	Wegde len	0,00
bc34b4d09-	Wegde len	0,00
b2a3ddfe7-	Wegde len	0,00
b5b14bf25-	Wegde len	0,00
bbd4f30d0-	Wegde len	0,00
b44ad65b9-	Wegde len	0,00
b70627ab2-	Wegde len	0,00
b3fbcfa78-	Wegde len	0,00
bbb2dfc9e-	Wegde len	0,00
bed9cac47-	Wegde len	0,00
b5d050e2c-	Wegde len	0,00
b4120fe28-	Wegde len	0,00
b4949a550-	Wegde len	0,00
b6d86f4b7-	Wegde len	0,00
b1d1028fe-	Wegde len	0,00
b7fdc147d-	Wegde len	0,00
bdba819fd-	Wegde len	0,00
b6dee457f-	Wegde len	0,00
b615d3222-	Wegde len	0,00
b525d5ecd-	Wegde len	0,00
b09ef2b4d-	Wegde len	0,00
bdc2b171f-	Wegde len	0,00
bc8648d1c-	Wegde len	0,00
b114e71cc-	Wegde len	0,00
bb499b92c-	Wegde len	0,00
bab459704-	Wegde len	0,00
b93d02604-	Wegde len	0,00
b8de734a6-	Wegde len	0,00
beb95a5fb-	Wegde len	0,00
b4a6b0d90-	Wegde len	0,00
bc7f14570-	Wegde len	0,00
beb87008e-	Wegde len	0,00
b7b59ec63-	Wegde len	0,00
bb4053790-	Wegde len	0,00
bd5cf2462-	Wegde len	0,00
ba3f94a94-	Wegde len	0,00
b3b840921-	Wegde len	0,00
b58fdfcac-	Wegde len	0,00
bba36a858-	Wegde len	0,00
ba688f748-	Wegde len	0,00
b62dfca9e-	Wegde len	0,00
b64ef1e0c-	Wegde len	0,00
bbd742a59-	Wegde len	0,00

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
 versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Bf
b f69994ab-	Wegde len	0,00
bcafdbf91-	Wegde len	0,00
b32b78982-	Wegde len	0,00
b29f757c7-	Wegde len	0,00
b44f0cd12-	Wegde len	0,00
bcc27bc29-	Wegde len	0,00
bea05f93a-	Wegde len	0,00
bdf4c9322-	Wegde len	0,00
b14a5c8ee-	Wegde len	0,00
bec71eb87-	Wegde len	0,00
b3528ee34-	Wegde len	0,00
bc63f9b60-	Wegde len	0,00
bdc3cb7a0-	Wegde len	0,00
bb7f51559-	Wegde len	0,00
b25f7b77f-	Wegde len	0,00
b397bcc8c-	Wegde len	0,00
bfc813fec-	Wegde len	0,00
b4724338f-	Wegde len	0,00
bbf453809-	Wegde len	0,00
b073b5256-	Wegde len	0,00
b97a83ba8-	Wegde len	0,00
b939a2a6b-	Wegde len	0,00
b29c10743-	Wegde len	0,00
b73a26a85-	Wegde len	0,00
b8f2933e2-	Wegde len	0,00
b2dd6122a-	Wegde len	0,00
b3b749aa2-	Wegde len	0,00
b36b8ac2d-	Wegde len	0,00
b360bf62a-	Wegde len	0,00
b892a96d0-	Wegde len	0,00
ba607f3ca-	Wegde len	0,00
b3fcd8b4-	Wegde len	0,00
bd3e878dc-	Wegde len	0,00
bb71fdf3e-	Wegde len	0,00
b9942e79f-	Wegde len	0,00
b1751e376-	Wegde len	0,00
b0f7838f1-	Wegde len	0,00
b57615d4b-	Wegde len	0,00
b7f534c98-	Wegde len	0,00
b7b974bd8-	Wegde len	0,00
b59acf3c3-	Wegde len	0,00
bfe938f95-	Wegde len	0,00
b5bd22637-	Wegde len	0,00
b5ce62eba-	Wegde len	0,00
b0c801b90-	Wegde len	0,00

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
 versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Bf
b32ff5faf-	Wegde len	0,00
b971322fc-	Wegde len	0,00
be44b3246-	Wegde len	0,00
b13fb6792-	Wegde len	0,00
bf4d34c01-	Wegde len	0,00
bb1ea0d95-	Wegde len	0,00
b46c8fed3-	Wegde len	0,00
b6f4de763-	Wegde len	0,00
b1d7244e8-	Wegde len	0,00
b315ccd87-	Wegde len	0,00
bf2ed929b-	Wegde len	0,00
b74682ba9-	Wegde len	0,00
b3c8086c9-	Wegde len	0,00
b57e4f86e-	Wegde len	0,00
bbfd0bb19-	Wegde len	0,00
b689bef89-	Wegde len	0,00
b0b92a767-	Wegde len	0,00
b16bd9983-	Wegde len	0,00
b2a97b796-	Wegde len	0,00
b6af44935-	Wegde len	0,00
bb3e22be2-	Wegde len	0,00
b38c71f71-	Wegde len	0,00
be67d6769-	Wegde len	0,00
b580c0c51-	Wegde len	0,00
bd3089516-	Wegde len	0,00
b0b2ccfad-	Wegde len	0,00
b702cb173-	Wegde len	0,00
b17b5a069-	Wegde len	0,00
b1d654d1f-	Wegde len	0,00
b563c5c22-	Wegde len	0,00
b3bca8eba-	Wegde len	0,00
bb81bc640-	Wegde len	0,00
b784ee4a4-	Wegde len	0,00
bee50cc39-	Wegde len	0,00
b8e8dd96b-	Wegde len	0,00
b5171ea8e-	Wegde len	0,00
b1e12d378-	Wegde len	0,00
ba2885b0e-	Wegde len	0,00
b0b47500d-	Wegde len	0,00
bb52a9f15-	Wegde len	0,00
b0e92c775-	Wegde len	0,00
b3d8defed-	Wegde len	0,00
b0ccc6a8a-	Wegde len	0,00
b7f21d473-	Wegde len	0,00
bf547650a-	Wegde len	0,00

Itemeigenschappen en invoergegevens

Model: v01
versie v01 van Weg naar Bakel 4 Helmond (IL) - Weg naar Bakel 4 Helmond (IL)
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - HMRI, industrie

Naam	Omschr.	Bf
b1e8727f4-	Wegdelen	0,00
bd3044f6b-	Wegdelen	0,00
b2007b894-	Wegdelen	0,00
b5fcfec32-	Wegdelen	0,00
b7bf0470c-	Wegdelen	0,00
bb2436e66-	Wegdelen	0,00
b5245524a-	Wegdelen	0,00

BIJLAGE IV. REKENRESULTATEN LA_EQ

Rekenresultaten La_eq (totaal)

Rapport: Resultatentabel
 Model: v01
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: La_eq
 Groepsreductie: Nee

Naam									
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
Tp01_A	Voorgevel	177552,60	388946,18	1,50	47,9	--	--	47,9	70,2
Tp01_B	Voorgevel	177552,60	388946,18	4,50	47,9	--	--	47,9	70,0
Tp01_C	Voorgevel	177552,60	388946,18	7,50	47,5	--	--	47,5	70,5
Tp02_A	Voorgevel	177548,77	388942,57	1,50	48,3	--	--	48,3	70,7
Tp02_B	Voorgevel	177548,77	388942,57	4,50	48,3	--	--	48,3	70,5
Tp02_C	Voorgevel	177548,77	388942,57	7,50	47,8	--	--	47,8	71,3
Tp03_A	Zijgevel	177547,82	388936,03	1,50	47,7	--	--	47,7	71,8
Tp03_B	Zijgevel	177547,82	388936,03	4,50	48,3	--	--	48,3	72,1
Tp03_C	Zijgevel	177547,82	388936,03	7,50	48,0	--	--	48,0	72,9
Tp04_A	Achtergevel	177553,20	388935,46	1,50	42,1	--	--	42,1	66,3
Tp04_B	Achtergevel	177553,20	388935,46	4,50	43,2	--	--	43,2	67,3
Tp04_C	Achtergevel	177553,20	388935,46	7,50	44,3	--	--	44,3	69,4
Tp05_B	Achtergevel	177557,90	388939,90	4,50	40,3	--	--	40,3	64,4
Tp05_C	Achtergevel	177557,90	388939,90	7,50	43,4	--	--	43,4	68,4
Tp06_A	Zijgevel	177559,20	388946,81	1,50	44,9	--	--	44,9	66,3
Tp06_B	Zijgevel	177559,20	388946,81	4,50	45,2	--	--	45,2	66,2
Tp06_C	Zijgevel	177559,20	388946,81	7,50	45,0	--	--	45,0	66,0
Tp07_A	Laagbouw (slaapkamer/badkamer)	177562,06	388941,19	1,50	38,5	--	--	38,5	58,9
Tp08_A	Laagbouw (slaapkamer/badkamer)	177556,64	388935,49	1,50	42,9	--	--	42,9	67,2
Tuin_A	Tuin bij woning	177555,99	388929,28	1,50	46,2	--	--	46,2	70,1

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rekenresultaten La_eq (maatgevend punt)

Rapport: Resultatentabel
 Model: v01
 LAeq bij Bron voor toetspunt: Tp03_B - Zijgevel
 Groep: La_eq
 Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
Tp03_B	Zijgevel	177547,82	388936,03	4,50	48,3	--	--	48,3	72,1
Pwr02	Personenwagens bezoekers op parkeerplaats	177534,62	388939,74	0,75	45,1	--	--	45,1	69,6
Pwr01	Personenwagens bezoekers toegangsweg	177585,64	388978,53	0,75	42,4	--	--	42,4	63,6
Heftruck01	Heftruck (elektrisch) inclusief palletwagen	177560,84	388909,43	1,50	40,9	--	--	40,9	46,9
Heftruck02	Heftruck achter terrein (diesel)	177563,04	388840,71	1,50	31,8	--	--	31,8	45,4
Pwm01	Personenwagens manoeuvreren	177519,29	388930,11	0,75	31,3	--	--	31,3	52,9
Container	Wisselen container	177458,66	388850,35	2,00	31,2	--	--	31,2	55,1
Winkel01	Winkelwagens rijden	177515,71	388927,23	0,75	28,4	--	--	28,4	42,2
Bwr	Bestelwagens laden/lossen (klein) magazijn	177586,07	388918,12	0,75	26,0	--	--	26,0	63,0
Pwm02	Personenwagens manoeuvreren	177478,01	388901,45	0,75	22,5	--	--	22,5	45,8
Winkel02	Winkelwagens rijden	177486,12	388906,10	0,75	22,3	--	--	22,3	37,3
Vwr	Vrachtwagens laden/lossen + containerwagen	177576,89	388842,49	1,50	21,1	--	--	21,1	59,6
Pwm03	Personenwagens manoeuvreren	177484,63	388888,58	0,75	21,1	--	--	21,1	44,4
Winkel03	Winkelwagens rijden	177491,74	388893,34	0,75	20,7	--	--	20,7	35,8
Vwa	Vrachtwagens achteruitrijsignaal	177493,31	388844,43	1,50	19,7	--	--	19,7	61,5
Pwm04	Personenwagens manoeuvreren	177442,34	388880,85	0,75	16,1	--	--	16,1	40,5
Pwm05	Personenwagens manoeuvreren	177449,88	388867,25	0,75	16,0	--	--	16,0	40,4
Winkel05	Winkelwagens rijden	177457,56	388871,76	0,75	15,1	--	--	15,1	31,5
Winkel04	Winkelwagens rijden	177448,30	388884,37	0,75	14,9	--	--	14,9	31,4

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

BIJLAGE V. REKENRESULTATEN LA_MAX

Rekenresultaten La_max (totaal)

Rapport: Resultatentabel
 Model: v01
 LAmix totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: La_max

Naam							
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
Tp01_A	Voorgevel	177552,60	388946,18	1,50	65,7	--	--
Tp01_B	Voorgevel	177552,60	388946,18	4,50	65,0	--	--
Tp01_C	Voorgevel	177552,60	388946,18	7,50	65,6	--	--
Tp02_A	Voorgevel	177548,77	388942,57	1,50	66,5	--	--
Tp02_B	Voorgevel	177548,77	388942,57	4,50	65,6	--	--
Tp02_C	Voorgevel	177548,77	388942,57	7,50	66,2	--	--
Tp03_A	Zijgevel	177547,82	388936,03	1,50	67,5	--	--
Tp03_B	Zijgevel	177547,82	388936,03	4,50	68,0	--	--
Tp03_C	Zijgevel	177547,82	388936,03	7,50	69,1	--	--
Tp04_A	Achtergevel	177553,20	388935,46	1,50	67,3	--	--
Tp04_B	Achtergevel	177553,20	388935,46	4,50	67,7	--	--
Tp04_C	Achtergevel	177553,20	388935,46	7,50	66,6	--	--
Tp05_B	Achtergevel	177557,90	388939,90	4,50	64,9	--	--
Tp05_C	Achtergevel	177557,90	388939,90	7,50	65,6	--	--
Tp06_A	Zijgevel	177559,20	388946,81	1,50	64,8	--	--
Tp06_B	Zijgevel	177559,20	388946,81	4,50	65,1	--	--
Tp06_C	Zijgevel	177559,20	388946,81	7,50	65,0	--	--
Tp07_A	Laagbouw (slaapkamer/badkamer)	177562,06	388941,19	1,50	66,7	--	--
Tp08_A	Laagbouw (slaapkamer/badkamer)	177556,64	388935,49	1,50	67,7	--	--
Tuin_A	Tuin bij woning	177555,99	388929,28	1,50	70,3	--	--

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rekenresultaten La_max (maatgevend punt)

Rapport: Resultatentabel
 Model: v01
 LAmax bij Bron voor toetspunt: Tp03_C - Zijgevel
 Groep: La_max

Naam								
Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	
Tp03_C	Zijgevel	177547,82	388936,03	7,50	69,1	--	--	
xContain02	Piekgeluid container	177445,73	388845,67	2,00	69,1	--	--	
xBuiten02	Piekgeluid buitenterrein (groot)	177484,42	388871,73	1,50	67,6	--	--	
xContain01	Piekgeluid container	177467,92	388856,82	2,00	67,1	--	--	
xPortier01	Dichtslaan portieren	177532,12	388941,69	0,75	67,0	--	--	
xBuiten01	Piekgeluid buitenterrein (klein)	177585,24	388921,40	1,50	66,6	--	--	
xPWo	Personenwagens optrekken	177585,69	388976,99	0,75	64,5	--	--	
xPortier02	Dichtslaan portieren	177497,05	388903,28	0,75	57,3	--	--	
xBWo02	Bestelwagens optrekken	177565,67	388908,85	0,75	57,2	--	--	
xVWo	Vrachtwagens optrekken	177576,86	388842,45	1,50	47,8	--	--	
xBWo01	Bestelwagens optrekken	177586,00	388918,13	0,75	34,6	--	--	
LAmax	(hoofdgroep)	0,00	0,00	0,00	69,1	--	--	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

BIJLAGE VI. REKENRESULTATEN INDIRECTE HINDER

Rekenresultaten Indirecte hinder (totaal)

Rapport: Resultatentabel
 Model: v01
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: Indirecte hinder
 Groepsreductie: Nee

Naam									
Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
Tp01_A	Voorgevel	177552,60	388946,18	1,50	37,6	--	--	37,6	78,8
Tp01_B	Voorgevel	177552,60	388946,18	4,50	39,2	--	--	39,2	79,0
Tp01_C	Voorgevel	177552,60	388946,18	7,50	40,0	--	--	40,0	79,5
Tp02_A	Voorgevel	177548,77	388942,57	1,50	37,4	--	--	37,4	78,8
Tp02_B	Voorgevel	177548,77	388942,57	4,50	39,0	--	--	39,0	78,9
Tp02_C	Voorgevel	177548,77	388942,57	7,50	39,7	--	--	39,7	79,2
Tp03_A	Zijgevel	177547,82	388936,03	1,50	36,0	--	--	36,0	78,3
Tp03_B	Zijgevel	177547,82	388936,03	4,50	37,6	--	--	37,6	78,0
Tp03_C	Zijgevel	177547,82	388936,03	7,50	37,6	--	--	37,6	77,7
Tp04_A	Achtergevel	177553,20	388935,46	1,50	29,5	--	--	29,5	72,4
Tp04_B	Achtergevel	177553,20	388935,46	4,50	34,1	--	--	34,1	74,7
Tp04_C	Achtergevel	177553,20	388935,46	7,50	36,0	--	--	36,0	76,5
Tp05_B	Achtergevel	177557,90	388939,90	4,50	34,3	--	--	34,3	74,9
Tp05_C	Achtergevel	177557,90	388939,90	7,50	37,3	--	--	37,3	77,4
Tp06_A	Zijgevel	177559,20	388946,81	1,50	39,2	--	--	39,2	80,6
Tp06_B	Zijgevel	177559,20	388946,81	4,50	41,1	--	--	41,1	80,8
Tp06_C	Zijgevel	177559,20	388946,81	7,50	41,2	--	--	41,2	80,8
Tp07_A	Laagbouw (slaapkamer/badkamer)	177562,06	388941,19	1,50	36,5	--	--	36,5	77,9
Tp08_A	Laagbouw (slaapkamer/badkamer)	177556,64	388935,49	1,50	30,1	--	--	30,1	72,9
Tuin_A	Tuin bij woning	177555,99	388929,28	1,50	34,6	--	--	34,6	77,2

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rekenresultaten Indirecte hinder (maatgevend punt)

Rapport: Resultatentabel
 Model: v01
 LAeq bij Bron voor toetspunt: Tp06_C - Zijgevel
 Groep: Indirecte hinder
 Groepsreductie: Nee

Naam									
Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
Tp06_C	Zijgevel	177559,20	388946,81	7,50	41,2	--	--	41,2	80,8
ihVW01	Indirecte hinder vrachtwagens (100%)	177584,64	389018,42	1,50	36,9	--	--	36,9	77,7
ihPW02	Indirecte hinder personenwagens (50%)	177783,23	389264,67	0,75	35,3	--	--	35,3	64,6
ihPW01	Indirecte hinder personenwagens (100%)	177578,80	389011,63	0,75	34,1	--	--	34,1	60,2
ihVW02	Indirecte hinder vrachtwagens (50%)	177782,86	389265,01	1,50	32,4	--	--	32,4	76,5
ihBW01	Indirecte hinder bestelwagens (100%)	177579,29	389012,81	0,75	26,7	--	--	26,7	68,5
ihBW02	Indirecte hinder bestelwagens (50%)	177783,60	389264,33	0,75	22,2	--	--	22,2	67,3

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Weg naar Bakel 4, Helmond

Gemeente Helmond

Ruimtelijke onderbouwing

Concept

Opdrachtgever:
Familie Van der Velden

Rapportnummer:
HEL23-RUOBWEG

Datum vrijgave
april 2023

Opsteller:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
M.G.A. (Marc) Haenraets
T.E.C. (Tim) van der Linden, MSc.

Inhoud

1.	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging projectgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	HET PROJECT	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Gewenste situatie	7
2.3	Beschrijving projectgebied en omgeving	7
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	8
3.1.3	AMvB Ruimte (Barro)	9
3.1.4	Ladder duurzame verstedelijking	9
3.1.5	Wet natuurbescherming	10
3.1.6	Erfgoedwet en Omgevingsrecht	11
3.1.7	Conclusie	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Omgevingsvisie	11
3.2.2	Provinciale structuurvisie 2014	12
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.2.4	Conclusie	17
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Structuurvisie Helmond 2030	17
3.3.2	Waterplan Helmond 2012 – 2015/2018	18
3.3.3	Conclusie	19
4	OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Geluid	20
4.3	Externe veiligheid	21
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.5	Watertoets	27
4.6	Geur, fijnstof en endotoxinen veehouderijbedrijven	32
4.7	Bodemonderzoek	34
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	34
4.8.1	Cultuurhistorie	35
4.8.2	Archeologie	35
4.9	Natuur	36
4.10	Bedrijven- en milieuzonering	37
4.11	Verkeer en parkeren	38
4.12	Kabels en leidingen	38
5	UITVOERBAARHEID	39
5.1	Economische uitvoerbaarheid	39
5.2	Nut en noodzaak	39
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.	INVENTARISATIELIJST BIJLAGEN	42

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning aan de Weg naar Bakel 4 te Helmond. De percelen liggen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond'. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond' zijn de gronden bestemd als 'Detailhandel – Tuincentrum'.

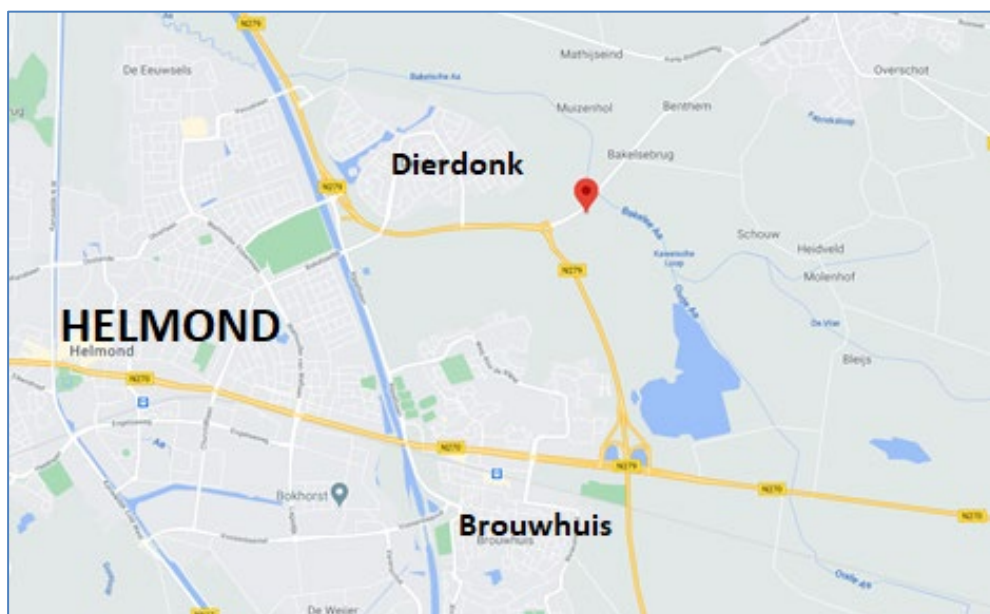
Het projectgebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend Gemeente Helmond, sectie N, nummers 4707, 4706, 4705, 4704 en 4636. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 21.708 m².

Om onderhavig project te realiseren, dient afgeweken te worden van het vigerende bestemmingsplan. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger om af te wijken van het bestemmingsplan. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning wordt op die manier juridisch-planologisch geregeld.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van Helmond, tussen de wijken Dierdonk en Rijpelberg. Dit betreft een gemengd gebied waar de gronden verschillende bestemmingen hebben, zoals natuur, agrarisch en wonen. De bedrijfswoning maakt deel uit van een tuincentrum.

Op navolgende afbeelding is de ligging van de locatie in groter verband weergegeven. Daarbij is de projectlocatie globaal weergegeven met een rode ballon.



Afbeelding: Ligging projectlocatie in groter geheel

Op navolgende afbeelding is het bovenaanzicht van het projectgebied weergegeven. Daarbij is het projectgebied in het blauw omlijnd.



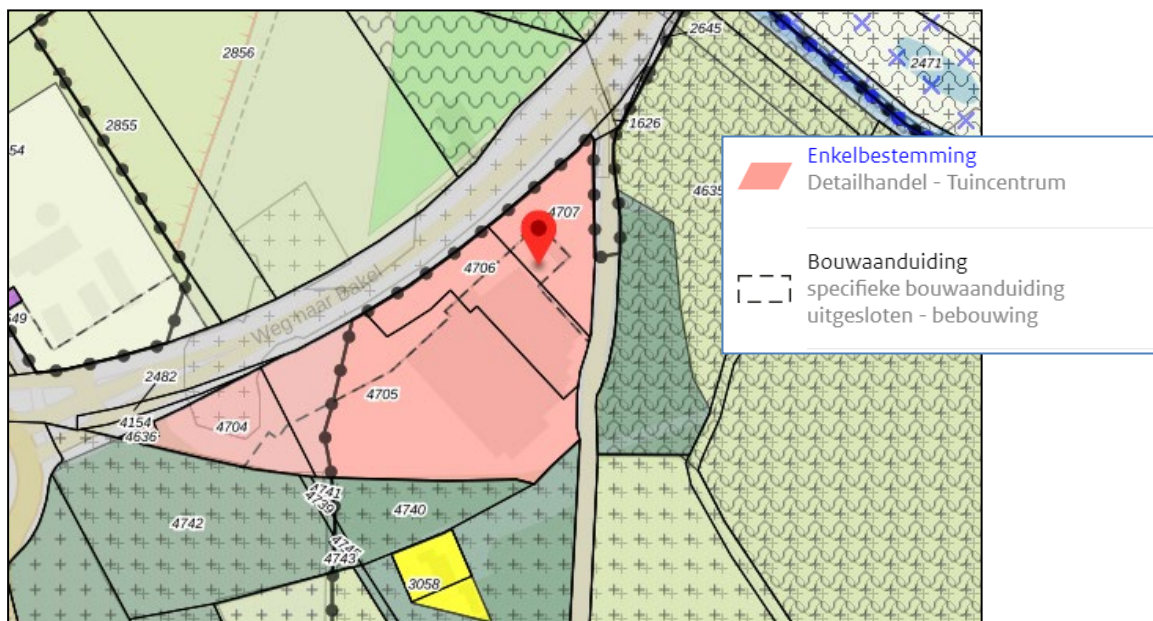
Afbeelding: Bovenaanzicht projectlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De percelen zijn gelegen binnen het projectgebied van het volgende bestemmingsplan:

- 'Buitengebied Helmond', wat is geconsolideerd d.d. 31 oktober 2012.

Navolgend is een afbeelding opgenomen met een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingplan. De bedrijfswoning is met een rode druppel aangeduid.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond'

De percelen hebben de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum'. De bestemming staat alleen 1 bedrijfswoning toe.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er per bestemmingsvlak maximaal 1 bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Daarnaast mag er niet gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing'. Tot slot mag de bedrijfswoning een inhoud van maximaal 750 m3 hebben.

Ten aanzien van het project

Het gebruik van het bouwwerk ten behoeve van een burgerbewoning is niet toegestaan. Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2. HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het projectgebied en een beschrijving van het project.

2.1 Huidige situatie

Op de projectlocatie Weg naar Bakel 4 staat een bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Helmond, sectie N, nummer 4707. Het perceel is in gebruik als erf en tuin bij de woning. Ruimtelijk gezien is de bedrijfswoning gescheiden van het terrein van het tuincentrum, door hekwerk en een brandgang. De inrit van de bedrijfswoning is dan ook gelegen aan de achterzijde van de woning en wordt niet gedeeld met de inrit van het tuincentrum.

De bestaande bedrijfswoning is herbouwd. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend met het nummer Omgevingsloket 5853319 d.d. 15 maart 2022.

Het projectgebied ligt in het buitengebied van Helmond ten oosten van de kern. Navolgend is een impressiefoto van de huidige situatie weergegeven.

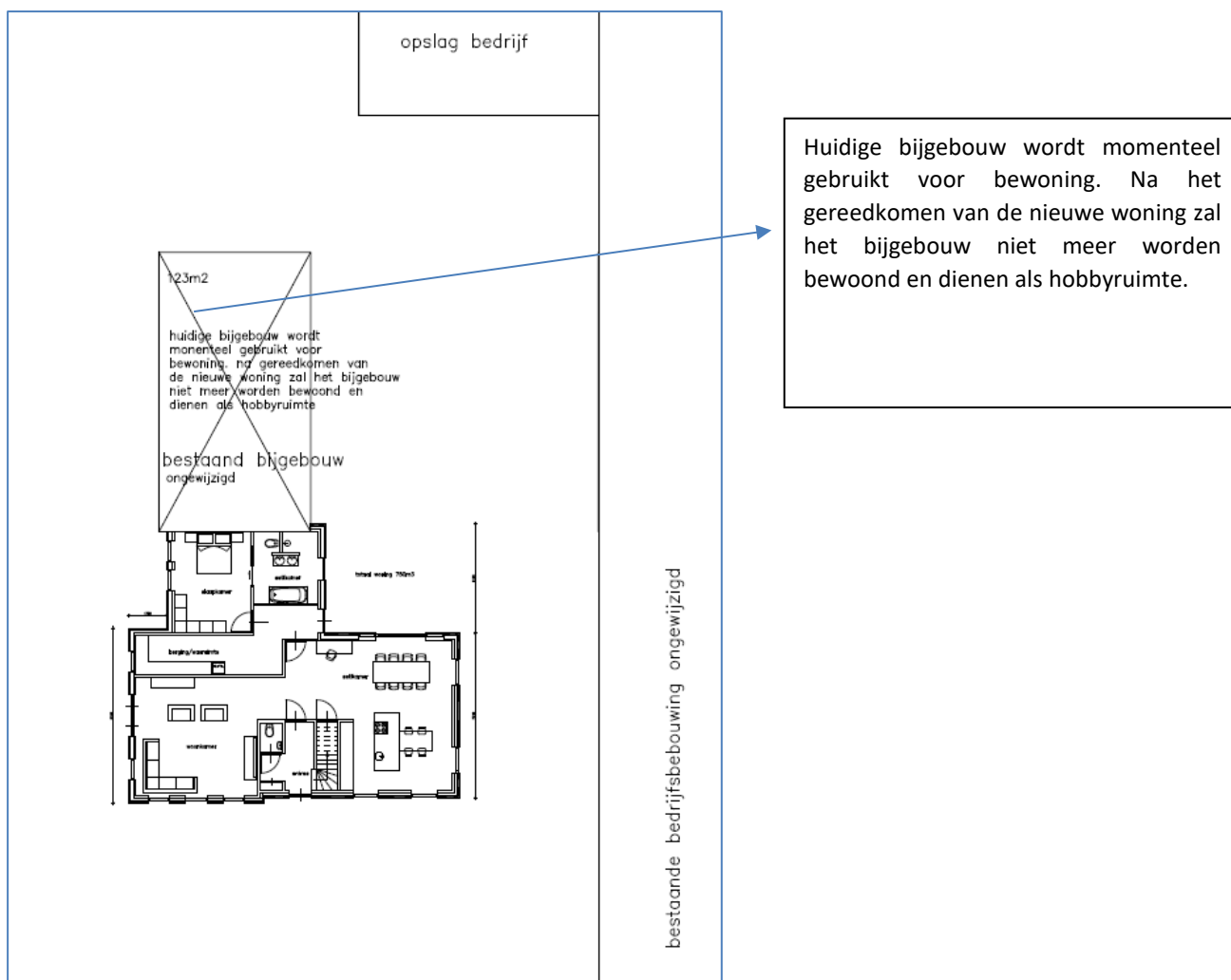


Afbeelding: projectlocatie gezien vanaf de Weg naar Bakel (bron: Streetsmart).

De locatie is gelegen aan een doodlopende ventweg van de Weg naar Bakel. De projectlocatie is omringd door akkerbouwgronden en bossen. Ten westen van de bedrijfswoning is het bedrijfsperceel gesitueerd. Op het terrein was een voormalig tuincentrum gevestigd. Momenteel is daar het bedrijf IGarden van de initiatiefnemer gevestigd. Dit is een bedrijf met een groot assortiment aan tuinartikelen.

2.2 Gewenste situatie

Onderhavige ontwikkeling ziet op de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Hierdoor mag de woning worden bewoond door derden die geen binding hebben met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Daarnaast worden de overige bijgebouwen van het terrein verwijderd. Het bestaande tuincentrum blijft gehandhaaft. Navolgende afbeeldingen geven de gewenste situatie weer.



Afbeelding: perceel indeling nieuw (Bron: bouw bureau Jos Meeuws)

2.3 Beschrijving projectgebied en omgeving

Het projectgebied is gelegen aan de Weg naar Bakel 4 in het buitengebied van de gemeente Helmond. De Weg naar Bakel is de verbindingsweg van Helmond naar Bakel. Aan de Weg naar Bakel liggen verschillende woningen, agrarische bedrijven en natuur. De bebouwing aan de gehele weg naar Bakel bestaat voornamelijk uit woonhuizen, afgewisseld met enkele bedrijfspercelen. Het gaat om bedrijfspercelen met een relatief kleine omvang en een beperkte milieu-uitstraling. Het bedrijfsperceel van de initiatiefnemer en het daaraan grenzende detailhandel-perceel doorbreekt deze functie.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op de drie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Ten aanzien van het project

Onderhavige ontwikkeling bevat geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI.

3.1.2 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt.

Het Rijk heeft drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Uit deze drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen.

Ten aanzien van het project

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn geen van de in de SVIR genoemde nationale belangen in het geding.

3.1.3 AMvB Ruimte (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) in werking getreden.

Voor onderhavig projectgebied zijn de volgende punten relevant:

- radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel, enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 meter boven de NAP-hoogte van vliegbasis Volkel;

Ten aanzien van het project

De projectlocatie ligt in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel. Het project maakt echter geen windmolens mogelijk, waardoor dit punt geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

De ontwikkelingen hebben geen specifieke betrekking op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De projectlocatie is niet gelegen in de EHS dan wel het NNB. De ontwikkelingen zijn hierdoor niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.4 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Om knelpunten in de praktijk op te lossen is de Ladder per 1 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen ten opzichte van de huidige ladder zijn als volgt:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

Stedelijke ontwikkeling

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het project

Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen. Het projectvoornemen betreft de realisatie van één nieuwe woning en voorziet niet in nieuw ruimtebeslag. Enkel een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een plattelandswoning. Gelet hierop is het projectvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.1.5 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet natuurbescherming verwerkt. De Natura 2000-gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Wet natuurbescherming.

Op 7 juli 2020 is door de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de Aanvullingswet natuur Omgevingswet. Dit voorstel regelt de integratie van de Wet natuurbescherming in de Omgevingswet. Hiermee krijgt het onderwerp natuur een plaats in het nieuwe stelsel. De Wet natuurbescherming wordt te zijner tijd ingetrokken. De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Het projectgebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Strabrechtse heide en Beuven. Deze gebieden liggen op meer dan 3,5 kilometer afstand, dus buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van het project

Onderhavig project ziet op de functieomzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Er is hierdoor geen sprake van extra ruimtebeslag waardoor er geen extra stikstofdepositie plaatsvindt.

3.1.6 Erfgoedwet en Omgevingsrecht

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In de Erfgoedwet zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld, een aantal regels zijn vernieuwd. Ook staan er regels in om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

- De duiding van erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet ('wat')
- De omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Wabo ('hoe')

Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

Ten aanzien van het project

Het projectgebied maakt geen deel uit van cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet zorgt niet voor een belemmering ten aanzien van het project.

3.1.7 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er zal gaan komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In de Omgevingsvisie wordt de Brainportregio anno 2050 geschetst als economisch kerngebied. Het is een gebied waar de 'Brainporters' de leefomgeving in Oost-Brabant waarderen op de high-tech woon- en werksfeer die wordt afgewisseld met een bezoek aan een aangenaam dorpenlandschap in de

Kempen of De Peel. Er wordt tevens veel waarde gehecht aan grensoverschrijdende natuurparken zoals de Groote Heide.

In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Ten aanzien van het project

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze functieverandering niet verslechterd. Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning past binnen de omgevingsvisie.

3.2.2 Provinciale structuurvisie 2014

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant en, voor zover er sprake is van een provinciaal belang in de formulering van gemeentelijk beleid, juridisch vertaald in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste opgave hierin voor Noord-Brabant is om stad en land, het mozaïek van Brabant, op een duurzame wijze te ontwikkelen. In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

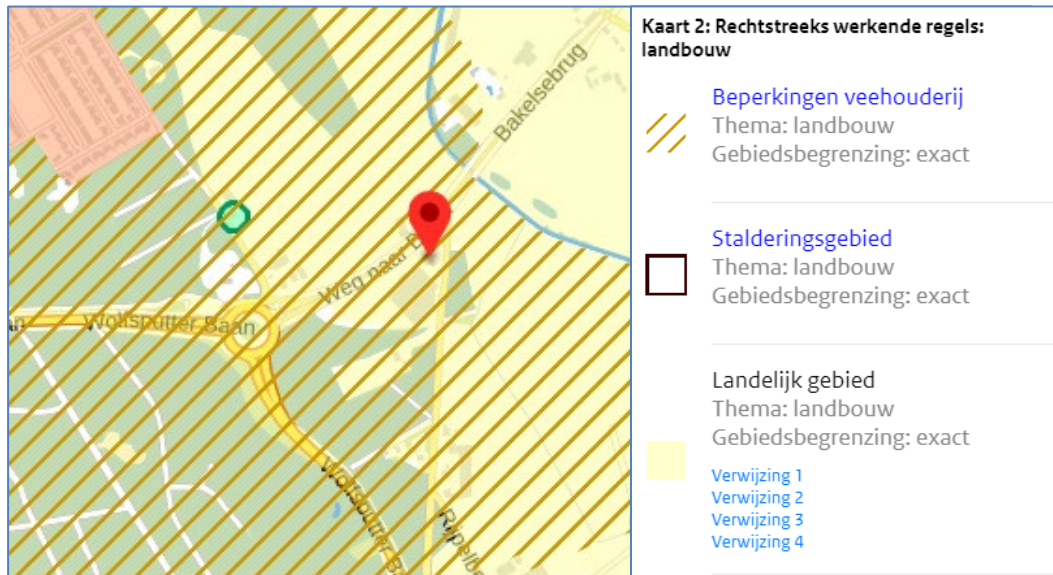
De provincie Noord-Brabant wil met haar regel aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Het is de eerste stap naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking.

Om uitvoering te geven aan de Brabantse Omgevingsvisie heeft de provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daar een van. Hierin staan regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De verordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, daar zijn de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet biedt hierin nog niet verwerkt. Wel is in de opbouw en digitale vormgeving alvast zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet- en verordening.

Ten aanzien van het project

In navolgende afbeelding is de ligging van het projectgebied op de kaart van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant weergegeven.

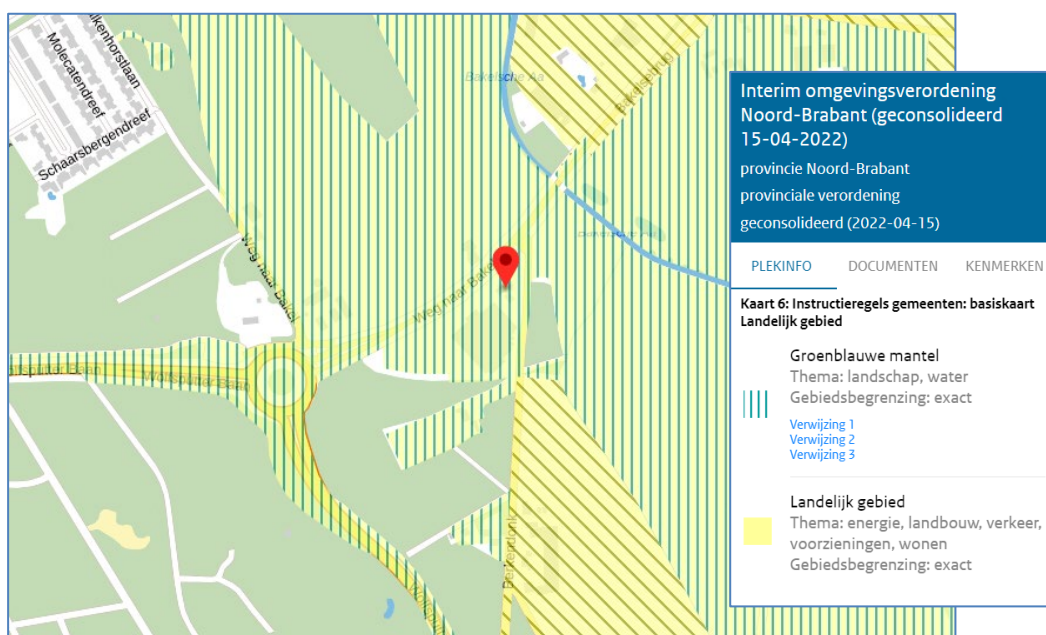


Afbeelding: Ligging projectgebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant Kaart 2

Het projectgebied ligt in het gebied dat, onder meer, is aangeduid als:

- 'Beperkingen veehouderij';
- 'Stalderingsgebied';
- 'Landelijk gebied'.

Op de navolgende afbeelding is kaart 6 'instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied' weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding kaart 6 'interim omgevingsverordening Noord-Brabant'

Specifieke regels voor wonen binnen het landelijk gebied worden gesteld. Deze regels zijn navolgende uiteengezet.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Met dit project zal een bestaand bebouwd perceel gebruikt worden. Er wordt dus geen onnodig nieuw ruimtebeslag mogelijk gemaakt.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Door ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, sociale of ecologische hoek te bekijken, maar bij belangrijke ontwikkelingen met een grote impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken, ontstaat meerwaarde voor Brabant. Hieronder vallen bijvoorbeeld de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met die ontwikkeling gemoeid zijn.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Dit kan mede de volgende aspecten omvatten: landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Taxatie in het kader van BKL

Door Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs is een taxatierapport opgesteld. Het volledige rapport d.d. 23 februari 2022 is bijgevoegd als bijlage 4.

Er is een waardevermeerdering vastgesteld van € 133.000,- op basis van het onafhankelijke taxatierapport. Conform BKL is daarmee een bijdrage in het kader van landschapsinvestering vereist. Het bedrag voor de investering in de extra kwaliteitsverbetering in het landschap bedraagt daarmee € 26.600,- (20% van € 133.000,-). Dit zal worden geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing binnen het projectgebied.

Artikel 3.52 Staldering

De projectlocatie kent in de Interim omgevingsverordening tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Specifieke regels worden gesteld aan de toevoeging van dierenverblijven.

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte van een dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen, het zogenaamde stalderen.

De beoogde ontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

Op grond van het artikel 3.69, sub d kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning, als is verzekerd dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Hierbij is verder opgenomen in de Interim omgevingsverordening dat in het algemeen er geen sprake is van een voormalige bedrijfswoning indien op het perceel nog een agrarische of niet- agrarische functie wordt uitgeoefend.

In zo'n geval is publiekrechtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning in beginsel ook niet wenselijk. Als de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond, biedt de Wet Plattelandswoning de mogelijkheid om burgerbewoning van de bedrijfswoning toe te staan. De bestemming blijft dan bedrijfswoning. Soms is verdergaand maatwerk gewenst, bijvoorbeeld in geval van een tweede bedrijfswoning die niet langer nodig is. Ook kan het vanwege een historisch gegroeide situatie wenselijk zijn om een eerste bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning. In paragraaf 5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid is de reactie van de Provincie Noord-Brabant uit het vooroverleg opgenomen inzake de mogelijkheid om de Wet Plattelandswoning te gebruiken met de realisatie van onderhavig project.

De voorgenomen omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning zal niet alleen het perceelsgedeelte van de woning, maar de totale ruimtelijke-functionele structuur meer toekomstbestendig maken. Door de omzetting zal verloedering of ongewenste activiteiten, vanwege een grotere kans op leegstand van de bedrijfswoning, tegen worden gegaan. Er zijn namelijk meer financieringsmogelijkheden en meer mogelijkheden om verschillende doelgroepen te huisvesten als de woning wordt bestemd als een plattelandswoning. Bij een bedrijfswoning is het uitsluitend mogelijk om personen die een relatie hebben met het bedrijf te vestigen.

Daarnaast is de huidige bedrijfswoning toe aan vervanging en voldoet niet meer aan de eisen en wensen van de huidige tijd. De bestaande bedrijfswoning wordt herbouwd en hiervoor is een omgevingsvergunning verleend door de Gemeente Helmond.

Gezien de wijzigingen in de bedrijfsvoeringen van tuincentra in zijn algemeenheid en het onderhavige tuincentrum in het bijzonder, als mede alternatieve mogelijkheden voor beveiliging, is dit niet meer altijd logisch en nodig, dat de woning bewoond wordt door personen, waarvan het noodzakelijk is om in de directe nabijheid van het bedrijf te wonen. De noodzaak voor het instandhouden van een bedrijfswoning ter plaatse ontbreekt daarmee.

Sterker nog, bij een in ruimtelijke opzicht gewenste herbouw zullen door de gewijzigde bedrijfsvoering waarbij geen personen met een relatie tot de exploitatie van het tuincentrum de woning bewonen, strijdigheden met het bestemmingsplan kunnen ontstaan. Dit acht de gemeente onwenselijk en verkiest daarom een toekomstige functie voor deze situatie.

De ontwikkeling sluit hiermee aan bij de trend dat tegenwoordige tuincentra niet meer de behoefte of verlangen hebben een bedrijfswoning bij een tuincentrum te realiseren. Zo zijn er verschillende tuincentraformules opgekomen, waarbij er meerder filialen zijn. Deze worden geleid door filiaal managers en niet meer door een individuele eigenaar, waardoor de behoefte om naast of op het terrein van het tuincentrum wonen is afgenomen. Verder worden binnen het tuincentrumaanbod vaak geen dieren aangeboden die constante verzorging en onderhoud behoeven, waarbij personeel in de directe nabijheid van het bedrijf moet wonen. Geconcludeerd kan worden dat het gebruik van een bedrijfswoning bij een tuincentrum niet meer passend is. Gezien de ruimtelijk configuratie en de mogelijkheid om voldoende afstand tussen de woning en het tuincentrum te houden, is de transformatie naar een plattelandswoning afweegbaar.

3.2.4 Conclusie

Het omzetten van een bedrijfswoning naar plattelandswoning past binnen de regionale afspraken. Daarnaast kan de woning op een logische manier op een bestaand perceel worden ingebreed. Er is geen sprake van strijdigheid met de regels uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

Naast het Rijk en de Provincie stelt ook de Gemeente Helmond ruimtelijk beleid op. Zij doen dit door middel van onder andere bestemmingsplannen en structuurvisies. Op basis van de kansen en uitdagingen die Helmond de komende jaren te wachten staan is de 'Structuurvisie Helmond 2030' vastgesteld. De uitwerking en onderbouwing van deze agenda in een rechtsgeldig planologisch instrument voor het totale grondgebied van de gemeente is noodzakelijk om voldoende basis/rechtsgrond te bieden voor afwegingen op het niveau van bestemmingsplannen, verordeningen/vergunningen, en het overleg met andere overheden. Voor de Weg naar Bakel geldt het bestemmingsplan 'Helmond Buitengebied', daarin wordt het in het plan begrensde gebied voorzien van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling.

3.3.1 Structuurvisie Helmond 2030

In de structuurvisie is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Helmond voor de periode 2014-2030 vastgelegd. Het is geen blauwdrukplan met vastomlijnde koers maar juist een flexibel meebewegend beleidskader dat beter lijkt toegerust op de snel veranderende behoeften en opgaven van deze tijd. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding in de structuurvisie opgenomen. Daarin is de ligging van de Weg naar Bakel met de gele pijl weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede structuurvisie Helmond 2030

Te zien is dat de locatie is aangeduid is aangewezen als onderdeel van 'Stad – Land'-projecten.

De projectlocatie bevindt zich ten zuidoosten van de wijk Dierdonk gelegen aan de doorgaande weg naar Bakel. Ten westen van de kavel is een open en gesloten landschap gelegen. Daarnaast is de nieuwe beoogde omleiding van de N279 in de nabijheid van de projectlocatie gelegen.

Ten aanzien van het project

De locatie bevindt zich in de aanduiding Stad – Land projecten in het buitengebied van Helmond. Het perceel bevindt zich buiten de randweg Helmond (N279) nabij een bosrijk gebied (Rijpelberg – Bakelse bossen) en landelijk gebied tussen Helmond en Bakel. Gezien het feit dat onderhavige ontwikkeling voorziet in de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar plattelandswoning doet dit niet af aan de structuurvisie Helmond 2030.

3.3.2 Waterplan Helmond 2012 – 2015/2018

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2012-2015 met een verlenging tot en met 2018 dat door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Het gemeentelijke waterplan is een gezamenlijk product van gemeente en waterbeheerder en geeft een uitgewerkte visie op de plaats die het water nu en in de toekomst in Helmond kan innemen. Het geeft daarbij aan wat als gewenste ontwikkeling wordt gezien.

De visie is richtinggevend voor het onderdeel water bij planvorming en invulling van projecten.

Belangrijke onderwerpen in het Waterplan 2012-2015 zijn:

- Water en ruimtelijke ordening;
- Water en ecologie;
- Beleving van water;
- Waterkwaliteit;
- Stedelijk grondwater;
- Waterketenbeheer (waaronder afkoppelen en de voorkeursvolgorde voor het verwerken van schoon hemelwater);
- Beheer en onderhoud van stedelijk water

Op deze wijze wordt het mogelijk het aspect water te betrekken bij integrale beleidsafwegingen en daarbij de consequenties van keuzes voor het water aan te geven.

Het onderwerp 'klimaatadaptatie' is benoemd in het programmaplan Duurzame en Gezonde Stad. Daar waar mogelijk worden klimaatadaptatieve maatregelen al wel meegenomen in projecten en plannen.

Ten aanzien van het project

Voor het projectvoornemen is een watertoetsparagraaf opgesteld (paragraaf 4.6). Het project is in overeenstemming met de bovenstaande belangen.

3.3.3 Conclusie

Onderhavige ruimtelijke ingreep past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Het project kan op een logische manier worden ingebed.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het project kan zijn.

4.2 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Doorwerking in het project

Industrielawaai

Door de Roever omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek Industrielawaai opgesteld. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1. Navolgend zijn de resultaten van dit onderzoek uiteengezet.

In het onderzoek zijn de geluidniveaus vanwege de inrichting aan de Weg naar Bakel 4 ter plaatse van de gewenste plattelandswoning berekend.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximaal geluidniveau

Uit hoofdstuk 4 van het rapport blijkt dat ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de richt- en grenswaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering en het Activiteitenbesluit.

Ter plaatse van de gewenste plattelandswoning, inclusief (achter)tuin is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de inrichting aan de Weg naar Bakel 4 wordt niet in de bedrijfsvoering beperkt.

Indirecte hinder

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering voor de indirecte hinder. Ter plaatse van de gewenste plattelandswoning, inclusief (achter)tuin is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het Activiteitenbesluit (beoordelingskader milieu) kent geen grenswaarden voor indirecte hinder.

Gelet op het bovenstaande zijn er wat betreft Industrielawaai geen knelpunten voor de gewenste ontwikkeling.

Wegverkeerslawaaï

Tevens is door de Roever een akoestisch onderzoek opgesteld ten behoeve van het wegverkeerslawaaï. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2. In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï berekend ter plaatse van de beoogde plattelandswoning aan de Weg naar Bakel 4 in Helmond.

Hogere waarden

Uit de rekenresultaten blijkt dat het verlenen van een (nieuwe) hogere waarde niet aan de orde is. De berekende waarden zijn gelijk aan de huidige situatie, de reeds verleende hogere waarde(n) zijn nog steeds van toepassing.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde geluidwering (wegverkeerslawaaï + industrielawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste (afgerond) 62 dB. Voor de geveldelen van de plattelandswoning bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ dan maximaal $62 - 33 = 29$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels dient te worden gedaan.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning kan evengoed wel als acceptabel worden aangemerkt. Het wonen verblijfsklimaat ter plaatse van de plattelandswoning kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.7.1 en 3.7.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer + industrielawaaï) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Conclusies

Het aspect 'geluid' vormt geen knelpunt voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Doorwerking in het project

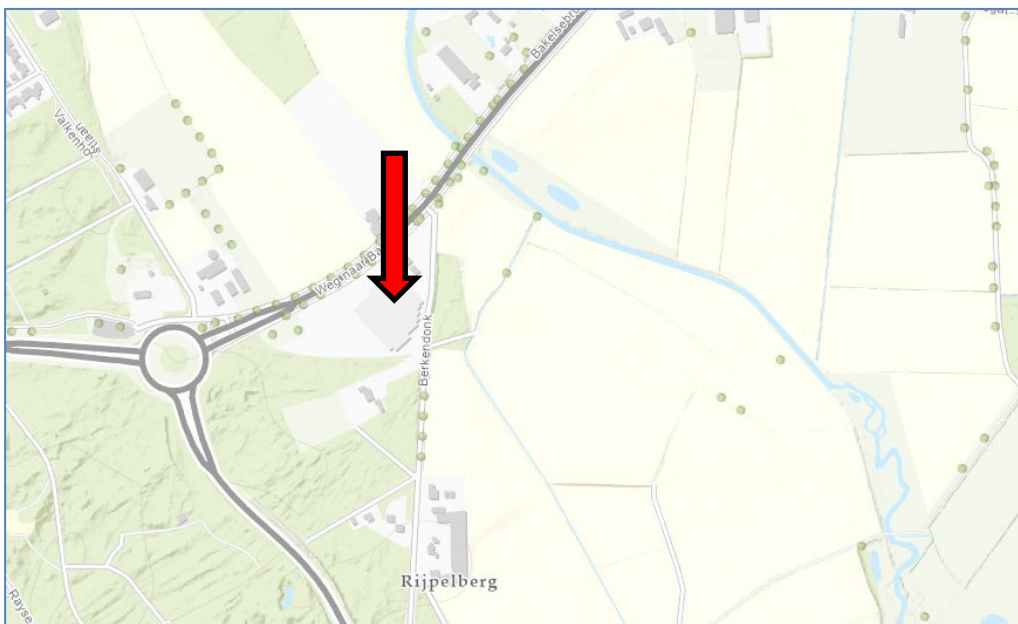
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit

van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart.

Navolgende afbeelding geeft de provinciale risicokaart weer. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen in de nabijheid van het projectgebied. De projectlocatie is globaal weergegeven met een rode pijl.



Afbeelding: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Transport gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Wegen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A67 en de provinciale weg N279. De dichtstbijzijnde gelegen route betreft de A67, gelegen op een afstand van ca. 6 km van het projectgebied. Gezien de afstand tot deze risicobronnen, ligt het projectgebied buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour. Gezien de grote afstand tot de transportas, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Vervoer via het spoor

Vervoer over het water

Hoopspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen

A map of the area around De Kromme Geer. A blue line runs diagonally from the bottom left towards the top left, with four points marked: 215, 216, 217, and 218. The line is labeled 'RIJPELAAN' in several places. Other roads shown include 'N279', 'N607', 'RAYSEHEI', 'BERENDONCK', and 'RIJPELBERG'. A red arrow points to a location near the intersection of N607 and RAYSEHEI.

Op basis van de informatie van onder andere de Netkaart blijkt dat er ten westen van het projectgebied hoogspanningslijnen zijn gelegen. De lijnen liggen op meer dan 3.5 kilometer afstand en vormen daarom geen belemmering voor onderhavig project.

Conclusie

Door de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning neemt het aantal personen op deze locatie niet toe, waardoor het groepsrisico in alle gevallen hetzelfde blijft. Voorts wordt voldaan aan de normen voor het plaatsgebonden risico omdat de projectlocatie niet is gelegen binnen een PR10-6 contour van een transportroute, buisleiding of risicovolle inrichting. Er is geen belemmering ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid'.

4.4 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2.5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

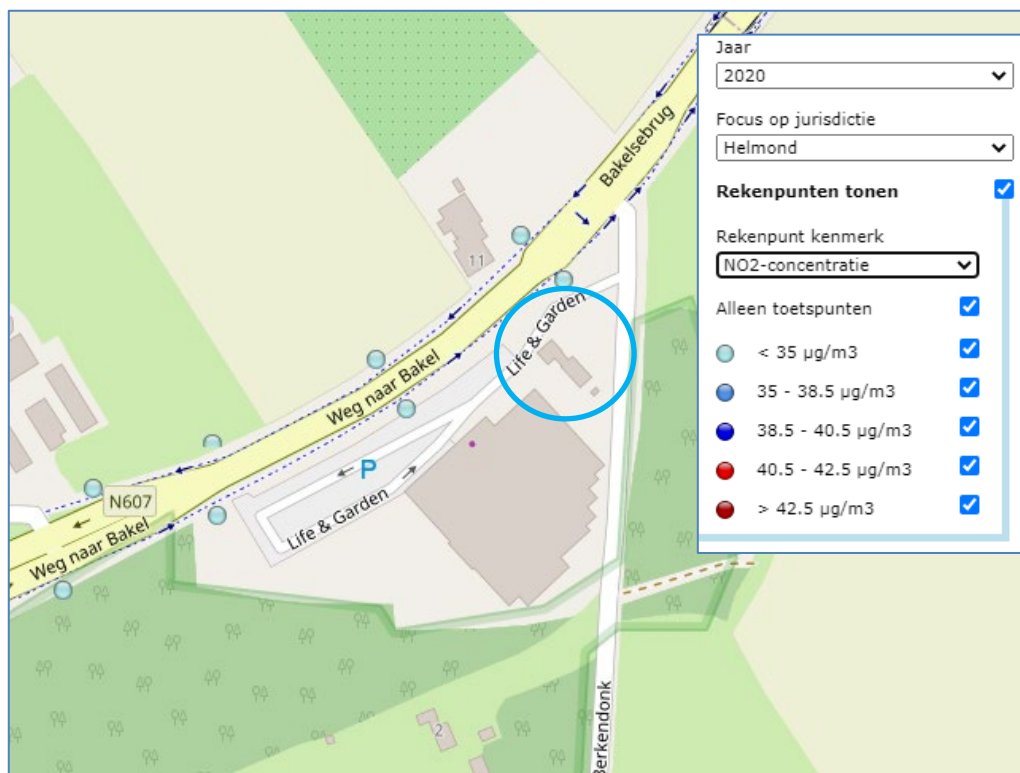
Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

Doorwerking in het project

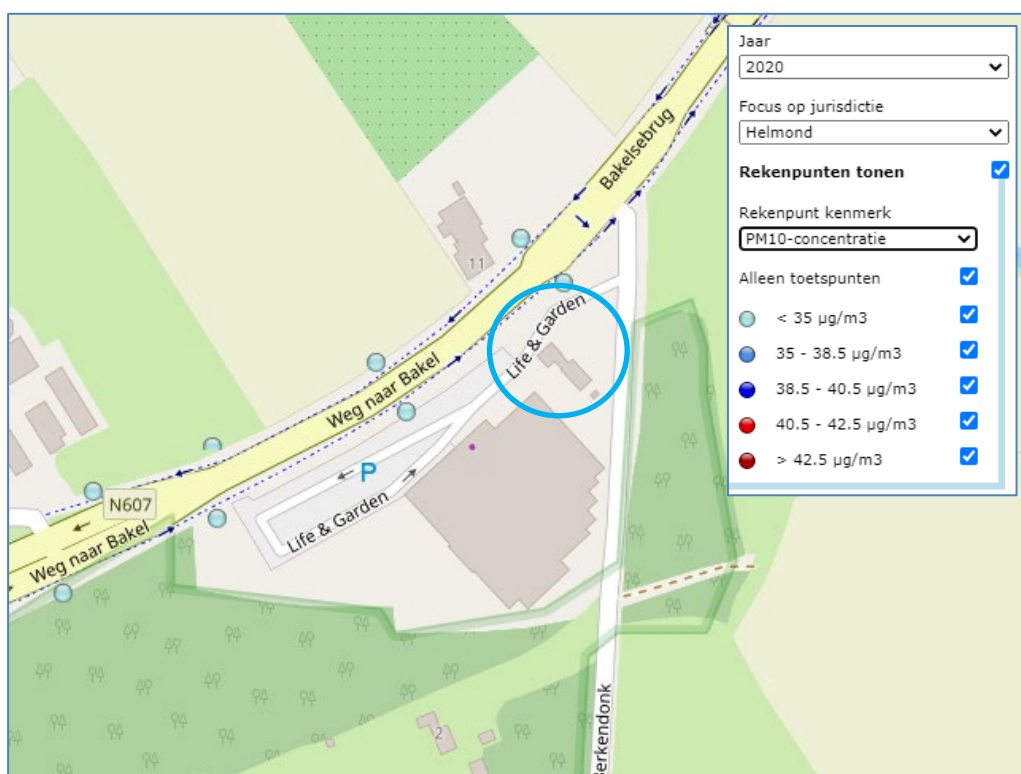
Met het project is er geen sprake van extra verkeersaantrekkende werking, de feitelijke situatie blijft in principe gelijk. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig project voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit.

Hoewel er geen gevoelige bestemming wordt gerealiseerd conform het besluit gevoelige bestemmingen en de Handreiking luchtkwaliteit gevoelige bestemmingen Noord-Brabant, verdient het voor het betreffende project de voorkeur om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het Rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.



Figuur: Uitsnede NSL-monitoring, NO2-concentratie



Figuur: Uitsnede NSL-monitoring, PM10-concentratie

In bovenstaande afbeeldingen zijn de dichtstbijzijnde meetlocaties te zien op de kaart. Deze zijn weergegeven door middel van turquoiseblauwe stippen. De projectlocatie is aangegeven met een blauwe cirkel.

Uit de NSL-monitor blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof direct langs de Weg naar Bakel (als maatgevende doorgaande weg in de omgeving van het projectgebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

Conclusie

Voor fijnstof (PM10) en stikstof (NO₂) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35 µg/m³. De ontwikkeling van het projectgebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar.

4.5 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Waterwet

In december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Hierin zijn de watertaken van de gemeente opgenomen. Een gemeente is verplicht zorg te dragen voor de kwaliteit van het grondwater en afstromende hemelwater. In maart 2022 tevens het Nationaal Waterplan (NWP) door het kabinet vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor de toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Verder is hierin opgenomen hoe ook de kansen die water biedt te benutten.

Nationaal Waterplan 2022 – 2027

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen.

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat voortvloeit uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen, is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2016-2021 en opgenomen in dit nieuwe Nationaal Waterplan voor de periode 2022–2027;
- De afgelopen jaren zijn over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water, zoals afspraken over energie (Energie akkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (onder meer Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Bestuursakkoord Water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in dit Nationaal Waterplan. De betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht;
- Met de vaststelling van dit NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM).

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en

ationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Provinciaal Regionaal Water – en Bodem Programma (RWP 2022-2027)

Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van het RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Het geeft invulling aan het op orde houden van de basis van het natuurlijk water- en bodemsysteem. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels is dit gewijzigd naar water zo veel mogelijk vasthouden. Verder vraagt het plan een meer systeemgerichte aanpak v. een probleemgerichte aanpak.

De Brabantse Omgevingsvisie kent kernwaarden voor het handelen van de provincie. Deze kernwaarden zijn vertaald in zeven handelingsprincipes, specifiek voor het beleid en de uitvoering op het vlak van water- en bodem:

- Watervoorraad in balans
- Elke druppel telt
- Niet alles kan overal
- Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen
- Bescherming van water- en bodemkwaliteit
- Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk
- Circulair denken en doen

Beleid waterschap Aa en Maas

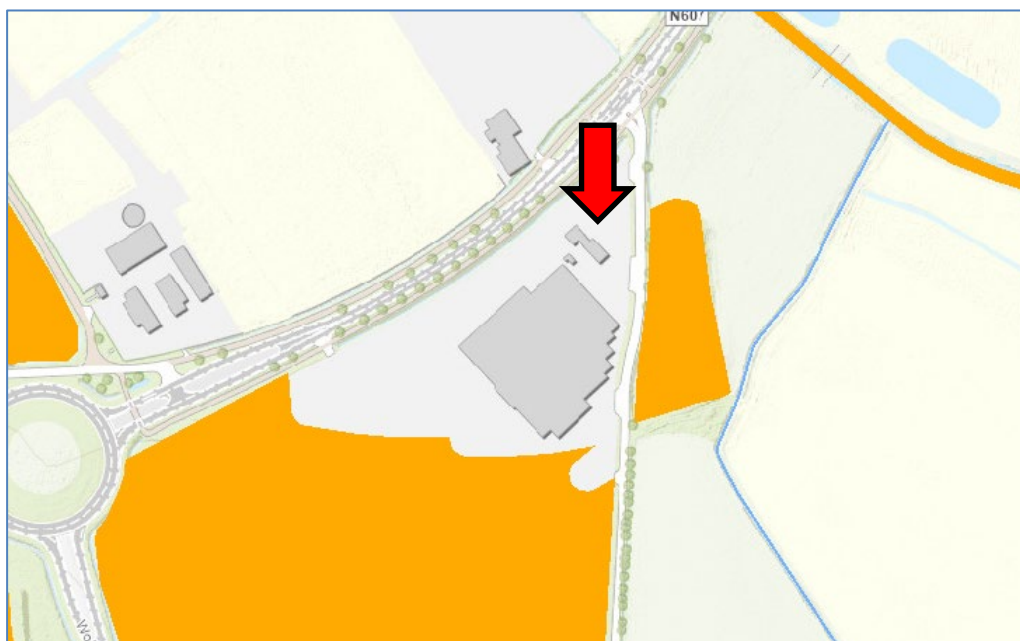
Het beleid van Waterschap Aa en Maas is neergelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. Daarbij zijn watertoets-uitgangspunten voor integraal waterbeheer vastgelegd. Het waterschap vraagt daarbij aandacht voor de volgende punten:

- Ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengegaan;
- Gescheiden houden van afvalwater en schoon hemelwater;
- Voorkomen van watervervuiling;
- Voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik > infiltratie > bufferingafvoer;

- Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO), een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het projectgebied, ook mag het geen knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties;
- Water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- Water onderdeel laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te kunnen benutten;
- Ruimteclaims voor water gerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Keur

Het waterschap heeft haar regels vastgelegd in de Keur. In onderstaande Keurkaart is te zien dat het projectgebied niet direct grenst aan een leggerwatergang, maar wel grenst aan een beschermd gebied. De geplande ontwikkeling tast het beschermde gebied niet aan. Op de navolgende afbeelding is de projectlocatie weergegeven met een rode pijl.



Afbeelding: Uitsnede keur

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. In onderhavig projectvoornemen is geen sprake van toename van het verhard oppervlak.

Waterhuishouding huidige situatie

Oppervlaktewater

In het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

Ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd, indien het verblijfsruimten betreft (eis Bouwbesluit). Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet aangesproken worden op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceelseigenaar in eerste instantie aanzet om het probleem te verhelpen.

Het beleid ten aanzien van grondwateroverlast is vastgelegd in het 'Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2019-2023'. De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

Riolering

In het projectgebied ligt een gemengd stelsel. Initiatiefnemers kunnen het afvalwater hierop lozen.

Toepassing waterbeleid op het projectgebied

Voorkeursvolgorde omgaan met regenwater

De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater is: hergebruik, buffering en afvoer. Bij hergebruik kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater en huishoudwater). De ervaringen met een aantal proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1.000 of meer te bouwen woningen.

Ook de aangescherpte regelgeving maakt het grootschalige hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. In dit project wordt geen rekening gehouden met hergebruik van regenwater. Voor de aspecten infiltratie, buffering en afvoer wordt onderstaand aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan.

Infiltratie, buffering en afvoer van regenwater

De verhardingstoename is maximaal minder dan 500 m² en valt buiten de ruimtelijke begrensde waterbelangen. Hierdoor zijn extra maatregelen voor de infiltratie, buffering en afvoer van regenwater niet nodig.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

- bepalen of het gebied vanuit oppervlaktewater inundatiegevoelig is. Evt. compensatiemaatregelen benoemen.
- Bepalen of het gebied vanuit grondwater gevoelig is voor wateroverlast. Compenserende en mitigerende maatregelen aangeven.

Het gebied is vanuit oppervlaktewater niet inundatie gevoelig. Vanuit het opzicht van grondwater is het gebied niet gevoelig voor wateroverlast.

Voorkomen vervuiling

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen.

Bouwmaterialen

De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink en lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen en is ook van toepassing op het onderhavige projectgebied.

Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat deze het vrijkomende regenwater niet onnodig vervuult en daarom geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

Het projectgebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied, waardoor er geen extra eisen van toepassing zijn.

Gebruik onkruidwerende middelen

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in het groen en op verharding volgt de gemeente Helmond het landelijke beleid. Onkruidwerende middelen worden al sinds enkele jaren niet meer gebruikt in het openbaar groen. Voor bestrijding op verhardingen vindt gebruik, voor zover toegestaan, plaats via de DOB-systematiek. Vanaf 2015 vindt bestrijding op verhardingen alleen nog mechanisch plaats, dat wil zeggen: branden, heet water en/of borstelen.

Doorwerking in het project

Voor onderhavig project is de digitale watertoets uitgevoerd (d.d. 4 april 2023). De resultaten van deze watertoets zijn opgenomen in bijlage 3. Uit de watertoets is gebleken dat de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 500 m² is en het projectgebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. Wel ligt het projectgebied binnen een grondwaterbeschermingsgebied van een drinkwaterwinningslocatie. Vanwege de drinkwaterwinning dienen vervuilingen van het grond- en oppervlaktewater te worden voorkomen en gecontroleerd. De initiatiefnemer dient contact op te nemen met de provincie (en eventueel Brabant Water) om nader af te stemmen over de te treffen (voorzorgs)maatregelen. Het onderdeel 'Water' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

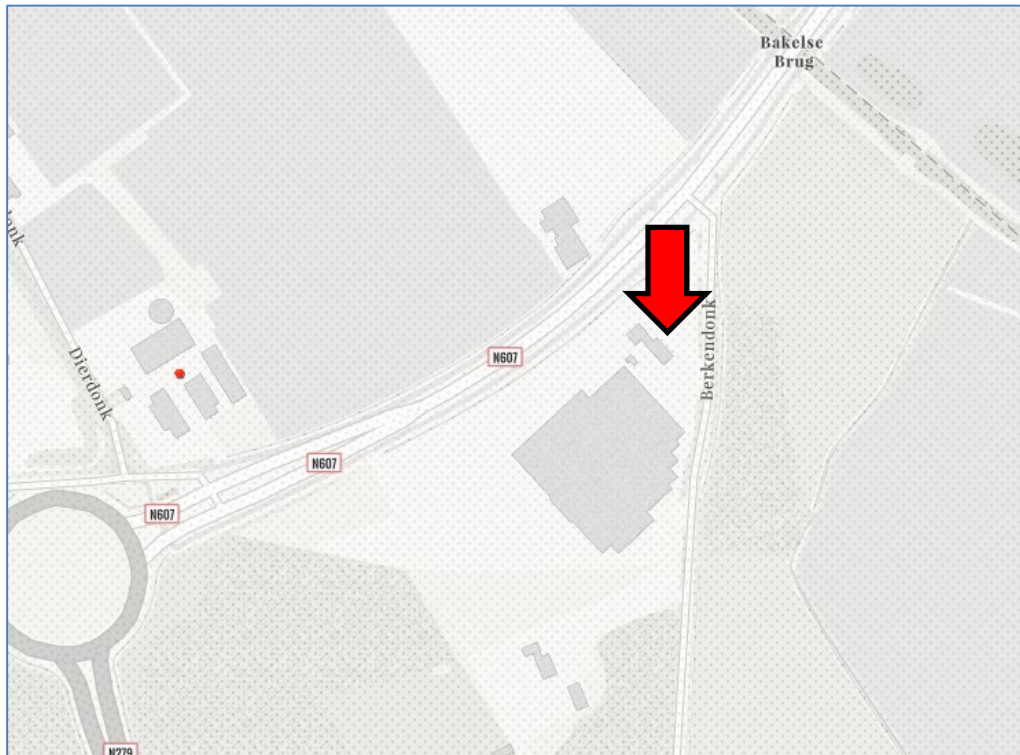
4.6 Geur, fijnstof en endotoxinen veehouderijbedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Veehouderijen stoten (fijn)stof uit naar de omgeving. Pluimveehouderijen meer dan varkenshouderijen en deze laatste weer meer dan ander veehouderijtakken. Met het (fijn)stof worden andere stoffen in de omgeving van veehouderijen verspreid, waaronder endotoxine. Het recente gezondheidsonderzoek van het RIVM (VGO) en het

Endotoxinerapport tonen aan dat gezondheidsrisico's kleven aan de verspreiding van stoffen uit stallen.

Doorwerking in het project

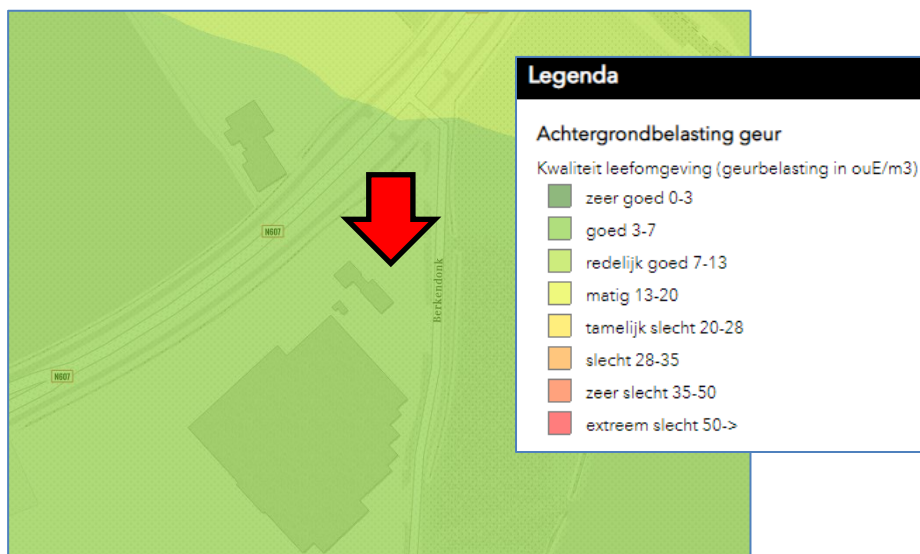
Op de Veehouderijkaart van de provincie Noord-Brabant is de ligging van veehouderijen in de omgeving weergegeven. Aan de Dierdonk is een voormalige veehouderij gelegen. Er zijn geen veehouderijbedrijven in de directe omgeving gelegen. Op navolgende afbeelding is dit weergegeven, de projectlocatie is weergegeven met een rode pijl.



Figuur 4.7: uitsnede kaart veehouderijen in Noord Brabant

Er is gelet op de afstand geen sprake van te verwachten hinder van aanwezige veehouderijbedrijven. Omgekeerd vormt het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning geen belemmering voor in de omgeving liggende veehouderijbedrijven.

Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant een kaart opgesteld voor de achtergrond belasting van geur. Op deze kaart is te zien dat de projectlocatie in een gebied ligt dat als goed wordt aangemerkt. Op navolgende kaart is dit weergegeven, de projectlocatie is met een rode pijl aangeduid.



Afbeelding: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

Conclusie

Het aspect geur, fijnstof en endotoxinen in relatie tot veehouderijbedrijven vormt geen belemmering voor onderhavig project.

4.7 Bodemonderzoek

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Doorwerking in het project

Onderhavig project ziet op de omzetting van de bestaande woning naar een plattelandswoning. Er is geen sprake van nieuwbouw waardoor er niet in de grond wordt geroerd. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Er is geen belemmering ten aanzien van het aspect 'bodem' voor onderhavig project.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

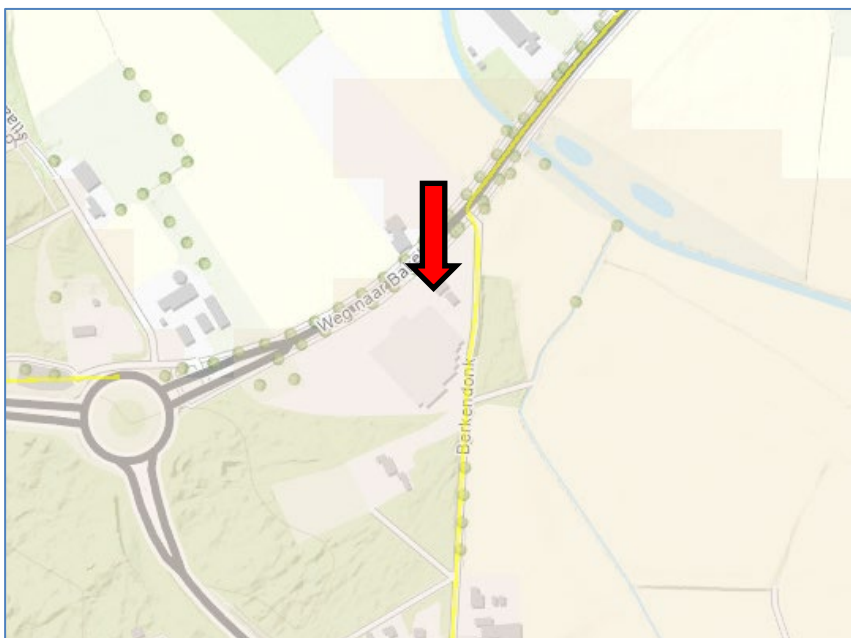
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat is per 1 januari 2012 wettelijk geregeld via het Bro (artikel 3.1.6, lid 2).

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

4.8.1 Cultuurhistorie

Dragers van de cultuurhistorie in de gemeente Helmond vormen de oude bebouwingsconcentraties die op de hogere gronden in het dekzandlandschap zijn ontstaan. Vanuit deze gebieden is het gebied ontgonnen. Het oude cultuurlandschap is door ruilverkaveling en schaalvergroting grotendeels verdwenen. Ook de uitbreiding van de kern Helmond en de aanleg van wegen heeft invloed gehad op het landschap. De ontginningsgeschiedenis is plaatselijk nog wel af te lezen aan het patroon van wegen, waterlopen en bebouwing. Streekeigen bebouwing bepaalt in belangrijke mate het beeld van het buitengebied. In het oude agrarische cultuurlandschap zijn verder nog plaatselijk oude akkercomplexen, historische structuren en beplantingen aanwezig.

Navolgend is een uitsnede van de Cultuurhistorisch Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven.



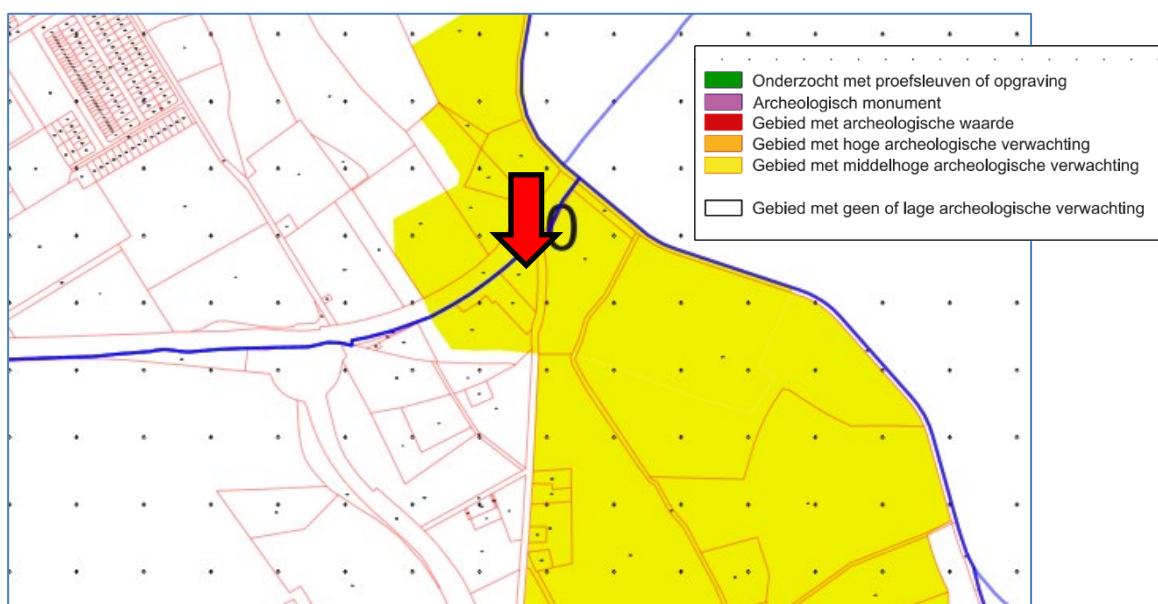
Figuur: Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

Conclusie

De omzetting van bedrijfswoning naar een plattelandswoning is niet in strijd met cultuurhistorisch beleid.

4.8.2 Archeologie

De gemeente Helmond heeft een archeologische verwachtingen en waardenkaart voor het eigen grondgebied laten opstellen. De locatie is op Archeologische beleidskaart 2017 hieronder weergegeven.



Figuur: Uitsnede Archeologische beleidskaart 2017 gemeente Helmond

Op deze kaart is het projectgebied aangeduid als 'Gebied met middelhoge archeologische verwachting'. Het gebied is een prehistorisch oversteekplaats over de Bakelse Aa.

Als ten behoeve van de ontwikkeling de bodem dieper dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld wordt geroerd over een oppervlakte van meer dan 2500 m², dan is voorafgaand archeologisch onderzoek nodig.

Daarnaast dienen toevalsvondsten, waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van geschiedkundige of oudheidkundige waarde zijn, volgens de erfgoedwet (2016) gemeld te worden bij de Rijksoverheid, dit kan via de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Helmond. (<https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/archeologische-vondsten-melden/toevalsvondsten>).

Conclusie

Onderhavig project verstoort de bodem niet waardoor archeologisch onderzoek niet nodig is.

4.9 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht in Nederland. Dit is een samenvoeging van de Flora- en faunawet, Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de wet worden eveneens de door de Europese Unie vastgestelde Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. De soortbescherming richt zich primair op de in deze richtlijnen benoemde soorten. Daarnaast is een deel van de soorten van de 'rode lijst' beschermd via de nieuwe Wet natuurbescherming. Ook geldt er voor alle soorten de algemene zorgplicht zoals deze al bekend was in de Flora- en faunawet.

Daarnaast worden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijnen Natura 2000-gebieden aangewezen, en kunnen gebieden als beschermd gebied of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Ook zijn er gebieden als Ecologische Hoofdstructuur aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

Doorwerking in het project

Er vinden geen dussdanige werkzaamheden plaats die tot verstoring van natuurwaarden kunnen leiden. Er is slechts sprake van het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

4.10 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een ruimtelijk besluit dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het project, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie; waaronder verblijfseenheden. Hieronder is het project beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

Doorwerking in het project

In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelsgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: rustige woonwijk/buitengebied en gemengd gebied. Het projectgebied kan, gezien de aanwezige bedrijvigheid in de omgeving, worden getypeerd als 'gemengd gebied'.

Nabijheid bedrijven

Het project voorziet in de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Het dichtstbijzijnde bedrijf nabij het projectgebied is het bedrijf QA Bureau De Vries te Bakel aan de Bakelsebrug 10. Dit bedrijf ligt op een afstand van ca. 250 meter van het projectgebied. In de VNG uitgaven 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voor organisatie-adviesbureaus met SBI-code 70221 een richtafstand tot woningen aangegeven van 10 meter. Deze afstand kan echter met 1 afstandsstep worden verlaagd omdat de projectlocatie is gelegen in een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat er een

richtafstand van 0 meter geldt tot de dichtstbijzijnde woning(en). Het bedrijf QA Bureau De Vries ligt op meer dan deze afstand van de projectlocatie, namelijk ca. 250 meter.

Conclusie

De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning en de omliggende bedrijven.

4.11 Verkeer en parkeren

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Doorwerking in het project

Verkeer

Het pand is goed ontsloten via de Weg naar Bakel. Door de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning zijn geen problemen te verwachten ten aanzien van verkeersgeneratie.

Parkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de 'Beleidsregel parkeernormen Helmond 2020', wordt gerealiseerd. Een plattelandswoning valt het beste onder de categorie vrijstaande woning, gezien zijn ligging zonder naburige woningen en de grootte van de woning. In de beleidsnota is voor een vrijstaande woning in het gebied dat is aangegeven als 'Buitengebied' een parkeernorm van 2 parkeerplekken aangegeven. Het aandeel bezoekers bedraagt hierbij 0,3 parkeerplek. Er moet voldoende ruimte (op eigen terrein) beschikbaar zijn om de benodigde twee parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Hier kan gezien de grootte van het perceel ruimschoots aan voldaan worden.

Conclusie

Het project voldoet op de aspecten 'parkeren' en 'verkeer'.

4.12 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een project.

Doorwerking in het project

Binnen het projectgebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het projectgebied.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel wordt met de initiatiefnemer een (koop)overeenkomst afgesloten. Hiermee is conform artikel 6.12, tweede lid Wro, het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak, fasering, locatie en uitvoering niet noodzakelijk is, is er geen exploitatieplan benodigd zoals is omschreven in artikel 6.12, eerste lid Wro.

De realisatie van het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het project uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges. De economische uitvoerbaarheid is, gelet op bovenstaande, verzekerd.

Er is geen planschaderisicoanalyse opgesteld. Het opstellen van een planschaderisicoanalyse is wettelijk niet verplicht. De raad stelt zich op het standpunt dat het niet aannemelijk is dat, gelet op het planologisch regiem van het vigerende bestemmingsplan, zodanige planschade zal ontstaan dat de bij de planschadeverhaalsovereenkomst betrokken partijen de mogelijke schade niet kunnen dragen en dat de financiële uitvoerbaarheid niet is verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

5.2 Nut en noodzaak

Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning voorziet in een behoefte. Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane functietoevoeging.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden. De voorgestane ontwikkeling voorziet in een deugdelijke oplossing voor een actueel huisvestingsvraagstuk.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Vanuit het provinciaal belang gaat het met name over het niet afsplitsen van de bedrijfswoning. Ingeval er sprake is van een Plattelandswoning, is er geen sprake van een afsplitsing en kan dat binnen de IOV.

Planologisch is er geen sprake van een agrarisch bedrijf. Als je met de onderbouwing die je geeft van oordeel bent dat de Wet Plattelandswoning gebruikt kan worden, is dat wat ons betreft akkoord. Ons belang zit hem immers in de afsplitsing en vervolgens de mogelijkheid om opnieuw een bedrijfswoning op te richten.

Een aanduiding is wat ons betreft dus akkoord, ook al zou dat niet persé in de Wet plattelandswoning passen omdat die alleen zou gelden voor agrarische bedrijven.

Er zit wellicht wel een risico in als een derde bezwaar/beroep aantekent tegen het plan.

Een aanduiding plattelandswoning zonder verwijzing naar de Wet plattelandswoning is wat ons betreft ook prima.

Op de verbeelding moet wel duidelijk zijn dat de woning bedrijfswoning blijft en dus deel uitmaakt van het bedrijf. Je kunt t.p.v. de woning een aanduiding opnemen. Met de planregels kun je dat dan regelen dat bewoning door derden mogelijk is.

Colofon

Projectgegevens

Project	Weg naar Bakel 4, Helmond
Projectnummer	23HEL-RUOBWEG
Revisie	01
Datum	april 2023

Opdrachtgever

Familie van der Velden

AROM B.V.

Laan door de Veste 1
5708 ZZ Helmond

6. INVENTARISATIELIJST BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek industrielawaai, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 4 april 2023.
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 4 april 2023.
3. Resultaat Watertoets, AROM B.V., d.d. 4 april 2023.
4. Taxatierapport Weg naar Bakel 4, Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs, 23 februari 2022.

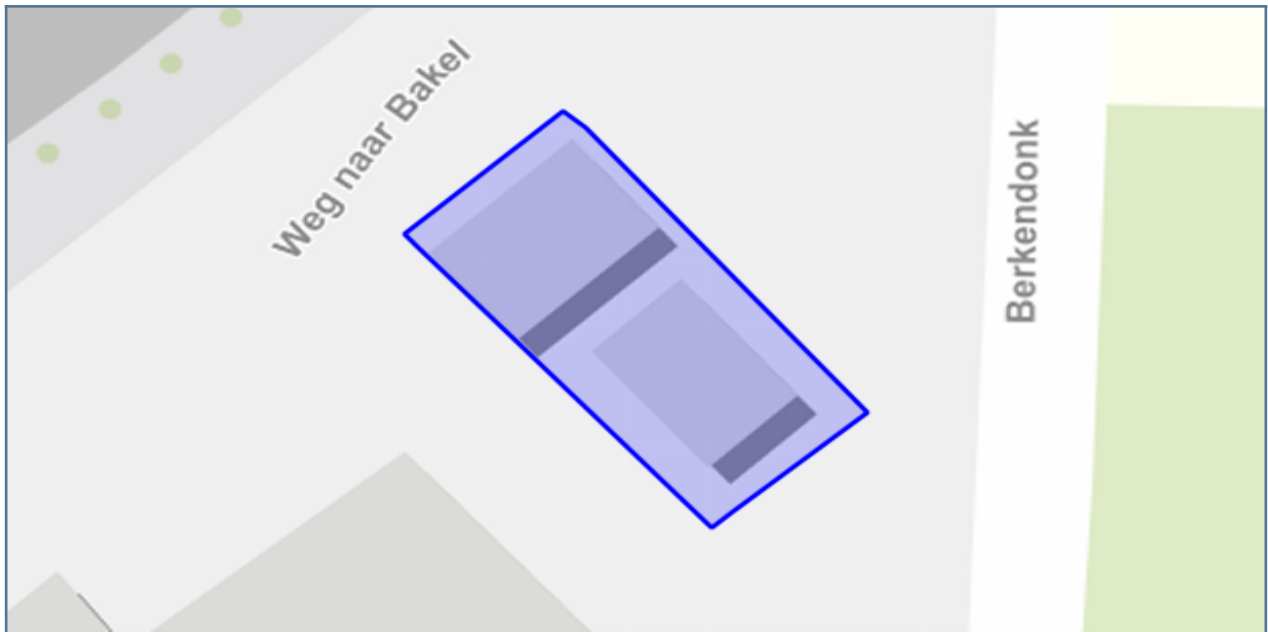
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Advies grondwaterbeschermingsgebied
2. Geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Houdt het plan uitsluitend een interne functieverandering voor een gebouw in? Hierbij is ook geen sprake van een verhardingstoename en/of afkoppeling van hemelwater.	ja
Is er sprake van een directe lozing van afvalwater op oppervlaktewater?	nee
Ligt het plangebied nabij een A-watergang?	nee
Ligt het plangebied in een beschermd gebied Keur?	nee
Ligt het plangebied in een profiel van vrije ruimte?	nee
Ligt het plangebied in een gebied dat is aangewezen als regionale waterberging?	nee
Ligt het plangebied nabij een waterkering?	nee
Ligt het plangebied in een zone die is aangewezen als rivierbed?	nee
Ligt het plangebied in een ecologische verbindingszone?	nee
Ligt het plangebied in een attentiegebied Keur?	nee
Ligt het plangebied in een reserveringsgebied waterberging?	nee
Ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebieden?	ja
Ligt het plangebied nabij een RWZI?	nee
Ligt het plangebied nabij een rioolgemaal?	nee
Ligt het plangebied nabij een riooltransportleiding?	nee
Ligt het plangebied in een wijstgebied?	nee

Details

1. Advies grondwaterbeschermingsgebied

Wat moet ik doen?

Het plan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied van een drinkwaterwinningslocatie. Vanwege de drinkwaterwinning dienen vervuilingen van het grond- en oppervlaktewater te worden voorkomen en gecontroleerd. De initiatiefnemer dient contact met de provincie (en eventueel Brabant Water) op te nemen om nader af te stemmen over te treffen (voorzorgs)maatregelen.

2. Geen belang procedure

Wat moet ik doen?

"Bedankt voor het invullen van de Digitale Watertoets!

Uit de door u ingevoerde gegevens blijkt dat uw planvoornemen een functiewijziging betreft, de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 500 m² is en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt. Onze verwachting is dat wij daarom geen of weinig inhoudelijke opmerkingen zullen hebben.

Hoewel het waterbelang in dit project klein lijkt kunnen we altijd meedenken over de wateraspecten in het plan. U kunt contact met ons opnemen via planadvies@aaenmaas.nl Hier kunt u ook terecht met eventuele vragen of opmerkingen.

Met vriendelijke groet, Team Planadvies van Waterschap Aa en Maas

Let op! De Digitale Watertoets is een hulpmiddel om inzichtelijk te maken welke waterbelangen mogelijk spelen in het plangebied. Vandaar dat dit automatisch gegenereerde toetsresultaat niet gezien kan worden als vervanging van het watertoetsproces of vrijstelling van een eventuele vergunnings- of meldingsplicht op basis van de Keur. Voor meer informatie m.b.t het vergunningverleningsproces kunt u contact opnemen met ons Waterwetloket via 073 – 615 83 33 of info@aaenmaas.nl

Waterschap Aa en Maas streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze applicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Aa en Maas aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld."

TAXATIERAPPORT

Bezoekadres

Hoofdstraat 155 te Helmond
(Mierlo Hout)

Postadres

Postbus 567

5700 AN Helmond

Tel.: 0492 661884

Fax: 0492 665860

BIC: RABONL2U

IBAN: NL48 RABO 0181 0329 10

K.v.K. Eindhoven 68481586

BTW-nr. NL 8574.64.553.B.01

Internet : www.heuvel.nl

E-mail : heuvel@heuvel.nl



Object: Ondergrond (bedrijfs)woning
Adres: Weg naar Bakel 4 te Helmond
Taxateur: F.G. Hendriks
Datum opname: 11 november 2021

INHOUDSOPGAVE

- A. Opname / opdracht**
- B. Doel van de taxatie / te taxeren belang**
- C. Verklaringen taxateur**
- D. Juridische aspecten van het object**
- E. Samenstelling complex**
- F. Onderbouwing van de waarde**
- G. Nadere toelichting**
- H. Overige mededelingen**
- I. Verantwoording en aansprakelijkheid**
- J. Datering en ondertekening**
- K. Bijlagen**

A. Opname / opdracht

A.1.1 Opdrachtgever

<i>Naam opdrachtgever:</i>	B. van der Velden
<i>Adres opdrachtgever:</i>	Weg naar Bakel 4
<i>Postcode + plaats opdrachtgever:</i>	5709 AJ Helmond
<i>Telefoon opdrachtgever:</i>	06-47908099
<i>E-mail adres opdrachtgever:</i>	bvdvelden@igarden.nl
<i>Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door:</i>	Dhr. B. van der Velden

A.2 Opdrachtnemer

<i>Opdracht is verstrekt aan:</i>	Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs
<i>Adres opdrachtnemer:</i>	Postbus 567
<i>Postcode en plaats:</i>	5700 AN Helmond
<i>Telefoon:</i>	0492-661884
<i>E-mail adres :</i>	heuvel@heuvel.nl

<i>Opdracht namens opdrachtnemer uitgevoerd door taxateur</i>	F.G. Hendriks, makelaar in- en taxateur van onroerende goederen.
---	--

<i>Lid van / aangesloten bij:</i>	De Nederlandse Vereniging van Makelaars, Taxateurs en Vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein en lid van de sectie Agrarisch en Landelijk Vastgoed, lidnummer: 14.183.
-----------------------------------	---

<i>Gecertificeerd bij</i>	REV (Recognised European Valuer) onder nummer REV-NL/NVM/2023/1
---------------------------	---

<i>Gecertificeerd bij</i>	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs NRVt, in Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed: Reg. nr: RT775383043
---------------------------	---

<i>Datum opdracht:</i>	6 december 2021
------------------------	-----------------

<i>Datum opname en inspectie:</i>	De taxateur heeft de onroerende zaak op 11 november 2021 bezocht en geïnspecteerd.
-----------------------------------	--

De eigenaar heeft volledige inspectie toegestaan.

<i>Datum concept taxatierapport:</i>	25 januari 2022.
--------------------------------------	------------------

<i>Datum taxatierapport:</i>	23 februari 2022.
------------------------------	-------------------

B. Doel van de taxatie / te taxeren belang

B.1 Onderwerp van de taxatie

Beknopte omschrijving object Ondergrond van de huidige bedrijfswoning waarvan de bestemming gewijzigd zal worden in de bestemming Wonen.

Adres: Weg naar Bakel 4 te Helmond.

Ligging: Het object is gelegen in het buitengebied van Helmond op ca. 7,1 km. van het centrum. In de directe omgeving bevinden zich hoofdzakelijk (agrarische) bedrijven en cultuurgronden.

Bereikbaarheid: Het object is goed bereikbaar middels een verharde weg. In de nabije omgeving bevinden zich diverse uitvalswegen waaronder de N279, welke op 1 autominuut van het object ligt.

B.2 Doel van de taxatie / te taxeren belang en waardepeildatum

De taxatie is ter bepaling van de marktwaarde ten behoeve van het bepalen van de hoogte van de bestemmingswinst in het kader van de beleidsregels Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 betreffende Weg naar Bakel 4 te Helmond.

Waardepeildatum: 11 november 2021.

B.3 Basis van de waarde

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

B.4 Uitgangspunten:

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van eigenaar geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaat- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;

Taxateur heeft kennis genomen van het vigerend bestemmingsplan en verklaart dat het gebruik wel overeenkomstig is met het vigerende bestemmingsplan. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;

In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door eigenaar en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;

Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties.

Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);

Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar de volgende nutsvoorzieningen aanwezig:

- x (propaan-)gas
- x water
- x elektra
- x rioolaansluiting
- x glasvezel

Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door eigenaar.

Door eigenaar zijn wel plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze beschikbare informatie heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;

Alle tot de inrichting behorende installaties zijn meegenomen in de taxatie.

De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door eigenaar. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;

Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.

Bij de waardering geldt het uitgangspunt dat de eventuele mestkelders zuigleeg worden opgeleverd bij verkoop.

Bijzondere uitgangspunten:

Opdrachtgever heeft taxateur verzocht om naast de huidige waarde van de ondergrond tevens de waarde van de ondergrond na bestemmingswijziging, herbestemming naar Wonen, te bepalen.

Hiertoe heeft de gemeente Helmond d.d. 17 juni 2021 een principebesluit (als bijlage toegevoegd) genomen. Hierin zijn 3 aandachtspunten opgenomen, 1) bestaande niet vergunde bijgebouwen dienen in overeenstemming gebracht te worden met de bestemming Wonen, 2) opheffen van de bewoning in bestaand bijgebouw en 3) de nieuwe woning dient te voldoen aan de geluidseisen voor wegverkeerslawaaï.

Verder heeft taxateur de informatie gebruikt uit het ontwerpbestemmingsplan welke door AROM, opdracht van opdrachtgever, is opgesteld.

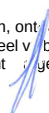
Bijzonderheden

- Geen

Het object is per peildatum getaxeerd op: **€ 167.000,=**
Zegge: honderdzesenzeventigduizend euro

Het object is per peildatum na nieuwbouw als
bedrijfswoning getaxeerd op: **€ 300.000,=**
Zegge: driehonderdduizend euro

Paraaf taxateur:



B.5.1. Waardematrix complex ondergrond huidige bedrijfswoning

<u>Complex waarde-oordeel</u>	<u>Omschrijving complexonderdeel</u>	<u>Marktwaaarde per eenheid</u>	<u>Marktwaaarde</u>
E. 1.	Ondergrond en tuin woning Oppervlakte: ca. 0,24.70 ha.	€ 67,50/m ²	€ 167.000,-

B.5.2. Waardematrix complex ondergrond toekomstige burgerwoning

<u>Complex waarde-oordeel</u>	<u>Omschrijving complexonderdeel</u>	<u>Marktwaaarde per eenheid</u>	<u>Marktwaaarde</u>
E. 1.	Ondergrond en tuin woning Oppervlakte: ca. 0,24.70 ha.	€ 121,50/m ²	€ 300.000,-

De bestemmingswinst die ontstaat als gevolg van het wijzigen van de bestemmen Detailhandel in de bestemming Wonen bedraagt: € 133.000,-.

De marktwaaardes liggen allebei hoger dan de door taxateur aangedragen referenties. De verklaring hiervoor is dat referenties 1 en 2 een agrarische bestemming kennen en daarmee een beperkter gebruik. Getaxeerde kent een detailhandelsbestemming en is daardoor ruimer in te vullen. Het verdienvermogen van de detailhandelsbestemming is ook hoger dan die van een agrarische bestemming. Verder speelt ook het tijdstip van de transactie een. In zijn algemeenheid is de markt aangetrokken wat leidt tot hogere transactieprizen. Dit geldt ook voor de marktwaaarde na bestemmingswijziging. Daarnaast zijn de kavels van de referenties veelal groter dan getaxeerde wat dan leidt tot een lagere waarde per eenheid.

B.6 SWOT-analyse

- | | |
|-----------------------|--|
| <i>Strengths:</i> | - Goed ontsloten locatie. |
| | - Gunstige ligging nabij bos en recreatiegebied Berkendonk. |
| <i>Weaknesses:</i> | - Huidige bestemming laat enkel gebruik als bedrijfswoning toe waardoor het enkel te bewonen is door een kleine groep, lees enkel de exploitant van naastgelegen/bijbehorende tuincentrum, niet is toegestaan. |
| | - Ligging op korte afstand van een tuincentrum met verkeersaantrekkende beweging, ook in de weekenden. |
| <i>Opportunities:</i> | - Principemedewerking van de gemeente Helmond om de vigerende bestemming om te zetten in een burgerwoning. Courantheid neemt daardoor toe. |
| <i>Threats:</i> | - Reconstructie van de N279 kan hinder veroorzaken voor wat betreft geluid of bereikbaarheid. |
| | - Stijging van de hypotheekrente en verlaging van de leennormen kan een negatief effect hebben op de waarde van het vastgoed. |

B.7 Scenario analyse (highest and best use)

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

Het type object en de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt dat het huidige gebruik per datum opname en inspectie als het optimale gebruik kan worden aangemerkt. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet leiden tot een hogere waarde.

C. Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern / extern:

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

Opdrachtbrief:

Op 11 november 2021 is door taxateur de getekende opdrachtbrief ontvangen. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzigingen gedaan op de opdracht. De opdrachtbrief is als bijlage in aangehecht aan de rapportage.

De taxateur hanteert het normblad:

Ja

Taxateur verklaart verder dat de verklaringen zoals overeengekomen in de opdrachtbrief onverkort van toepassing zijn. Indien er afgeweken is van de standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Waar in dit taxatierapport 'het object' of 'het getaxeerde object' staat vermeld, kan ook respectievelijk 'de objecten' of 'de getaxeerde objecten' worden bedoeld.

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's / € en kosten koper.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

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

Lokale kennis taxateur

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

Schattingsonzekerheid

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

- onzekere marktomstandigheden
- gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid
- veranderende wet- en regelgeving alsmede politieke beslissingen
- Door buitengewone marktomstandigheden naar aanleiding van het uitbreken van COVID-19 pandemie is er buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

Copyright

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

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

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

D. Juridische aspecten van het object

D.1 Privaatrechtelijke aspecten

D.1.1 Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

Akte van levering:	Ja
Kadastraal plan:	Ja
Kadastraal uittreksel:	Ja
Basisregistratie adressen en gebouwen:	Ja, BAG informatie komt niet overeen met informatie eigenaar
Overig:	Niet van toepassing

D.1.2 Kadastrale omschrijving object

Geraadpleegde informatie: Kadaster d.d. 5 november 2021

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Status	RVK rente	B.P.
Helmond	N	4707 (ged.)	Ca. 0,24.70 ha.	eigendom	Nee	Ja *

Eigenaar/gebruiker:	½ M.W.H.W. de Greef ½ B. van der velden
---------------------	--

**Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van Brabant Water N.V.*

D.1.3 Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

Uit de laatste akte van levering(en) zijn bezwaren als bedoeld in art 3:16 BW geconstateerd:

Op het perceel is ten behoeve van de kadastrale percelen Helmond, sectie N, nummers 4705 en 4706 een erfdienstbaarheid van weg gevestigd.

Tevens is er een voorkeursrecht van koop gevestigd ten aanzien van de verkopers (vorige eigenaren). De koopsom zal, indien men onderling geen overeenstemming bereikt over de koopsom, dan vastgesteld worden door een door partijen aan te wijzen deskundige.

Gebruiksbepalingen:
Recht van erfpacht/opstal:
Recht van vruchtgebruik:
Pacht:

Nee
Nee
Nee
Nee

D.2 Publiekrechtelijke aspecten:

Door de taxateur is de navolgende informatie geraadpleegd:

Bestemmingsplan:

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Helmond" en is vastgesteld door de Raad van gemeente Helmond op 31 oktober 2012.

IMRO versie: NL.IMRO.0794.0000BP080198-5000

Vigerende bestemming:

Het object heeft de bestemming: Detailhandel – Tuincentrum

Met aanduiding:

- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing

Oppervlakte bouwblok: ca. 0,04.90 ha.

Huidig gebruik: het huidige gebruik is overeenkomstig met het bestemmingsplan.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verordening Ruimte

De locatie is gelegen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant en heeft daarin de aanduiding:

- Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied
- Normen wateroverlast
- Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten
- Instructieregels voor gemeenten
- Instructieregels voor waterschappen
- Diep grondwaterlichaam
- Geen Attentiezone waterhuishouding
- Grondwaterbeschermingsgebied – maximale boordiepte:80 meter
- Waterwinning voor menselijke consumptie
- Grondwaterbeschermingsgebied
- Verbod uitbreiding veehouderij
- Bescherming Natura 2000
- Landelijk gebied
- Stalderingsgebied
- Groenblauwe mantel
- Beperkingen veehouderij

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

D.3 Bijzonderheden:

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

Bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen:	Er zijn geen bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen bekend (gemaakt).
Toekomstige planologische ontwikkelingen:	Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster Er zijn toekomstige planologische ontwikkelingen welke directe of indirecte invloed hebben op het getaxeerde. <i>Opdrachtgever heeft een principeverzoek ingediend om de bestemming ter plaatse te wijzigen in de bestemming Wonen. Hiertoe is door AROM in opdracht van opdrachtgever een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, welke momenteel bij de gemeente ligt.</i>

D.4 Wet voorkeursrecht gemeenten:

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

D.5 Monument

Volgens opgave van: eigenaar is sprake van geen (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:

Als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988):	N.v.t.
Tot beschermd stads- of dorps-gezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet):	N.v.t.
Tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument:	N.v.t.

D.6 Omgevingswetvergunning / vergunning

De bedrijfsactiviteiten vallen onder het activiteitenbesluit.

Zijn er andere (bijzondere publiekrechtelijke bepalingen van toepassing): niet van toepassing.

Eigenaar verklaart dat niet alle gebouwen zijn gerealiseerd conform vergunningen. Enkele kleine bijgebouwen/bouwwerken zijn zonder vergunning opgericht. In onderhavige taxatie worden die dan ook niet meegenomen.

D.7 Natuurbeschermingswet vergunning:

Niet van toepassing

D.8 Verontreiniging:

Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

Kadaster:	Ja
Gebruiker / eigenaar:	Ja
Gemeentelijke / provinciale inventarisatielijst:	Nee
Bodemrapport:	Nee
Bodemloket/omgevingsrapportage:	Ja, geen informatie bekend
Overige:	Nee
Opmerkingen:	Geen

De onder D.8. geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

Historische gegevens: Geen bijzonderheden

De volgende informatie over het object / complex of directe omgeving is bekend (gemaakt):

Geen bijzonderheden

Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten:
Ten aanzien van (opslag)tanks geldt:

Nee

Geen onder of bovengrondse (opslag)tanks aanwezig.

Er is asbestverdacht materiaal waargenomen:
Conclusie:

Zie complex omschrijving.

Op basis van de visuele inspectie, openbare informatie en informatie van eigenaar zijn er geen verdenkingen dat op de locatie verontreinigingen aanwezig zijn.

Het is mogelijk dat zich in het getaxeerde niet zichtbare asbesthoudende materialen zijn toegepast die zich bij werkzaamheden zoals sloop of renovatie openbaren. Wanneer zich dit voordoet dient men de geldende wet- en regelgeving in acht te nemen. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen extra voorzorgsmaatregelen genomen te worden welke gepaard gaan met hogere kosten. Bij de waardering is hier rekening mee gehouden.

Bij verkoop adviseert taxateur om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

D.9 Fiscale aspecten

Alle bedragen zijn exclusief (eventuele) omzetbelasting, tenzij anders vermeld. Bedrijfswoning met ondergrond:

2% overdrachtsbelasting

Bedrijfsgebouwen met ondergrond:

8% overdrachtsbelasting

Cultuurgrond:

8% overdrachtsbelasting waarbij opgemerkt dient te worden dat bij bedrijfsmatig agrarisch gebruik voor een onafgebroken periode van 10 jaar men een vrijstelling kan krijgen op de overdrachtsbelasting.

E. Samenstelling complex

E.1 Aan het woonhuis toe te rekenen grond

Circa 0,22.20 ha. ondergrond woning en tuin

F. Onderbouwing van de waarde

F.1 Gebruikte parameters

Voor zover aan de orde is gebruik gemaakt van de informatie uit de database van de NVM, Kadaster en diverse KWIN-uitgaven (Kwantitatieve Informatie).

F.2 Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

- | | | |
|----|---|---|
| a. | Toegepast methodiek:
De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:
Voor deze waarderings-methodiek is gekozen i.v.m.: | Comparatief
Vergelijking met vergelijkbare objecten gecorrigeerd voor verschillen
Aanwezigheid van geschikte en bruikbare transacties |
|----|---|---|

F.3 Courantheid

- | | | |
|----|---|---|
| a. | Locatie: | Gelet op de goede ontsluiting, uitloop naar bossen en recreatie gebied en afstand tot dagelijkse voorzieningen; courant. |
| b. | Onroerende zaak: | In de huidige staat en met de huidige bestemming matig courant. Na planrealisatie en met een woonbestemming; courant. |
| c. | Courantheid voor verhuur en / of verkoop: | In de huidige staat matig courant omdat het een bedrijfswoning betreft en daardoor een beperkte groep kopers. Na planrealisatie en bestemmingswijziging; courant. |
| d. | Alternatieve aanwendbaarheid: | Herbestemmen naar Wonen al dan niet in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid of B&B. |

F.4 Bijzondere waardecomponenten

Niet van toepassing

F.5 Referenties + toelichting (koop/huur/erfpacht/pacht)

De taxateur onderbouwt zijn waardeoordeel door te verwijzen naar referentie-objecten die verkocht en/of verhuurd zijn. Geen enkel referentieobject is voor 100% vergelijkbaar met het getaxeerde object. De grootte, locatie en gebruik/bestemming zijn van invloed geweest op de gerealiseerde transacties; de verschillen voor wat betreft deze waarde-bepalende factoren tussen het getaxeerde vastgoedobject en de referentieobjecten zijn oorzaak van afwijkingen tussen de gerealiseerde transactieprijzen en de getaxeerde waarde. Transacties van referentieobjecten kunnen dan ook alleen als "richtinggevend" worden beschouwd en niet als exacte vergelijkingen.

Referentie object 1:	
Soort object:	Vrijstaande agrarisch bedrijfswoning met bijgebouw
Bron:	NVM uitwisselingsstelsel
Locatie:	Zwanebloemsingel 12 Helmond
Oppervlakte:	0,48.40 ha
Gebruik:	Agrarische bestemming
Datum overeenkomst:	13 maart 2020
Datum akte:	17 augustus 2020
Transactieprijs:	€ 375.000,- k.k.
Transactieprijs/eenheid:	Door taxateur wordt de navolgende uitsplitsing aangebracht Woonhuis: $500 \text{ m}^3 \times € 250/\text{m}^3 = € 125.000,-$ Bijgebouw: $260 \text{ m}^2 \times € 100/\text{m}^2 = € 26.000,-$ Ondergrond: $€ 224.000,- - (€ 375.000,- - (€ 125.000,- + € 26.000,-)) = € 46,28/\text{m}^2$
Erfdienstbaarheid:	Niet bekend
Vergelijking:	Referentie is gelegen nabij een hoogspanningsleiding, eenvoudig om te zetten naar een woonbestemming met relatief weinig sloopkosten. Ligging van getaxeerde iets beter omdat het niet bij een hoogspanningsmast is gelegen. Bestemming van getaxeerde wijkt iets af.

Referentie object 2:		
Soort object:	Voormalige varkenshouderij	
Bron:	NVM uitwisseling	
Locatie:	Mathijseind 12, Bakel	
Oppervlakte:	04,28.00 ha.	
Gebruik:	Voormalige varkenshouderij, door koper gekocht om er een paandehouderij te starten.	
Datum overeenkomst:	17 augustus 2021	
Datum akte:	Passeerdatum 3 januari 2022	
Transactieprijs:	€ 1.050.000,- k.k.	
Transactieprijs/eenheid:	Door taxateur wordt de navolgende uitsplitsing aangebracht Woonhuis met garage: $808 \text{ m}^3 \times € 400/\text{m}^3 = € 323.000,-$ Bedrijfsgebouwen: $2.003 \text{ m}^2 \times € 85/\text{m}^2 = € 170.000,-$ Bouwblok: $1,52.90 \text{ ha} \times € 15,-/\text{m}^2 = € 230.000,-$ Cultuurgrond: $2,55.55 \text{ ha} \times € 9,-/\text{m}^2 = € 230.0000,-$ Ondergrond bedrijfswoning ca. 2.000 m^2: $€ 97.000,-$ ($€ 1.050.000,- - (€ 323.000,- + € 170.000,- + € 230.000,- + € 230.000,-) = € 48,50/\text{m}^2$)	
Erfdienstbaarheid:	Nee	
Vergelijking:	Referentie is op korte afstand gelegen van getaxeerde. Referentie is direct naast een varkenshouderij gelegen waardoor ligging van getaxeerde beter is. Ondergrond bij bedrijfswoning van getaxeerde is ruimer dan referentie. Bestemming van getaxeerde wijkt iets af van referentie.	

Referentie object 3:	
Soort object:	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte
Bron:	Realworks + Kadaster
Locatie:	Peeldijk 2 te Beek en Donk
Oppervlakte:	1,82.60 ha
Gebruik:	Kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied
Datum overeenkomst:	18 maart 2020
Datum akte:	16 april 2020
Transactieprijs:	€ 975.000,- k.k.
Transactieprijs/eenheid:	In de koopovereenkomst is voor de bedrijfswoning met ca. 4.775 m ² ondergrond een koopsom van € 445.000,- opgekomen. Woonhuis: 750m ³ x € 300,-/m ² = € 225.000,- Ondergrond: € 220.000,- (€ 445.000,- - € 225.000,-) / € 46,-/m ²
Erfdienstbaarheid:	Niet bekend
Vergelijking:	Referentie is net als getaxeerde gelegen in het buitengebied. Bestemming is net als getaxeerde bedrijfsmatig. Ligging van getaxeerde is beter. Omvang van referentie is groter waardoor de eenheidsprijs per m ² lager ligt dan bij getaxeerde.

Referentie object 4:	
Soort object:	Royaal landhuis met 1.400 m³ inhoud uit 2008
Bron:	Realworks
Locatie:	Weg naar Bakel 2 te Helmond
Oppervlakte:	2,45.41 ha
Gebruik:	Burgerbewoning
Datum overeenkomst:	8 november 2019
Datum akte:	15 januari 2020
Transactieprijs:	€ 995.000,- k.k.
Transactieprijs/eenheid:	Door taxateur wordt de navolgende uitsplitsing aangebracht Woonhuis met garage: 1.400 m³ x € 400/m³ = € 560.000,- Bosgrond: 2,09.41 ha x € 4,75/m² = € 100.000,- Ondergrond woning ca. 3.600 m²: € 335.000,- (€ 995.000,- - (€595.000,- + € 100.000,-)) = € 93,- /m²
Erfdienstbaarheid:	Niet bekend
Vergelijking:	Referentie is op korte afstand van getaxeerde gelegen. Ligging van referentie is beter dan getaxeerde ivm zeer vrije ligging. Omvang van referentie is beter. Referentie laat een goed beeld zien van de marktwaarde na planrealisatie. Marktwaarde is ten aanzien van 2019 sterk aangetrokken. Bij de waardering heeft taxateur hier rekening mee gehouden.

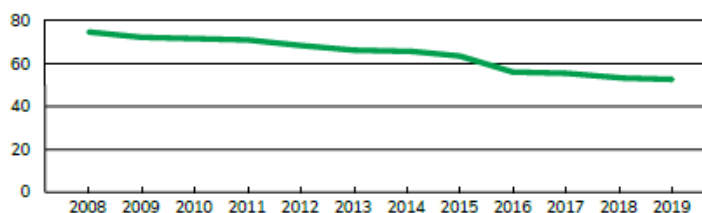
G. Nadere toelichting

Marktanalyse/ marktbeeld landelijk en regionaal:

Voormalige agrarische bedrijven / Agrarische bedrijfswoning

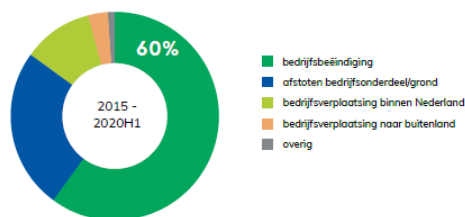
Het aantal actieve landbouwbedrijven loopt al jaren naar beneden. Hierdoor komen er steeds meer agrarische bedrijven in de verkoop. In de afgelopen vijf jaar is ongeveer 60 procent van de agrarische bedrijven in de verkoop gekomen door bedrijfsbeëindiging.

Aantal landbouwbedrijven (in duizenden) Bron: CBS

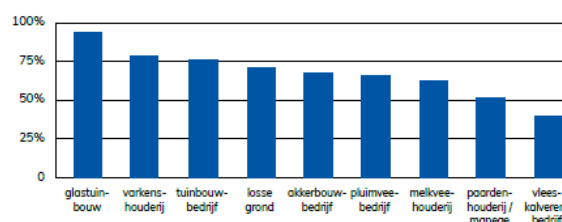


Steeds minder van de verkochte agrarische bedrijven wordt gekocht door een andere agrarische ondernemer. In 2015 was dit nog 62 procent, tegenover 51 procent in 2020. Particulieren of andere kleine ondernemers kopen de locatie dan met een herbestemmingsplan om op het voormalige agrarische bedrijf te gaan wonen.

Reden van verkoop agrarische bedrijven (2015-2020H1)



Aandeel gekocht door agrariër per type bedrijf



Herbestemming is vaak alleen mogelijk door beëindiging van het achterliggende bedrijf en sloop van overtollige bedrijfsgebouwen. En de overheid toets scherp op “gezond woon- en leefklimaat”. Volgens de EU-regels. Dan nog is geen zekerheid van herbestemming tot “wonen”. Procedures zijn tijdrovend en kostbaar, en omliggende agrarische bedrijven kunnen bezwaar maken als zij in hun bedrijvigheid belemmert zouden kunnen worden.

Financiering van locaties met een agrarische bestemming vereist maatwerk. Met een lager leenbedrag (Max ca 80% van waarde) en een opslag van 0,8 – 1,0% op het rentetarief.

Dit tezamen geeft beperkingen aan het gebruik, en dus een beperking van de verkoopbaarheid van (agrarische) bedrijfswoningen. Daarom is tijdig voorsorteren bij geplande verkoop zinvol: Door sloop van overtollige bebouwing en herbestemming tot “wonen” stijgen de kansen van verkoop. Met tegelijk een flink hogere verkoopopbrengst in vergelijking met een bestemming “bedrijfswoning”.

Gemeenten worden flexibeler in herbestemming van VAB's naar kleine bedrijvigheid, echter als voorsortering op verkoop blijft dit lastig vanwege de beperkte vraag, vaak specifieke wensen van kopers, en complexe starre financiering-eisen voor kleine ondernemers.

Paardenhouderij is een andere in opkomst zijnde activiteit op VAB's. Zeker als er nog een Natuurbeschermingswet-vergunning aanwezig is. Het bouwvlak is vaak voldoende groot voor extra voorzieningen voor de professionele paardenhouderij.

Kenmerken van woningen die goed in de markt liggen blijven verder onveranderd: een goede locatie op fietsafstand van voorzieningen, goede onderhoudstoestand, niet veel bijgebouwen op het erf, geen asbest, een goede prijskwaliteitverhouding, goede (internet-) verbindingen en geen agrarische bestemming meer. Woningen die nieuw in aanbod komen en aan deze eisen voldoen, worden vaak snel verkocht.

Bron: Vastgoedmarkt in beeld Agrarisch & Landelijk (NVM A&LV)

H. Overige mededelingen

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

I. Verantwoording en aansprakelijkheid

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring.

De taxateur heeft geen technisch onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in grond en/of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, waaronder asbest of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden, waaronder zwam, schimmel, residuen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen etc. Bij de waardebepaling is met de aanwezigheid van dergelijke stoffen geen rekening gehouden.

De taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bodemziekten. Bij de waardebepaling is met de aanwezigheid van bodemziekten geen rekening gehouden.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. De taxateur heeft in ieder geval geraadpleegd de (overheids)instantie die ter plaatse de zorg van het registeren van eerdergenoemde verontreinigingen op zich heeft genomen dan wel de door die instantie uitgegeven inventarisatie (gids/lijst) van (mogelijk) verontreinigde locaties.

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever ten behoeve van de omschreven opdracht met bijbehorend doel van de taxatie. Door de taxateur wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming door de taxateur. Dientengevolge aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waartoe het is opgesteld. Alle in het rapport genoemde maten zijn circa maten. Ten aanzien van de gebouwen en andere bouwwerken wordt er in deze taxatie van uitgegaan dat hiervoor een rechtsgeldige vergunning aanwezig is. Indien voor een gebouw tevens een milieuvergunning noodzakelijk is geldt ook hier dit uitgangspunt. De verkregen informatie van eigenaar wordt verondersteld juist te zijn. Ten aanzien van deze verkregen informatie is geen navraag gedaan bij derde(n).

De aanwezige apparatuur / installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.

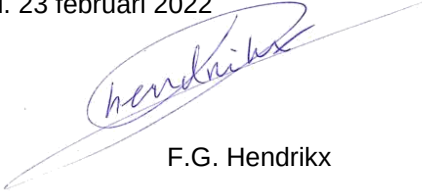
Taxateur verklaart zich bij uitvoering van onderhavige taxatie te hebben geconformeerd aan de Taxatierichtlijn Agrarisch Vastgoed, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen (NVM)

Ondergetekende heeft geen onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, en overige lasten en beperkingen, welke kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijken en/of voortvloeiend uit de akte van levering of andere akten waarbij vooromschreven rechten worden gevestigd. Taxateur heeft bij het toepassen van referenties gebruik gemaakt van beschikbare informatie uit de diverse uitwisselingssystemen en indien voorhanden de informatie(brochure) van de verkopend makelaar. Taxateur heeft de toegepaste referenties niet zelf bezocht/geïnspecteerd en geeft geen enkele garantie op de juistheid van de beschikbaar gestelde informatie in de uitwisselingssystemen dan wel door de verkopend makelaar.

J. Datering en ondertekening

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en dit rapport kan alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is aangevraagd.

Aldus gedaan ter goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en ondertekend te
Helmond, d.d. 23 februari 2022



F.G. Hendrikx

K. Bijlagen

- Normblad
- Kopie opdrachtbevestiging
- Kadaster
- Bestemmingsplan
- Bodemrapport
- Eigendomsakte
- Plausibiliteitsverklaring

Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed

Inleiding

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

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

Waaruit bestaat deze Norm?

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

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde

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

1.1. Inleiding

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

1.2. Waarde begrip als basis van de waarde

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

Toelichting

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

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

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

1.3. Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

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

Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden.

Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport.

Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.

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

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

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

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

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

1.5. Fair Value

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

1.6. Transactie kosten

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

1.7. Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

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

2. Kwalificaties van de taxateur

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

2.1. Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

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

Toelichting

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

2.2. Kwalificatie van de taxateur

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

2.3. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

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

Toelichting

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

2.4. Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

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

Toelichting

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

2.5 Eerdere betrokkenheid

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

Toelichting

2.5.1. *Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeerd heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstrengeling.*

2.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

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

Toelichting

2.6.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

2.6.2. *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*

2.6.3. *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.*

2.6.4. *De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*

2.6.5. *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.*

2.6.6. *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*

2.7 Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

2.7.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.

2.7.2. *Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werkt het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.*

2.7.3. *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*

2.8 Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

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

3 Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

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

3.2 Opdrachtvoorwaarden

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

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

16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

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

3.4 Beperkte informatie

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

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

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

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

3.6 Second opinion (kritische controle)

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

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

4 Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

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

4.2 Verificatie van informatie

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

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No.	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen (zie ook 4.5).
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings- vergunning, exploitatieplannen enz. (zie ook 4.6).
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed enz.(zie ook 4.7).
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpandmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties enz.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke (zie ook 4.8).
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank enz. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest) zijn (zie ook 4.9).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidcategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of	

		de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 1 5.4.3).	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 Privaatrechtelijke aspecten

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

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

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

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

4.5 Publiekrechtelijke aspecten

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

4.6 Onderhoudstoestand

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

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

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

4.7 Verontreiniging

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

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

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

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

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

*Marktwaaarde als waarderingsgrondslag editie 2010 Prof. Dr. T.M. Berkhout MRE MRICS,
Prof. Dr. A.C. Hordijk MRICS.*

5 Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

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

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

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

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

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

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is

3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	“ Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever enz. “
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

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

5.4 Visuele objectpresentatie

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

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

De heer B. van der Velden
Weg naar Bakel 4
5709 JA HELMOND

Helmond, 11 november 2021

Betreft: Opdrachtbevestiging taxatie A&LV
Weg naar Bakel 4 te Helmond

Bezoekadres
Hoofdstraat 155 te Helmond
(Mierlo Hout)
Postadres
Postbus 567
5700 AN Helmond
Tel.: 0492 661884
Fax: 0492 665860
BIC: RABONL2U
IBAN: NL48 RABO 0181 0329 10
K.v.K. Eindhoven 68481586
BTW-nr. NL 8574.64.553.8.01
Internet : www.heuvel.nl
E-mail : heuvel@heuvel.nl

Geachte heer Van der Velden,

U heeft ons verzocht om bovengenoemd object te taxeren door middel van een volledige taxatie. Het doet ons een genoegen door middel van deze brief de aanvaarding en interpretatie van deze opdracht te bevestigen.

Ter uitvoering van de onderhavige opdracht, verwerken wij uw (persoons)gegevens in ons systeem. In de privacyverklaring op onze website leggen wij u uit, welke gegevens wij van u verwerken en hoe lang wij de gegevens bewaren. Als u gebruik maakt van onze dienstverlening, gaat u ook akkoord met onze privacyverklaring. Kijk op www.heuvel.nl voor de uitgebreide privacyverklaring.

A. Verantwoordelijkheden taxateur:

Opdracht:

Het is onze verantwoordelijkheid een volledige taxatie uit te voeren ten behoeve van ondergrond bedrijfspand met tuin en overige aanhorigheden.

Wet- en regelgeving:

Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de meest actuele versie van de EVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA, (www.tegoval.org). Tevens verklaart opdrachtnemer op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van het Reglement Agrarisch en Landelijk Vastgoed zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

B. Taxateur:

De taxatie zal worden uitgevoerd door F.G. Hendriks RM RT, als taxateur geregistreerd onder nummer: RT775383043 en lid NVM.

Gecertificeerd bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs NRVT, in Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed; Reg. nr: RT775383043.

Verklaringen taxateur:

De taxateur heeft geen zakelijk belang bij opdrachtgever of object.
De taxateur is gekwalificeerd om de taxatieopdracht uit te voeren.

Paraaf opdrachtgever:

Paraaf taxateur:



Adriaan van der Heuvel makelaars en adviseurs is gespecialiseerd in aan- en verkoopbemiddeling van woonhuizen en bedrijven, taxaties, productierechten, ontlening en emigratiebegeleiding. Alle werkzaamheden worden uitgevoerd conform de voorwaarden van de NVM. Alle informatie zijn, tenzij anders vermeld, geheel vrijblijvend en in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

C. Opdrachtgever (en andere potentiële gebruikers):

Opdrachtgever:

De heer B. van der Velden
Weg naar Bakel 4
5709 JA HELMOND

Verklaringen opdrachtgever:

Opdrachtgever verklaart de gegevens benodigd voor de uitvoering van de taxatie prompt en naar waarheid te verschaffen.

Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens hij/zij niet gehouden kan zijn de gevraagde rapportage uit te brengen.

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

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

D. Doel van de taxatie:

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van: het bepalen van bestemmingswinst aan de hand van Beleidsregels Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015.

Definitie marktwaarde:

Het vaststellen van de marktwaarde volgens onderstaande definitie (EVS 2016):

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

Eventueel overige vast te stellen waarderingen:

- WEVAB (waarde economisch verkeer agrarisch bestemming)
- Waarde in verpachte staat
- Waarde in economisch verkeer (fiscaal)
- ~~Opinie verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop binnen 6 — 9 maanden~~

E. Object:

Omschrijving van het te waarderen object:

Adres:	Weg naar Bakel 4 te Helmond
Soort object:	Ondergrond bedrijfsruimte
Kadastrale gemeente:	Helmond
Beetle:	N
Nummer:	4707 (ged)
Oppervlakte:	00,22.20 ha
Eigendom:	Volledig eigendom

Paraaf opdrachtgever:

Paraaf taxateur:

F. Objectiviteit & Onafhankelijkheid:

Opdrachtnemer is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de EVS en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.

Opdrachtnemer verklaart dat zij niet recentelijk betrokken is geweest o.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

Opdrachtnemer verklaart dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf, verkregen met een professionele taxatiedienst Agrarisch & Landelijk Vastgoed aan opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

G. Peildatum van de taxatie:

11 november 2021

H. Aannames en bijzondere uitgangspunten:

De taxateur vermeldt en verklaart uitputtend welke aannames en bijzondere uitgangspunten hij/zij bij de taxatie heeft gehanteerd.

Het object wordt vrij van huur en gebruik / in verhuurde staat / of anderszins gewaardeerd.

De taxateur heeft daarbij de volgende gegevens als uitgangspunt genomen (verbouwing / realisatie / renovatie / aankoop):

Opdrachtgever heeft taxateur verzocht om naast de huidige waarde ook de waarde na bestemmingswijziging te bepalen. Taxateur zal dit doen aan de hand van door opdrachtgever aangeleverde documentatie.

I. Beperkingen in het gebruik van de taxatie:

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en de financiële instelling, die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

J. Taxatierapport:

Wij zullen over de uitkomsten van onze werkzaamheden aan u rapporteren in de vorm van een uitgebreid NVM A&LV / of Taxatie Management Instituut (TMI) taxatierapport. Er kunnen omstandigheden zijn waarin het, op basis van onze taxatiebevindingen, noodzakelijk is de vorm en inhoud van onze rapportage aan te passen.

K. Openbaarmaking:

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en/of mede-opdrachtgever. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en/of mede-opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van dit taxatierapport.

De opdrachtgever geeft hierbij uitdrukkelijke toestemming aan het taxatiebedrijf dat deze (de gegevens uit) het taxatierapport inclusief de daarbij behorende bijlagen en het daarbij behorende taxatiedossier ter beschikking zal (laten) stellen aan:

Paraaf opdrachtgever:

Paraaf taxateur:

- Het NRVt (of door NRVt aan te wijzen partijen) in het kader van:
 - het toezicht op een validatie-instituut, indien er sprake is van een te valideren rapport;
 - doorlopend toezicht op de taxateur;
 - tuchtrecht;
- de branche- of beroepsorganisatie waarbij de taxateur is aangesloten, c.q. waarvan hij lid is, ten behoeve van onderzoek, tuchtrecht en statistiek;
- de kredietgevers, dan wel de organisatie(s) die namens (één van) deze kredietgever(s) het aanvraagtraject afhandelt, in het kader van de (mogelijke) totstandkoming of uitvoering van een (hypothecaire) kredietovereenkomst.

Het taxatiebedrijf wijst de opdrachtgever uitdrukkelijk op het feit dat persoonsgegevens behorend bij het taxatierapport (daaronder ook begrepen het taxatiedossier) door het taxatiebedrijf en het eventuele validatie-instituut worden verzameld en verwerkt, waaronder naam, adres (contact) personen, telefoonnummer en e-mailadres, alsmede de gegevens omtrent het object inclusief taxatierapport en bijlagen worden verwerkt in het kader van de AVG. Deze partijen hebben in hun privacy- en gebruikersverklaring die op hun websites te vinden afspraken gemaakt over de verwerking van persoonsgegevens. Hierin is ook bepaald hoe u als betrokkene gebruik kunt maken van uw rechten.

L. Honorarium:

Deze taxatie zal worden uitgevoerd voor een vast tarief van € 150,- / uur met een max van € 600,- excl. BTW, kadastrkosten en eventuele overige kosten (bijv. kosten opvragen stukken gemeente)

De facturatie zal plaatsvinden nadat wij het taxatierapport hebben opgeleverd.

M. Datum opname en inspectie:

11 november 2021

N. Voorwaarden:

Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing, welke voorwaarden als bijlage bij deze opdrachtbrief zijn gevoegd. In geval van inconsistentie tussen deze opdrachtbrief en de algemene voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze opdrachtbrief. Door ondertekening en retournering van deze opdrachtbevestiging verklaart u de algemene voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren. Indien een onderdeel in deze opdrachtbrief of in de algemene voorwaarden nietig zou zijn of vernietigd wordt, zullen de overige onderdelen volledig van kracht blijven.

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

Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende geregistreerd is als taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is ermee bekend en akkoord dat het taxatierapport door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

De taxateurs van Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs vallen onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie, zie: www.fiu-nederland.nl. Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering valt.

Paraaf opdrachtgever:

Paraaf taxateur:

O. Bevestiging:

Indien u zich kunt verenigen met de inhoud van deze opdrachtbevestiging, verzoeken wij u deze te ondertekenen en ons retour te mailen of ervoor te zorgen dat deze klaar ligt bij de opname.

Ten slotte vermelden wij nog dat deze opdrachtbevestiging van kracht blijft totdat de opdracht wordt beëindigd of gewijzigd, dan wel door een andere wordt vervangen.

Wij zien met vertrouwen uit naar een prettige samenwerking.

Ondertekening:

Met vriendelijke groet,

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL makelaars en adviseurs

Voor akkoord taxateur:

Voor akkoord opdrachtgever:

F.G. Hendriks RM RT

B. van der Velden

Paraaf opdrachtgever:

Paraaf taxateur:

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Helmond N 4707		
	Kadastrale objectidentificatie : 041570470770000		
Locatie	Weg naar Bakel 4 5709 JA Helmond		
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen		
	Verblijfsobject ID: 0794010000098938		
Kadastrale grootte	3.125 m ²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	177569 - 388953		
Omschrijving	Wonen		
	Erf - tuin		
Koopsom	€ 475.000	Koopjaar	2015
	Met meer onroerend goed verkregen		
Ontstaan uit	Helmond N 4637		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)			
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 66636/80	Ingeschreven op	07-08-2015 om 09:00
Naam gerechtigde	Mevrouw Marieke Wilhelmina Hubertina Wouthera de Greef		
Adres	Weg naar Bakel 4 5709 JA HELMOND		
Geboren	14-11-1979	te	HELMOND
Geboorteland	Nederland		
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	De heer Bas van der Velden (ten tijde van verkrijging)		
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

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

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 66636/80	Ingeschreven op	07-08-2015 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Bas van der Velden		
Adres	Weg naar Bakel 4 5709 JA HELMOND		
Geboren	21-05-1976	te	HELMOND
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Marieke Wilhelmina Hubertina Wouthera de Greef (ten tijde van verkrijging)		
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

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

Afkomstig uit stuk	Hyp4 9483/66 Eindhoven	Ingeschreven op	28-06-1991
Naam gerechtigde	Brabant Water N.V.		
Adres	Magistratenlaan 200 5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH		
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH		
KvK-nummer	16005077 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 13423/00049 Breda	Ingeschreven op	04-01-2002 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

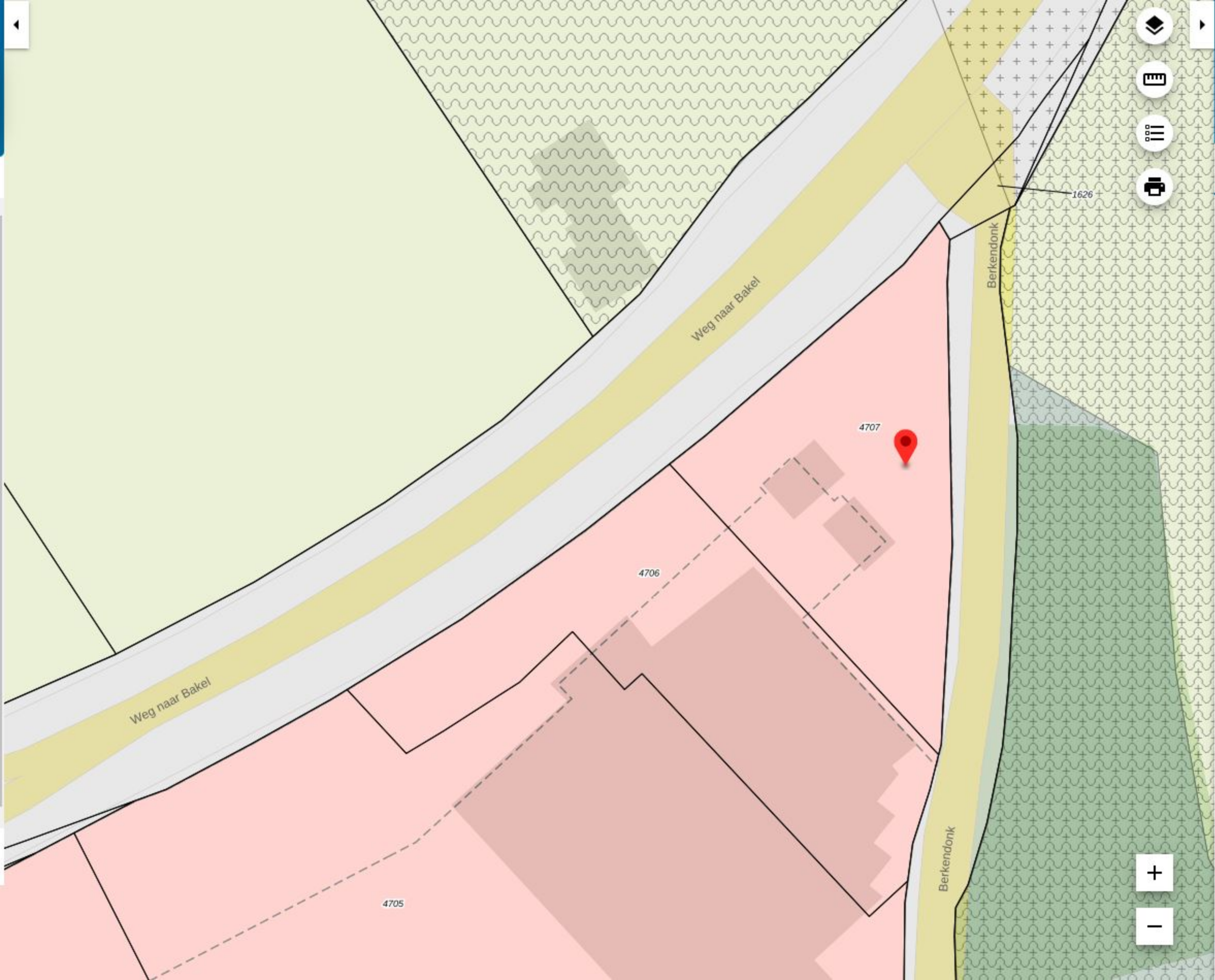
OPEN KEUZEHULP

- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters
voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-02-16)
- G** Paraplubestemmingsplan Zorgvuldige veehouderij
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-03-12)
- G** Paraplubestemmingsplan Parkeren
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-02-27)
- G** Buitengebied Helmond
bestemmingsplan geconsolideerd (geconsolideerde versie 2012-10-31)

STRUCTUURVISIES

- G** Structuurvisie Helmond 2030
structuurvisie vastgesteld (2014-02-04)

Verberg plannen



177577.2, 388945.6

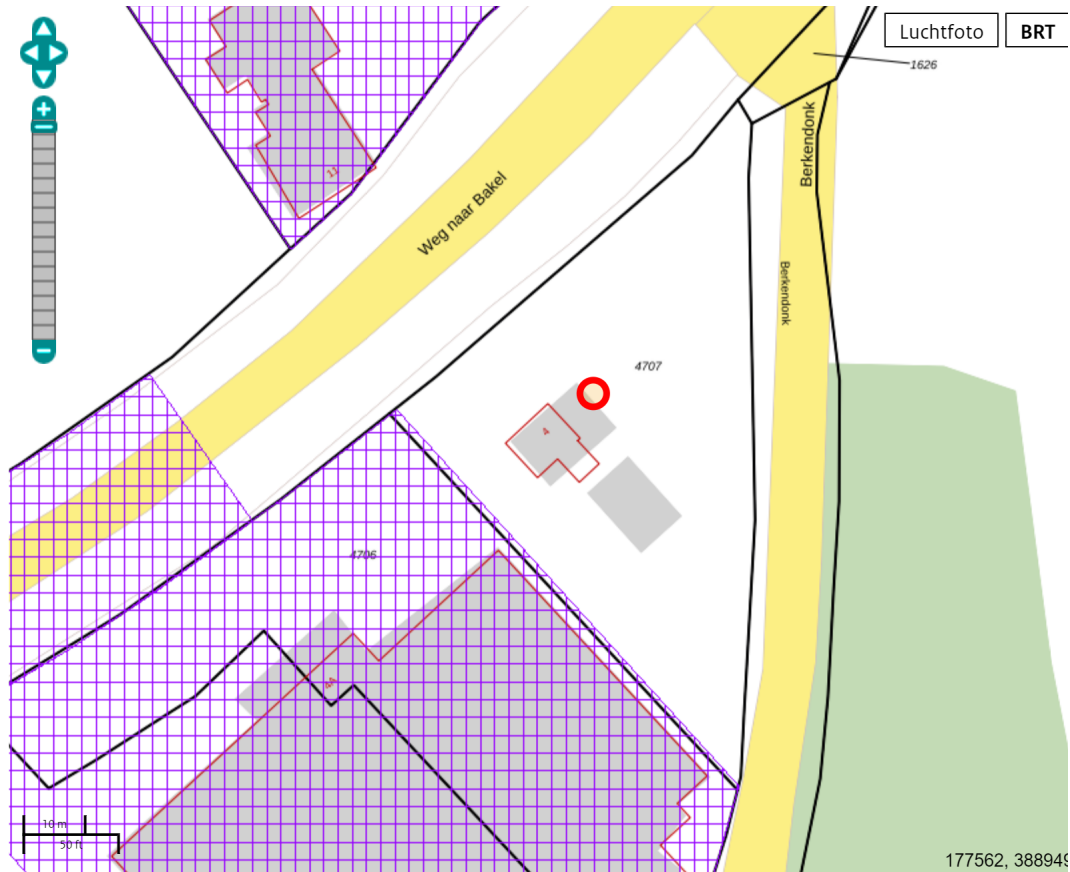
Enkelbestemming
Detailhandel - Tuincentrum

Bouwaanduiding
specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing



Rapport Bodemloket

Datum: 23-2-2022



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

55080/EV

- kopie taxatierapport
- kadastraal plan

LEVERING

Heden, **zes augustus tweeduizend vijftien**,
verschenen voor mij, **mr. Saskia van Loon**, waarnemer (hierna te noemen:
notaris) van **mr. Maria Petrus Johanna van den Broek-Bessems**, notaris te
Helmond:

1. a. de heer **GERARDUS HENRICUS WILHELMUS MARIA VAN DER VELDEN**,
geboren te Bakel en Milheeze op tien juli negentienhonderd vier en
vijftig, van Nederlandse nationaliteit, rijbewijs nummer 4578461908,
uitgegeven te Helmond op zes en twintig juli tweeduizend elf, wonende
te 5709 JA Helmond, Weg naar Bakel 4, gehuwd in algehele
gemeenschap van goederen, met mevrouw Johanna Huberta Josephina
van der Vrande;
b. de heer **ANTONIUS JOHANNES ANDREAS MARIA VAN DER VELDEN**,
geboren te Bakel en Milheeze op vier en twintig juli negentienhonderd
vijf en vijftig, van Nederlandse nationaliteit, rijbewijs nummer
4098589806, uitgegeven te Helmond op zestien juni tweeduizend elf,
wonende te 5701 KH Helmond, Molenstraat 78, gehuwd met het maken
van huwelijksvoorwaarden, met mevrouw Fe Bequiso Rivera;
- hierna tezamen te noemen: verkoper, en
2. a. de heer **BAS VAN DER VELDEN**, geboren te Helmond op een en twintig
mei negentienhonderd zes en zeventig, van Nederlandse nationaliteit,
paspoort nummer NS91032H9, uitgegeven te Helmond op twee juli
tweeduizend twaalf;
b. mevrouw **MARIEKE WILHELMINA HUBERTINA WOUTHERA DE GREEF**,
geboren te Helmond op veertien november negentienhonderd negen en
zeventig, van Nederlandse nationaliteit, identiteitskaart nummer
IPJ6J7CD9, uitgegeven te Helmond op veertien januari tweeduizend elf;
in algehele gemeenschap van goederen gehuwde echtelieden, beiden
wonende te 5709 SX Helmond, Varennadreef 13;

hierna tezamen te noemen: koper.

De comparanten verklaarden het navolgende:

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel koper het hierna te omschrijven registergoed te
leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper
gesloten koopovereenkomst.

B. KOOPOVEREENKOMST

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper verkocht aan koper, die van verkoper
heeft gekocht het hierna te omschrijven registergoed.

Er zijn geen roerende zaken meegekocht, anders dan die welke zijn bestemd
om het gekochte duurzaam te dienen.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover
daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

- a. **het woonhuis met ondergrond, erf en tuin en verder toebehoren, staande en gelegen te 5709 JA Helmond, Weg naar Bakel 4, kadastraal bekend gemeente Helmond sectie N nummer 4707, groot eenendertig are vijftwintig centiare;**
- b. **een perceel grond met bedrijvigheid, ondergrond, erf, tuin en verder toebehoren, staande en gelegen te Helmond aan de Weg naar Bakel, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Helmond sectie N nummer 4706, groot negenendertig are;**
- c. **een perceel grond, gelegen te Helmond aan de Weg naar Bakel, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Helmond sectie N nummer 4704, groot zevenentwintig are vijfenzeventig centiare;**

hierna tezamen ook te noemen: 'het gekochte'.

Zakelijk recht

Gemelde percelen zijn (gedeeltelijk) belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de thans genaamde naamloze vennootschap Brabant Water N.V., statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te 5223 MA

's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 200, welk recht is ontleend aan de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven op acht en twintig juni negentienhonderd een en negentig in register **Hypotheek 4 deel 9483 nummer 66.**

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte, als afkomstig van de oude kadastrale percelen met nummers 2483 en 2484, is door verkoper tezamen met derden in eigendom verkregen, door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven op twee juli negentienhonderd tweeënnegentig in register **Hypotheek 4 deel 9896 nummer 21** van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en een verklaring dat partijen afstand doen om op welke grond dan ook ontbinding van de koop en levering te vorderen, op dertig juni negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor mr. H.J.M.G. Brants, destijds notaris te Helmond.

Vervolgens is bij akte van verdeling en levering, (houdende voldoening overbedelingsuitkering, kwijting en décharge terzake de verdeling, afstand van elk recht om, om welke reden dan ook, ontbinding of nietigverklaring van de verdeling te vorderen), op een oktober negentienhonderd zevenennegentig verleden voor genoemde notaris Brants, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven op twee oktober negentienhonderd zevenennegentig in register **Hypotheek 4 deel 13171 nummer 201**, het verkochte in eigendom toebedeeld aan verkoper, ieder voor de onverdeelde helft. Mitsdien is verkoper voornoemd volledig beschikkingsbevoegd ten aanzien van het verkochte.

Recht van gebruik en bewoning

In voormelde akte van verdeling is opgenomen dat het verkochte deels belast is met een recht van gebruik en bewoning, levenslang of tot metterwoon verlaten, ten gunste van de heer Johannes van der Velden en zijn hierna te noemen echtgenote mevrouw Antonia Maria Huberta Rooijakkers.

Het recht van gebruik en bewoning is komen te vervallen door het overlijden van genoemde heer Johannes van der Velden op twintig april tweeduizend een

en het overlijden van genoemde mevrouw Antonia Maria Huberta Rooijackers op vijf december tweeduizend acht, waarvan blijkt uit inzage in de Gemeentelijke Basisadministratie.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs van het gekochte bedraagt: **VIER HONDERD VIJF EN ZEVENTIG DUIZEND EURO (€ 475.000,00)** met inbegrip van de meegekochte roerende zaken.

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Artikel 1 – Kosten, belastingen en lasten

1. De overdrachtsbelasting, het kadastrale tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.
2. Alle gebruikelijk te verrekenen eigenaarslasten, zijn tussen verkoper en koper verrekend over de lopende termijnen.
Verkoper verklaart dat de lasten over het lopende jaar en over voorgaande jaren zijn voldaan en voor zover deze nog niet zijn opgelegd dat hij deze zal voldoen.

Artikel 2 – Feitelijke staat en gebruik van het gekochte

1. Koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, behoudens normale slijtage.
2. Het gekochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik als woning met tuincentrum.
Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als in de vorige zin vermeld nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar waren ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst.
Koper verklaart het gekochte te gaan gebruiken voor hetzelfde doel als hiervoor vermeld.
Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten, maar staat voor een ander gebruik dan het huidige niet in.

Artikel 3 – Milieubepaling

1. Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het gekochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank aanwezig voor het opslaan van (vloeistoffen).
3. Verkoper is niet bekend met aanwezigheid van asbest verwerkt in het gekochte.

In de koopovereenkomst is woordelijk opgenomen:

"Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn.

Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien."

4. Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.

Koper aanvaardt het uit deze gegevens voortvloeiende verontreinigingsrisico.

Artikel 4 - Levering. (On)bekende erfdienstbaarheden en bijzondere lasten

Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, die door koper in de koopovereenkomst zijn aanvaard.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Koper heeft in de koopovereenkomst uitdrukkelijk aanvaard alle erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en eventuele andere akten die betrekking hebben op het gekochte.

In de koopovereenkomst heeft koper verklaard kennis te hebben genomen van de hiervoor vermelde stukken.

Ten aanzien van bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden betreffende het gekochte wordt verwezen naar een akte van levering op drieëntwintig april tweeduizend veertien verleden voor de waarnemer van mr N.J. Visser, notaris te Helmond, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig april tweeduizend veertien in register hypotheek 4 deel 64243 nummer 74.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN TOEGANG

Ter uitvoering van de koopovereenkomst worden bij deze nog de navolgende erfdienstbaarheden worden gevestigd:

Voor zoveel nodig en mogelijk worden bij deze nog gevestigd en aangenomen:

ten behoeve van het bij deze verkochte perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie N nummer 4636, hierna te noemen: het **heersend erf**, en

ten laste van het bij verkoper in eigendom zijnde perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie N nummer 4637, hierna te noemen: het **dienend erf**, het recht van weg en het recht van overpad om te komen en te gaan van en naar het heersend erf via het dienend erf, zoals met stippellijn aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

VESTIGING VAN DE ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG

Er wordt nog de erfdienstbaarheid van weg gevestigd ten behoeve van het aan verkoper in eigendom blijvende perceel kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie N nummer 4705 en ten laste van het bij deze akte gekochte

inhoudende de plicht van de eigenaar van het bij deze akte gekochte, zijnde de percelen kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie N nummers 4707 en 4706 (hierna te noemen: dienend erf) om te dulden dat de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie N nummer 4705 (hierna te noemen: heersend erf) een strook grond ter breedte van de reeds bestaande weg, deel uitmakend van het dienend erf, gebruikt om te komen van én te gaan naar het heersend erf en de openbare weg.

Gemelde strook grond is met lichtgrijze kleur en kruisarcering aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, welke tekening **is bestemd** om mede ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te worden ingeschreven.

Deze strook grond hierna 'de weg' genoemd.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid geldt het navolgende:

1. Gebruikswijze

De weg zal uitsluitend mogen worden gebruikt als voetpad voor mens (zo nodig met kinder- of wandelwagens, rollators en andere hulpmiddelen) en dier en als rijweg voor (motorische) vervoermiddelen, alsmede voor bedrijfsdoeleinden. Bedrijfsmatig gebruik houdt in: het bezoeken van klanten van het aldaar gevestigde bedrijf.

2. Bestrating/verharding en onderhoud van de weg

De eigenaar is verplicht tot bestrating/verharding van de weg. Het onderhoud van de weg en de eventuele afsluiting(en) komen voor rekening van de eigenaar.

3. Blokkeringsverbod

De doorgang over de weg mag niet worden beperkt door bijvoorbeeld overhangende takken of uitdijende hagen. Binnen een afstand van driehonderd centimeter (300 cm) vanaf het hart van de weg mag geen bebouwing worden gesticht. Het is verboden om de weg met obstakels te blokkeren, met uitzondering van gebruik als parkeerplaats zoals op de tekening aangeduid. De parkeerplaats mag niet worden gebruikt voor het parkeren van aanhangers, campers, caravans of vrachtwagens tenzij hiervoor toestemming is verkregen van de eigenaar van het dienend erf.

4. Afsluiting

De eigenaar is bevoegd tot het aanbrengen van een afsluiting van de weg, op de plek zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening. De afsluiting moet steeds door beide partijen kunnen worden geopend. De weg zal afgesloten zijn buiten de gebruikelijke winkeltijden op de thans bestaande wijze, tenzij bedrijfsmatig gebruik van de weg nodig is, waaronder leveranties van bedrijfsproducten en afvoer van materialen.

5. Verplaatsing

De eigenaar kan voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid een ander gedeelte van het erf aanwijzen dan waarop de erfdienstbaarheid op grond van deze akte moet worden uitgeoefend, mits deze verplaatsing zonder vermindering van genot voor de gerechtigde mogelijk is. Kosten, noodzakelijk voor zodanige verandering komen ten laste van de eigenaar.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN AFVOER VAN HUISHOUDWATER EN FAECALIEN

Er wordt nog de erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van het aan verkoper in eigendom blijvende perceel kadastraal bekend gemeente Helmond,

sectie N nummer 4705 en ten laste van het bij deze akte gekochte inhoudende de plicht van de eigenaar van het bij deze akte gekochte, zijnde de percelen kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie N nummers 4707 en 4706 (hierna te noemen: dienend erf) om te dulden dat van het perceel kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie N nummer 4705 (hierna te noemen: heersend erf) huishoudwater en faecaliën via het dienend erf naar het gemeenteriool wordt afgevoerd, door de aangebrachte putten en leidingen.

De bestaande rioolput waar het huishoudwater en faecaliën terecht komen wordt eigendom van koper. Koper en verkoper spreken af dat zij de jaarlijkse kosten van onderhoud, reparaties en vervanging ieder voor de onverdeelde helft zullen dragen.

Artikel 5 – Garanties. Verklaringen door verkoper.

1. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst gegarandeerd dat van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het gekochte zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
2. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst verder verklaard:
 - a. Met betrekking tot het gekochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht of een recht van wederinkoop.
 - b. Aan verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het gekochte:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.
 - c. Voor zover aan verkoper bekend is het gekochte niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
3. Verkoper verklaart voorts:
 - a. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
 - b. Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters.
4. Verkoper heeft een energieprestatie certificaat van het gekochte aan koper ter beschikking gesteld.
5. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, zijn vandaag met betrekking tot het gekochte *"geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster."*
 Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

6. In voormelde koopovereenkomst is woordelijk opgenomen:

"Artikel 21

Er loopt een persríoolleiding over het perceel waarvoor geen recht van opstal is gevestigd. Koper is hiermee bekend."

en

"Artikel 23

Het bij verkoper blijvend bedrijfsgedeelte heeft eigen nutsvoorzieningen. Het verkochte zal door en op kosten van koper losgekoppeld worden van de installaties die bij verkoper blijven. Koper zal op eigen kosten zorg dragen voor eigen aansluiting nutsvoorzieningen en voor eigen installatie zorg dragen in het door hem gekochte gedeelte van de bedrijfsgebouwen.

Artikel 24

Koper zal op eerste verzoek van verkoper zorg dragen voor een deugdelijke afscheiding bestaande uit damwand profielplaten met 6cm isolatie (styropur) of in overleg gelijkwaardig tussen het gekochte gedeelte en het gedeelte van de bedrijfsgebouwen (kassen) dat bij verkoper blijft."

Artikel 6 – Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

Artikel 7 – Aanvaarding van het gekochte

Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd, behoudens de eventueel meegekochte roerende zaken.

De verplichting tot ontruimde aflevering omvat verkopers verplichting tot verwijdering van de niet meegekochte roerende zaken.

Artikel 8 – Aflevering. Overgang van het risico

De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.

Artikel 9 – Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte ten opzichte van derden heeft of mocht verkrijgen, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architecten en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het gekochte toegebrachte schade, gaan over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is, en worden zoveel nodig bij deze door verkoper geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt.

Koper is bevoegd en wordt hierbij door verkoper gemachtigd de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mede te delen.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens aan koper te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan koper te overhandigen.

Artikel 10 – Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten

Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen.

Artikel 11. Voorkeursrecht van koop

De comparanten verklaarden te zijn overeengekomen als volgt:

Koper verleent aan verkoper ten aanzien van het verkochte een voorkeursrecht van koop, gelijk verkoper aanneemt onder de hierna gemelde voorwaarden:

Gedurende een periode ingaande heden, en eindigende zes maanden na overlijden van de langstlevende van koper heeft verkoper het voorkeursrecht van koop ten aanzien van het registergoed.

Gemeld voorkeursrecht wordt verleend onder de navolgende bedingen en bepalingen:

1. Indien koper gedurende de periode dat verkoper het voorkeursrecht van koop heeft, voornemens is over te gaan tot vervreemding van het registergoed, is koper verplicht verkoper van dit voornemen schriftelijk in kennis te stellen.

Verkoper heeft alsdan het recht van voorkeur om het registergoed casu quo het betreffende gedeelte te kopen binnen de termijn zoals hierna bepaald en wel voor de prijs, in vrij te aanvaarden staat vast te stellen zoals hierna gemeld.

2. De verplichting om te koop aan te bieden gaat over op de rechtsopvolgers onder algemene titel van koper casu quo degene die gemeld onverdeeld aandeel in het registergoed krijgt krachtens legaat zonder inbreng.

Het recht om te kopen komt alleen toe aan verkoper.

3. Indien verkoper van gemeld recht gebruik wil maken, geeft hij hiervan kennis aan koper door middel van een aangetekende brief binnen één maand nadat hij de kennisgeving heeft ontvangen.

Wanneer binnen één maand nadat koper bericht heeft ontvangen tussen de koper en verkoper overeenstemming bestaat over de koopprijs, kan overeenkomstig die afspraak gehandeld worden. Kan men niet tot een afspraak komen binnen de gestelde termijn, dan zal men in onderling overleg een deskundige aanwijzen voor de bepaling van de koopprijs binnen twee maanden, nadat de koper bericht heeft van verkoper, bij gebreke waarvan de aanwijzing zal geschieden op verzoek van de meest gerede partij door de Kantonrechter te Helmond.

De deskundige dient binnen drie weken na zijn benoeming een taxatie-rapport uit te brengen, welk taxatie-rapport de waarde in het economisch verkeer weergeeft in vrij te aanvaarden staat.

Nadat de koopsom aldus is vastgesteld is koper gehouden tot verkoop voor deze koopsom; verkoper moet binnen veertien dagen nadat hij een kopie van het taxatierapport heeft ontvangen aan koper bij aangetekende brief opgeven of hij gegadigde blijft.

Het passeren van de akte van levering dient plaats te vinden binnen drie maanden.

4. De koopprijs en al hetgeen waartoe de verkoper alsdan zal gehouden zijn, zal door deze tegelijk met het passeren van de akte van levering moeten worden voldaan, bij gebreke waarvan zijn recht van voorkeur tot koop definitief zal zijn vervallen, onverminderd de verplichting van de verkoper tot vergoeding van kosten, schaden en interessen.

De betreffende overdrachtskosten zijn voor rekening van verkoper.

5. Indien verkoper heeft verklaard van zijn voorkeursrecht geen gebruik te willen maken en koper daarna overgaat tot eigendomsoverdracht van het registergoed, zal het bij de onderhavige overeenkomst aan de verkoper verleende voorkeursrecht tot koop vervallen ten aanzien van het registergoed en dus niet door deze tegen de nieuwe eigenaar kunnen worden ingeroepen.
Het bovenvermelde zal voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing zijn ingeval van uitgifte in erfpacht, opstal of vruchtgebruik, van legaat tegen inbreng van (een gedeelte van de) waarde, doch niet ingeval van executoriale verkoop of verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en niet ingeval van vruchtgebruik krachtens de wet.
6. a. Bij overdracht krachtens voormeld recht van voorkeur zal de levering geschieden vrij van huur- en gebruiksrechten.
b. Indien koper tot vervreemding overgaat gedurende de periode dat de verkoper het voorkeursrecht van koop heeft, casu quo zonder verkoper de gelegenheid te hebben gegeven op de boven aangegeven wijze van zijn voorkeursrecht gebruik te maken of hun medewerking tot de overdracht niet verlenen, nadat door verkoper is verklaard dat hij van zijn voorkeursrecht gebruik wenst te maken, zal koper ten behoeve van de verkoper verbeuren een direkt opvorderbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00), onverminderd het recht van verkoper om van de koper te eisen vergoeding van de eventueel meerdere door hem geleden schade.
7. Het voorkeursrecht geldt eveneens indien één of meerdere van koper voornemens is over te gaan tot vervreemding van het onverdeeld aandeel van het registergoed (tenzij sprake is van overlijden van een of meerdere van koper dan wel echtscheiding van koper en het verkochte wordt toegedeeld aan een of meerdere van koper) en zijn voormelde bepalingen onder 1 tot en met 6 van overeenkomstige toepassing inclusief de boete.

Artikel 11 – Slotbepalingen

Meegekochte roerende zaken

De meegekochte roerende zaken zijn aanwezig in of bij het gekochte. Zij worden vandaag, onbezwaard, vrij van huur en gebruiksrechten aan koper geleverd en afgeleverd.

Bedenktime

Het recht van koper na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koopovereenkomst te ontbinden, is vervallen door verloop van de in de koopovereenkomst gemelde termijn.

Kwitantie

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Voorts verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en de onderhavige levering verschuldigde bedragen.

Doorhaling

Verkoper en koper verlenen, voor zoveel nodig, bij deze onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypotheaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s), en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van

het hypotheekrecht aan te bieden ter inschrijving bij de openbare registers van het kadaster.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheeken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken.

Medewerking en toestemming.

Mevrouw **JOHANNA HUBERTA JOSEPHINA VAN DER VRANDE**, geboren te Helmond op tien april negentienhonderd vier en vijftig, van Nederlandse nationaliteit, paspoort nummer NM79849F3, uitgegeven te Helmond op twee juli tweeduizend dertien, wonende te 5709 JA Helmond, Weg naar Bakel 4, gehuwd in algehele gemeenschap van goederen, met de heer Gerardus Henricus Wilhelmus Maria van der Velden, comparant sub 1.a., heeft verklaard niet het bestuur te hebben over het gekochte en heeft toestemming verleend tot de in deze akte genoemde rechtshandelingen en werkt aan de totstandkoming daarvan voor zover nodig mee, wat blijkt uit haar meeverschijnen bij en meeondertekenen van deze akte.

Genoemde heer Gerardus Henricus Wilhelmus Maria van der Velden, comparant sub 1.a. en zijn genoemde echtgenote mevrouw Johanna Huberta Josephina van der Vrande verklaarden:

- elkaar voor zover nodig de krachtens artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming te hebben gegeven;
- dat met betrekking tot hun huwelijk geen verzoek tot echtscheiding, verzoek tot scheiding van tafel en bed of verzoek tot opheffing van de gemeenschap is ingediend.

Omzetbelasting / overdrachtsbelasting

1. De verkoper handelt te dezer zake niet als ondernemer in de zin van de Wet Omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering geen omzetbelasting is verschuldigd.
2. Partijen verklaren dat de verkrijging door de koper een belastbaar feit is in de zin van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en derhalve is overdrachtsbelasting verschuldigd en wel als volgt:
 - ter zake de woning met erf en tuin twee procent (2%) over een honderd vijf en zestig duizend euro (€ 165.000,00) zijnde een bedrag van drie duizend drie honderd euro (€ 3.300,00);

en

- ter zake het bedrijfsgedeelte en grond zes procent (6%) over drie honderd tien duizend euro (€ 310.000,00), zijnde een bedrag van achttien duizend zes honderd euro (€ 18.600,00).

Woonplaats- en forumkeuze

Koper en verkoper kiezen ter zake van deze overeenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

SLOT

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

Waarvan akte is verleden te Helmond op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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

(volgt ondertekening)

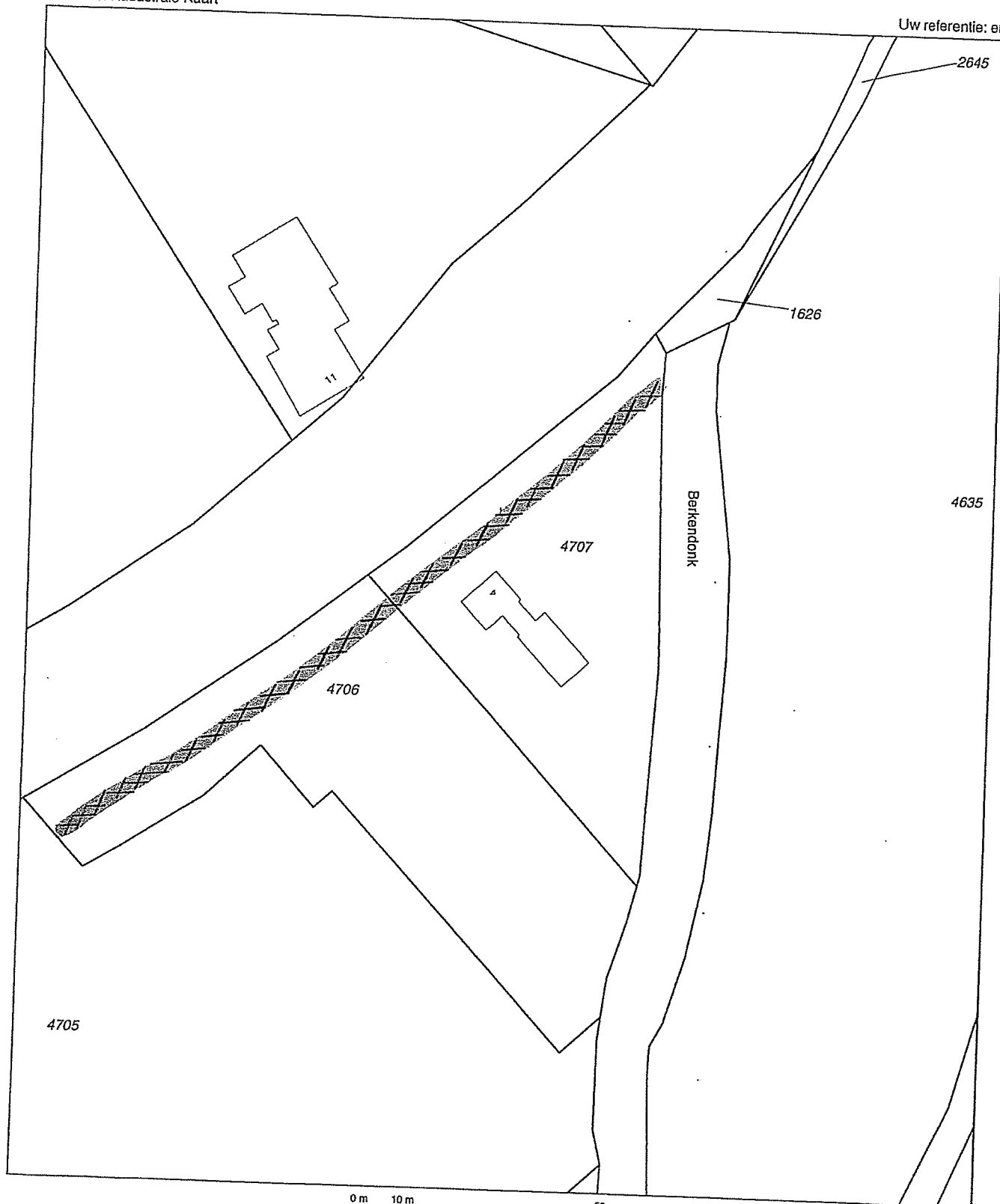
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. S. van Loon

Ondergetekende, mr. Saskia van Loon, waarnemer van mr. Maria Petrus Johanna van den Broek-Bessems, notaris te Helmond, verklaart, dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) mr. S. van Loon

Ondergetekende, mr. Saskia van Loon, waarnemer van mr. Maria Petrus Johanna van den Broek-Bessems, notaris te Helmond, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens --- Voorlopige kadastrale grens --- Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 17 juli 2015 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1:1000 Kadastrale gemeente Stedelijke Perceel	HELMOND N 4707	
--	--	-------------------------------------	--

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.

Ondergetekende, mr. Saskia van Loon, waarnemer van mr. Maria Petrus Johanna van den Broek-Bessems, notaris te Helmond, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 07-08-2015 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 66636 nummer 80.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 52238AD13C75BF4F0E1F7D58CCB1A905 toebehoort aan Saskia van Loon.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende:

Adriaan van den Heuvel makelaars en adviseurs

Naam: J.H.A.N. Adams RM RT

Adres: Postbus 567

Postcode: 5706 AN

Woonplaats: Helmond

Bezoekadres

Hoofdstraat 155 te Helmond
(Mierlo Hout)

Postadres

Postbus 567

5700 AN Helmond

Tel.: 0492 661884

Fax: 0492 665860

BIC: RABONL2U

IBAN: NL48 RABO 0181 0329 10

K.v.K. Eindhoven 68481586

BTW-nr. NL 8574.64.553.B.01

Internet : www.heuvel.nl

E-mail : heuvel@heuvel.nl

Lid van / ingeschreven, onder vermelding van (registratie)nummer:
RT742367084.

Verder te noemen "taxateur",

Verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van het vastgoedobject aan de Weg naar Bakel 4 te Helmond, kadastraal bekend Helmond, N, 4707 ged., getaxeerd door F.G. Hendrikx RM RT beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde
- Taxateur heeft het complete taxatierapport d.d. 11 november 2021 op d.d. 23 februari 2022 bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen.
- Taxateur is niet zelf betrokken of recent geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
- De onder het eerste punt genoemde taxateur is verantwoordelijk voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens.
- Taxateur heeft zelf geen interne en/of * externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies getoetst en beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage per peildatum van € 167.000,- en na nieuwbouw van € 300.000,- in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door taxateur,

Helmond, 23 februari 2022

J.H.A.N. Adams RM RT

K/taxatie/2022/plausibiliteitsverkl./Velden - Helmond

* doorhalen of wegstrepen hetgeen niet van toepassing is.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

WEG NAAR BAKEL 4 - HELMOND



STUDIO SIEBERS®

OUTDOOR DESIGNERS

INHOUD

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Leeswijzer

2. Bestaande situatie

- 2.1 Gebiedsbeschrijving
- 2.2 Plangebied
- 2.3 Vigerend beleid
 - 2.3.1 Provinciaal beleid
 - 2.3.2 Gemeentelijk beleid

3. Landschappelijke inpassing

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Landschappelijk inpassingsplan
- 3.3 Beplantingsbeeld
- 3.4 Beheer
- 3.5 Kwaliteitsverbetering

4. Colofon

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggende landschappelijke inpassing heeft betrekking op een perceel aan de Weg naar Bakel 4 te Helmond, kadastraal bekend als Gemeente Helmond, sectie N, nummer 4707. Initiatiefnemer wenst de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Daarnaast is de woning verbouwd/nieuwbouw waardoor het perceel in waarde is gestegen. Op basis van de Beleidsregel Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond 2015 dient 20% van de meerwaarde geïnvesteerd te worden in het landschap.

In deze landschappelijke inpassing wordt de meerwaarde van het planvoornemen benadrukt en waarbij de beoogde ontwikkelingen landschappelijk ingepast worden, aansluitend op het bestaande beleid en omliggende landschap.

1.2 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie en wordt er gekeken naar het beleidskader dat van toepassing is. Het derde hoofdstuk bevat het voorstel voor compensatie met daarbij de ruimtelijke onderbouwing, beplantingsbeeld en beheersmaatregelen.



2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Weg naar Bakel, de verbindingsweg tussen Helmond en Bakel, ten oosten van het Bakelsbos, in het buitengebied van gemeente Helmond. Waar het zich op een overgang gebied tussen ten eerste hogere gronden met bebossing en het beekdal van de Bakelse Aa met beemden, tussen een gesloten en meer open landschap met grote blokvormige kavels en tussen de stad en het agrarische buitengebied bevindt.

2.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit een huidige bedrijfswoning met tuin en oprit naar de bedrijfswoning en het tuincentrum. Binnen dit plangebied zijn een aantal waardevolle bomen aanwezig die behouden zullen blijven.



Bestaande Liriodendron



Bestaande rode beuken



Bestaande rode esdoorn



2.3 Vigerend beleid

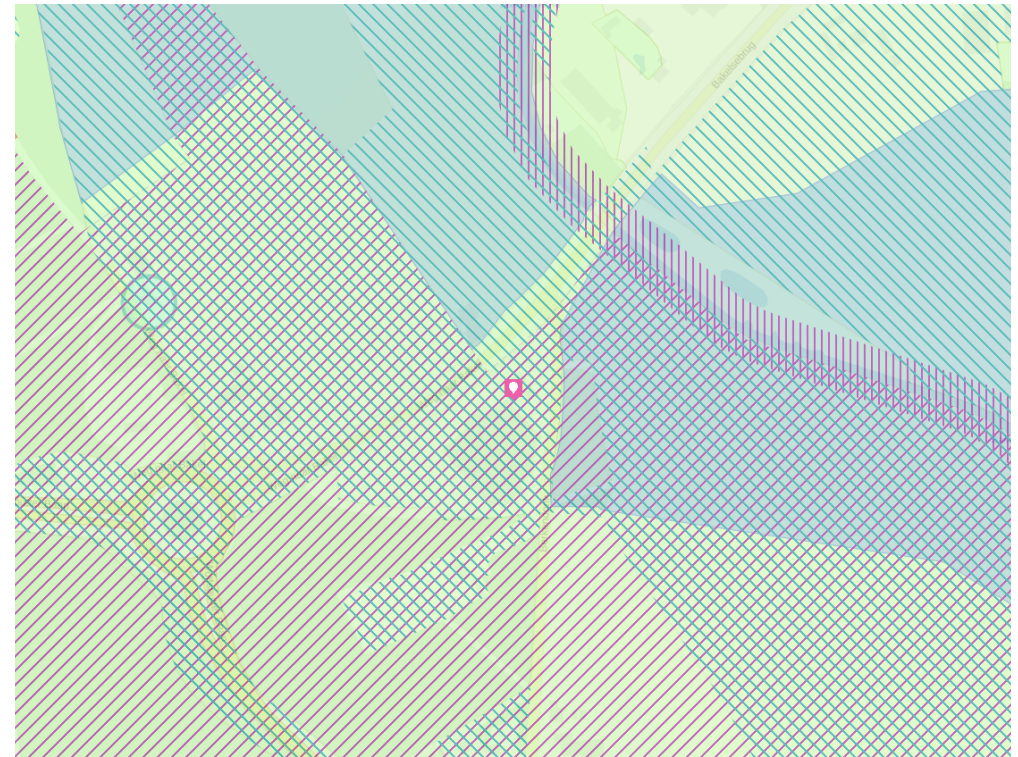
Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Dit hoofdstuk bevat alle relevante informatie.

2.3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Noord-Brabant 2023

Op de omgevingsverordening kaart behoort het plangebied tot norm wateroverlast buiten stedelijk gebied, landelijk gebied, attentiezone geluid provinciale weg, geen attentiezone waterhuishouding, diep grondwaterlichaam, grondwaterbeschermingsgebied en groenblauwe waarde.

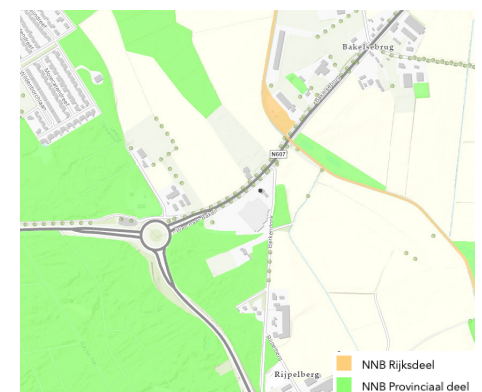
Binnen Groenblauwe mantel is het beleid gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van klimaatbestendig en veerkrachtig watersysteem en de ontwikkeling van groenblauwe waarden, natuur en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het Natuur Netwerk Brabant.



Omgevingsverordening Noord-Brabant



Ambitiekaart natuur- en landschapstypen



Natuur Netwerk Brabant

2.3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Helmond 2023 - Vastgesteld op 4 februari 2014

In de structuurvisie valt het plangebied onder het open en gesloten landschap met stad - land projecten binnen het knooppunt Grote Ruit met aansluitingen.

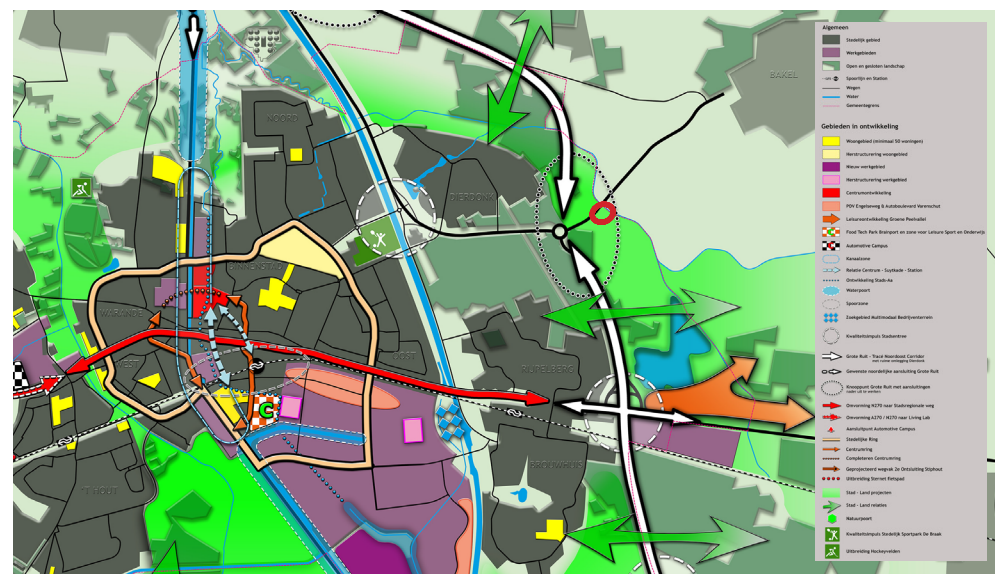
In de stad - land gebieden wordt ingezet op samenhang tussen specifieke deelgebieden, herkenbaarheid en robuustheid van landschappen en natuurgebieden en recreatief (mede)gebruik. De gemeente wil de uitloopgebieden rondom de stad opnieuw bepalen en inspelen op kansrijke ontwikkelingen.

Een van deze kansrijke ontwikkeling is het versterken van de Ecologische Hoofdstructuur. Biodiversiteit en ruimtelijke kwaliteit zijn gebaat bij robuuste eenheden en verbindingen.

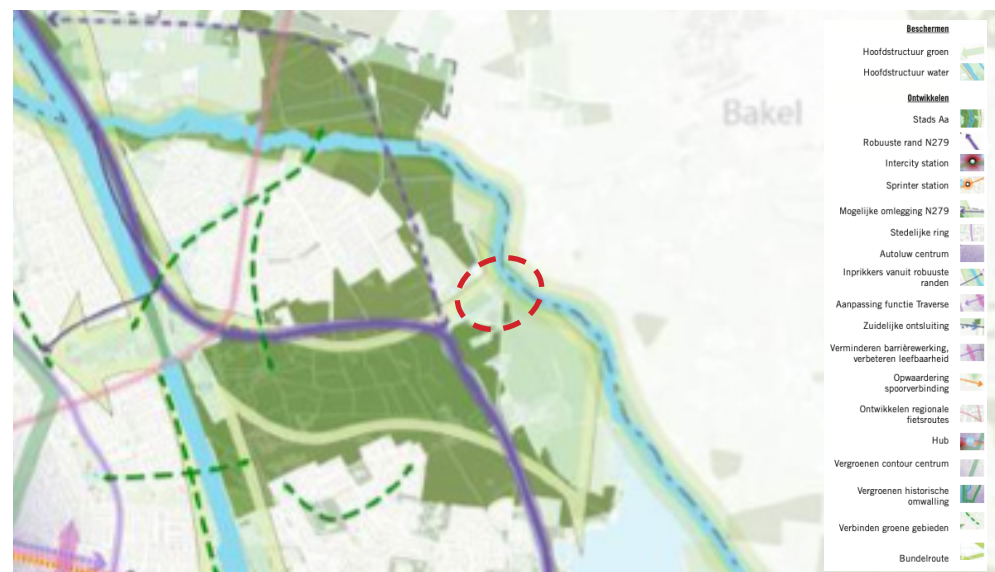
Omgevingsvisie Helmond 2040 - Versie eindconcept 8 december 2022

Op de ambitiekaart 'Helmond als verbonden stad' bevindt het plangebied zich in de hoofdstructuur groen aan de rand van de hoofdstructuur water. Deze groenblauwe verbindingen lopen vanuit de stad naar het buitengebied en hebben een grote waarde voor zowel biodiversiteit, als voor de inwoners van omliggende kernen. Daarnaast dragen ze bij aan klimaatadaptatie door water meer ruimte te geven en groen is belangrijk om hittestress tegen te gaan.

In de omgevingsvisie wordt omschreven dat het buitengebied functioneert als uitloopgebied en 'park rond de stad' met ruimte aan recreatie, sport en ontspanning. De wens is om de landschappelijke kwaliteit te versterken waarbij vergrote landbouw, natuurontwikkeling en vergroting van biodiversiteit de ruimte krijgt.



Structuurvisie Helmond 2023 kaart



Omgevingsvisie Helmond 2040 - Ambitiekaart Helmond als verbonden stad

Bestemmingsplan - Buitengebied Helmond - Gemeente Helmond

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Detailhandel - Tuincentrum'.
De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een plattelandswoning.

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf
- een tuincentrum, met dien verstande dat:
 - de verkoop van zwembaden, dieren en dierbenodigdheden, speelgoed, kleding, agrarische machines, outdoorartikelen en sportartikelen niet is toegestaan
 - de benodigde parkeer ruimte op eigen terrein aanwezig moet zijn overeenkomstig de norm van 30 parkeerplaatsen per 1.000 m2 bruto vloeroppervlak

met daarbij behorende:

- gebouwen
- bouwwerken, geen gebouw zijnde
- tuinen
- erven
- terreinen
- waterhuishoudkundige voorzieningen
- groenvoorzieningen
- parkeervoorzieningen

Beleidsregel - Kwaliteitsverbetering Landschap Helmond - 2015

Deze beleidsregel is opgesteld door gemeente Helmond om nieuwe kwaliteitsimpulsen te geven aan het landschap. Wanneer wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt een landschapsinvestering verlangd waarbij het bedrag gerelateerd is aan de waardevermeerdering die ontstaat door de planologische maatregel.

Daarnaast wordt de verplicht investering in extra kwaliteitsverbetering van het landschap minimaal gesteld op 20% van de berekende waardevermeerdering. Dit sluit aan op de Handreiking Kwaliteitsverbetering Landschap van provincie Noord-Brabant.



 Enkelbestemming
Detailhandel - Tuincentrum

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het beoogde landschappelijk inpassingsplan omschreven. Hierbij is zowel rekening gehouden met aansluiting met de omgeving als de tuinfunctie die wenselijk is rondom de woning.

3.2 Landschappelijk inpassingsplan

Op het perceel zijn verschillende bestaande bomen aanwezig, deze worden behouden en ingepast in het nieuwe plan. Zij vormen de groene basis voor het plangebied.

De toegevoegde beukenhagen aan de zijde van de Berkendonk en begeleitend aan de oprit naar het tuincentrum versterken de bestaande haagstructuur en vormen een groene omlijsting van het plangebied. Deze groene omlijsting sluit aan op het overgangsgebied rondom het plangebied van een dicht bebost landschap rondom Helmond naar een open agrarisch landschap richting Bakel.

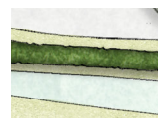
De omlijsting wordt rondom de achtertuin, gesitueerd aan de linkerzijde van de woning, onderbroken door lagere heesterbeplanting, waardoor het zicht naar het omliggende open landschap richting de Bakelse Aa geaccentueerd wordt vanuit de woning.

Daarnaast wordt het bestaande entreebord van het tuincentrum aangekleed met eenzelfde groep heesterbeplanting om het kader rondom het perceel groen aan te kleden en de overgang naar het tuincentrum te versterken. De ruimte voor de woning is bewust vrijgehouden van beplanting, zodat de woning goed zichtbaar blijft vanaf de Weg naar Bakel. De beukenhaag en groep van heesterbeplanting accentueert dit zicht.

Verschillende meerstammige heesters verspreid over het plangebied creëren een nieuwe laag beplanting tussen de bestaande hoogstam bomen en de heesterbeplanting. Dit versterkt de biodiversiteit van het plangebied. Daarnaast wordt de biodiversiteit versterkt door de groepen heesterbeplanting en hagen, zij creëren beschutting en nestgelegenheid voor verschillende vogelsoorten. Dit sluit aan op de wensen van de provincie om de biodiversiteit in de gebieden aangeduid als 'Groenblauwe mantel' te versterken.



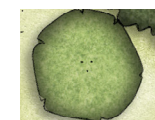
Heesterbeplanting



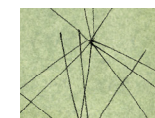
Beukenhaag



Liguster haag



Meerstammige heesters



Bestaande bomen



Gazon

.....> Zichtlijn vanuit woning naar omliggend landschap

REFERENTIEBEELDEN LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN



Heesterbeplanting



Beukenhaag



Ligusterhaag



Vaste planten borders



Meerstammige heesters



Bestaande bomen behouden

3.3 Beplantingsbeeld



Bestaande groenelementen

- 01 Rode beuken
- 02 Rode esdoorn
- 03 Liriodendron
- 04 Meerstammige heesters
- 05 Taxus heesterbeplanting
- 06 Beukenhaag

Nieuwe groenelementen

- 07 Parrotia persica meerstammig
- 08 Amelanchier lamarckii meerstammig
- 09 Acer palmatum meerstammig
- 10 Heestergroep - Ligustrum ovalifolium
- 11 Beukenhaag - Fagus sylvatica
- 12 Haag - Ligustrum ovalifolium

Er wordt gebruik gemaakt van de volgende planten:

Meerstammige heesters

Latijnse naam	Ned. naam	Maat	Aantal
Parrotia persica	Perzisch ijzerhout	250-300	2
Amelanchier lamarckii	Krentenboompje	250-300	3
Acer palmatum	Japanse esdoorn	250-300	1

Heesterbeplanting

Latijnse naam	Ned. naam	Maat	Aantal
Ligustrum ovalifolium	Liguster	60-80	1552

Geschoren hagen

Latijnse naam	Ned. naam	Maat	Aantal
Fagus sylvatica	Beuk	160-180	80
Fagus sylvatica	Beuk	60-80	450
Ligustrum ovalifolium	Liguster	80-100	105

Plantverbanden

Heesterbeplanting

Lengte	Breedte	Rijen	Plantverband
Varieert	Varieert	2 tot 4	kruislings 0,8 x 0,8 m

Geschoren beukenhaag

Lengte	Breedte	Rijen	Plantverband
8 + 30m	1 tot 2m	2 tot 3	kruislings

3.4 Beheer

Om een goed landschappelijk evenwicht te creëren in het plangebied, wordt er gekeken naar de aspecten beeldkwaliteit en beplantingsbeeld. Er worden alleen basis onderhoudswerkzaamheden voorgesteld om de flora en fauna zo natuurlijk mogelijk te houden en met rust te laten.

Hieronder wordt het streefbeeld en beheer per groenelement toegelicht.

Bestaande solitaire bomen en meerstammige heesters

Verspreid over het plangebied staan enkele bestaande solitaire bomen en worden meerstammige heesters aangeplant. Het streefbeeld zijn volgroeide bomen en opgeknipte heesters met een volle kroon die vrij aangeplant zijn.

De bomen en meerstammige heesters behoeven niet veel snoeiwerkzaamheden. Het snoeien beperkt zich tot het verwijderen van dood, ziek of kruisend hout en eventueel noodzakelijke correcties in de kroonopbouw. Snoeiwerkzaamheden kunnen verricht worden in de periode tussen juni en eind oktober, wanneer de bomen in vol blad staan.

Heesterbeplanting

Het streefbeeld is meer natuurlijk uitgroeiende heesterbeplanting met een uiteindelijke hoogte tussen 1 en 2m. Hierdoor ontstaat wat wildere, dichtbegroeide heesterbeplanting.

De heesterbeplanting kan zowel los uitgroeien als strakker worden beheerd. Voor de biodiversiteit is het wenselijk om de haag extensief te beheren, 1x per jaar snoeien. Snoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart vanwege de bloei en nestgelegenheid.

Hagen

Het streefbeeld is strak geschoren hagen van 1 en 1,8m hoog.

Om het gewenste eindbeeld te behalen zullen de hagen 1x per jaar gesnoeid moeten worden. Snoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart vanwege nestgelegenheid.

3.5 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Waardevermeerdering (volgens taxatierapport 11 november 2021)					
Waarde "Detailhandel - Tuincentrum"					
Bestaande bedrijfswoning				€	167.000,00
	subtotaal			€	167.000,00
Waarde "Wonen"					
Nieuwbouw woning				€	300.000,00
	subtotaal			€	300.000,00
Totaal waardevermeerdering				€	133.000,00
Investing					
Basisinspanning investering (20%)				€	26.600,00
Aanleg en beheer					
Grondbewerking					
	Eenheid	Aantal	Maat	Prijs/eenheid	Totaal
Spitten ter plaatse van heesterbeplanting/hagen	m ²	236	nvt	€ 2,50	€ 590,00
Bomen plantgatbewerking	stuks	6	nvt	€ 17,50	€ 105,00
Leveren en aanbrengen zwarte grond < 20 cm	m ³	40	nvt	€ 17,50	€ 700,00
Verwerken compost of stalmest bij plantgaten (inclusief aankoop mest)	m ²	249	nvt	€ 25,00	€ 6.225,00
				subtotaal	€ 7.620,00
Plantwerk					
	Eenheid	Aantal	Maat	Prijs/eenheid (excl. BTW)	Totaal
Aankoop en levering meerstammige heesters	stuks	6	250-300	€ 500,00	€ 3.000,00
Aanplanten meerstammige heesters	stuks	6	250-300	€ 100,00	€ 600,00
Aankoop en levering heesterbeplanting	stuks	1552	80-100	€ 2,00	€ 3.104,00
Aanplanten heesterbeplanting	stuks	1552	80-100	€ 1,25	€ 1.940,00
Aankoop en levering beukenhaag	stuks	80	160-180	€ 7,50	€ 600,00
Aanplanten beukenhaag	stuks	80	160-180	€ 1,25	€ 100,00
Aankoop en levering beukenhaag	stuks	450	60-80	€ 2,00	€ 900,00
Aanplanten beukenhaag	stuks	450	60-80	€ 1,25	€ 562,50
Aankoop en levering liguster haag	stuks	105	80-100	€ 2,00	€ 210,00
Aanplanten liguster haag	stuks	105	80-100	€ 1,25	€ 131,25
				subtotaal	€ 11.147,75
Onderhoud/beheer					
	Eenheid	Aantal	Maat	Beheersbijdrage per eenheid	Totaal
Snoeien hagen	m ²	50	nvt	€ 2,50	€ 125,00
Snoeien heesterbeplanting	m ²	193	nvt	€ 2,50	€ 482,50
Snoeien meerstammige heesters	stuks	6	nvt	€ 100,00	€ 600,00
Totaal (10 jaar)				subtotaal	€ 12.075,00
TOTAAL				€	26.600,00
				€	30.842,75

4. COLOFON

Titel	Landschappelijke inpassing Weg naar Bakel - Helmond
Opdrachtgever	Bas van der Velden
Uitgevoerd door	Studio Siebers outdoor designers
Projectleider	Marianne Bekkers
Datum	9 mei 2023
Locatie	De Mortel
Adres	Renseweg 52 5425 PE De Mortel 0492 - 780 101
Website	www.studiosiebers.nl



STUDIO SIEBERS®

OUTDOOR DESIGNERS

Onderbouwing Wet plattelandswoning Weg naar Bakel 4 Helmond

Initiatiefnemer wenst de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning aan de Weg naar Bakel 4 te Helmond. Het plan is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Helmond'.

De Wet plattelandswoning kan hierbij een uitkomst bieden. Deze wet biedt de mogelijkheid om bedrijfswoningen op terreinen van agrarische bedrijven door derden te laten bewonen.

In onderhavig geval kan gebruik worden gemaakt van de Wet plattelandswoning. Het is namelijk volgens het vigerend bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan om een glastuinbouwbedrijf uit te oefenen op de aangewezen gronden van de bestemming "Detailhandel - Tuincentrum". Om een plattelandswoning toe te kennen, dient er sprake te zijn van een 'landbouwinrichting'. In artikel 1.1a lid 2 Wabo wordt onder 'landbouwinrichting' ook een glastuinbouwbedrijf verstaan.

Daarnaast is in het verleden op het terrein een groenteopslag, een bloemenverkoopruimte en een voormalig tuincentrum gevestigd. Dit blijkt uit de stukken van opgevraagde vergunningen bij de gemeente Helmond. Navolgend wordt dat toegelicht.

In 1958 is een vergunning verleend voor het bouwen van een woonhuis met een groentenopslag. De vergunning is bijgevoegd als bijlage 1. Op de bouwtekening van de vergunning is te zien dat er ruimtes zijn aangeduid als 'groentenopslag', 'groentenhok' en 'groentenwasserij'. De plattegrond is bijgevoegd als bijlage 2. Dit maakt dat er in het verleden sprake was van een agrarische functie als groenteteelt.

In 1973 is een vergunning verleend voor het verbouwen van het woonhuis en het gebruiken van een bloemenverkoopruimte. De vergunning is bijgevoegd als bijlage 3. Vanaf dat jaar is de locatie in gebruik geweest als een agrarische functie in de bloementeel.

Tot slot is in 1999 een vergunning verleend voor de bouw van een kas ten behoeve van een tuincentrum/glastuinbouwbedrijf. De vergunning is bijgevoegd als bijlage 4. Op de bouwtekening bij de vergunning is de kas aangeduid voor de teelt van bloemen. De bouwtekening is opgenomen als bijlage 5. Uit de stukken blijkt dat de locatie in het verleden een agrarische functie als tuincentrum/glastuinbouwbedrijf heeft gehad.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan en verleende vergunningen blijkt dat er sprake is van een agrarische functie op de locatie Weg naar Bakel 4, zoals bedoeld in de Wet plattelandswoning.

BIJLAGE 1

B. nr. ~~65~~ 61.

Beslissing op aanvraag bouwvergunning

Nr 1037 / 1958 .

Burgemeester en wethouders van Bakel en Milheeze;

Gezien de aanvraag van **J. v. d. Velden**

te **Bakel** om vergunning ex artikel 6, 1e lid onder a, der

woningwet, tot het doen **bouwen** van een **woonhuis met groenteopslag-
plaats.**

aan de/het **Bosdijk** nr **2** sectie **M** nr **402**

Gezien het rapport van de technisch ambtenaar van bouw-, woning- en welstandstoezicht

van **13 mei 1958** , nr

besluiten:

de gevraagde vergunning ~~toestaan~~ / te verlenen, onder voorwaarde, dat **het bouwplan
zal worden uitgevoerd overeenkomstig de bij dit besluit behoren-
de tekening en beschrijving.**

Bakel,

14 mei 1958.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

De wethouder,

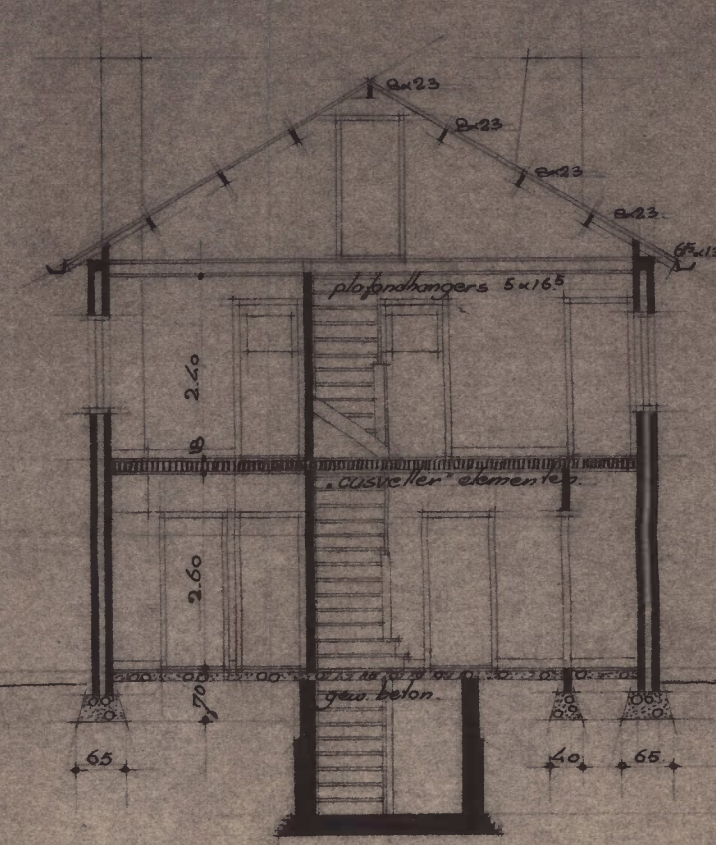
Leges	f	<u>105,--</u>
Kadaster	f	<u>0,50</u>
Formulieren	f	<u>0,50</u>
Totaal	f	<u>105,50</u>

Met nadruk wordt de aandacht gevestigd op onderstaande bepalingen

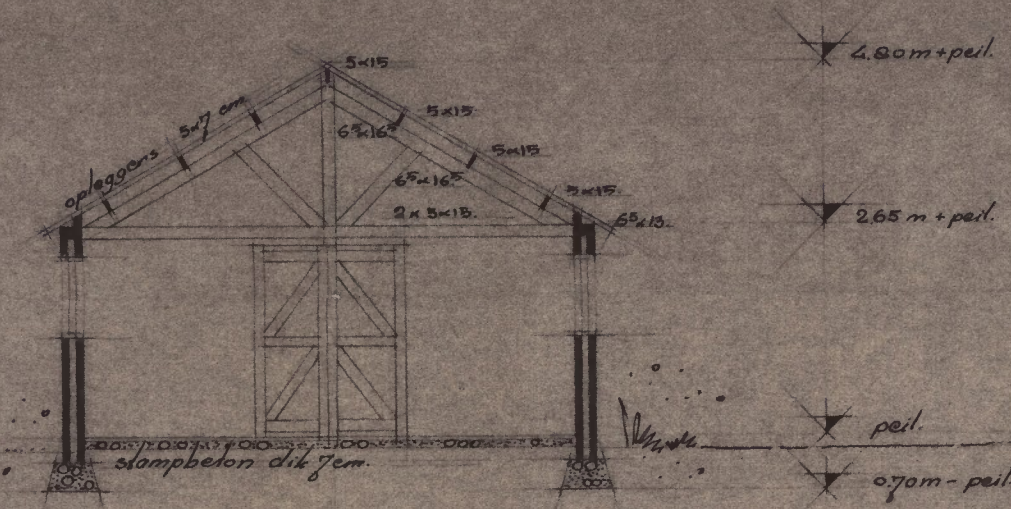
1. Burgemeester en wethouders kunnen een bouwvergunning intrekken:
 - a. wanneer binnen zes maanden na de dagtekening van de bouwvergunning met de werkzaamheden nog geen begin is gemaakt;
 - b. wanneer de werkzaamheden zes maanden zijn gestaakt geweest en kennelijk niet meer zullen worden voortgezet;
 - c. wanneer blijkt, dat de bouwvergunning tengevolge van misleidende opgaven ten onrechte is verleend.
2. Gedurende de uitvoering van een bouwwerk moet de bouwvergunning met bijbehorende bescheiden steeds op het werk aanwezig zijn en op eerste aanvraag aan het Bouwtoezicht worden getoond.
3. De houder der bouwvergunning moet aan het Bouwtoezicht schriftelijk kennis geven van:
 - a. het aanvangen met de werkzaamheden op het terrein van de bouw;
 - b. het afgraven van het bouwterrein en het graven van de funderingssleuven;
 - c. het gereedkomen van privaatputten en de riolering;
 - d. de voltooiing van de bouw.
4. Het is verboden, een bouwwerk of gedeelte van een bouwwerk na voltooiing te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken, voordat 14 dagen na de kennisgeving bedoeld in punt 3 onder *d* zijn verstreken, tenzij door het Bouwtoezicht schriftelijk is verklaard, dat, voor zoveel waargenomen, de bouw heeft plaats gehad overeenkomstig het bepaalde in de bouwverordening.

BIJLAGE 2

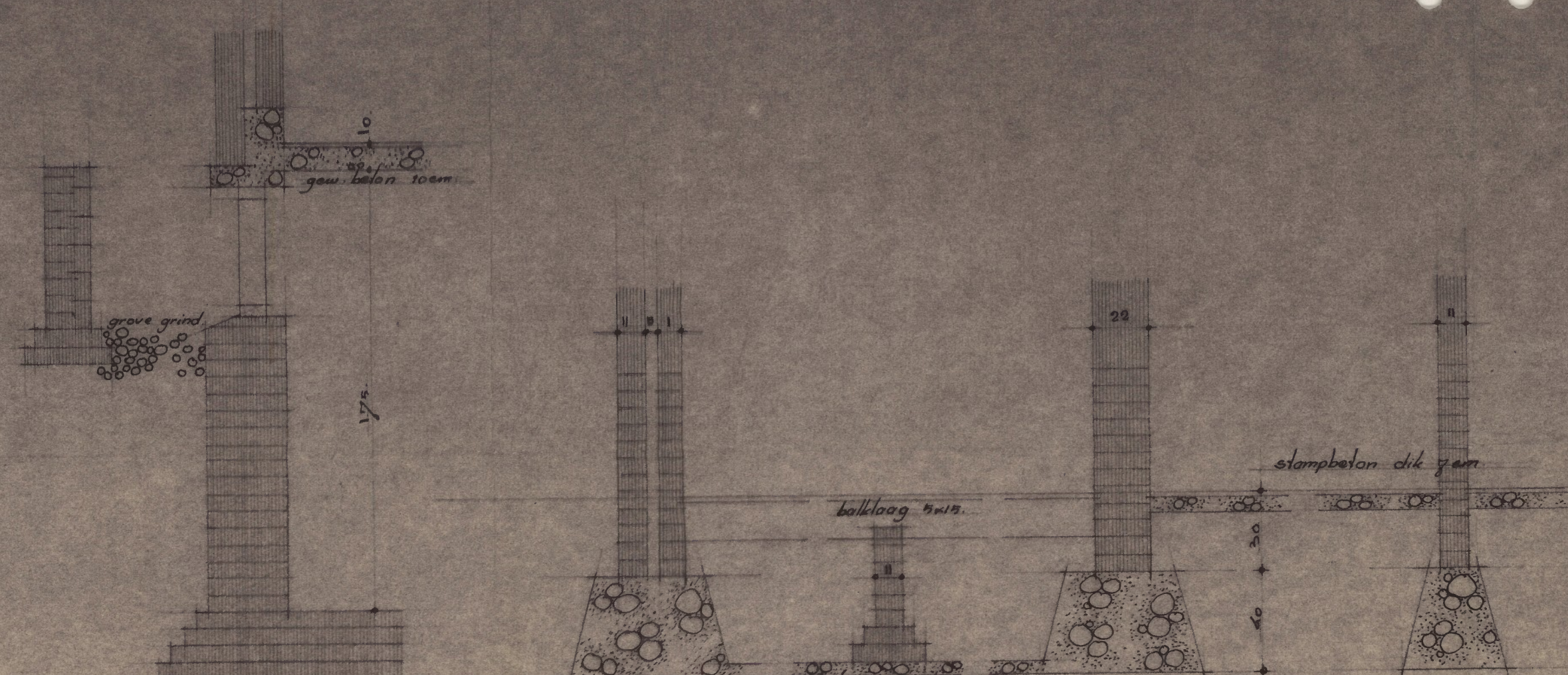
PLAN VOOR HET BOUWEN VAN EEN WOONHUIS MET GROENTEMOESLAG VOOR DE HEER J. v. d. VELDEN. TE BAKEL. SCHAALE 1:100 EN 1:20.



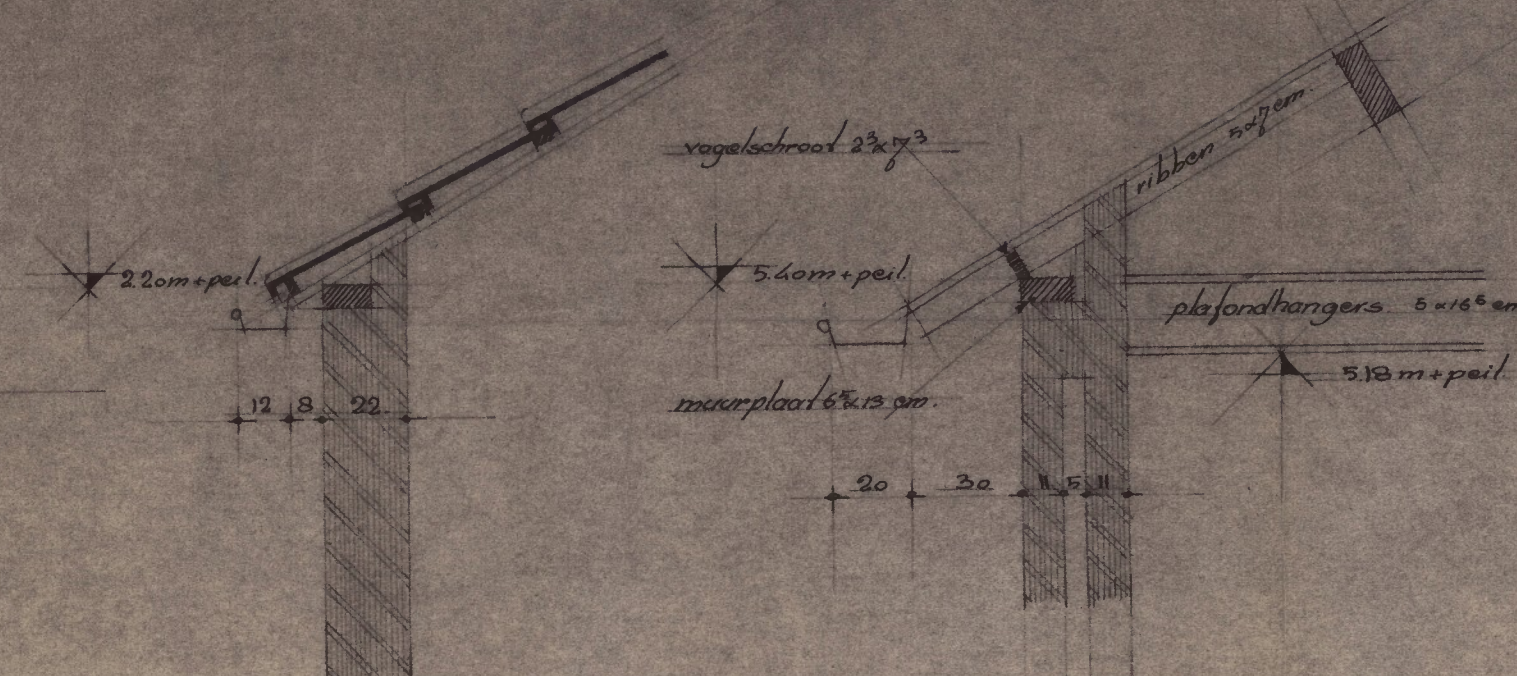
DOORSN. A-A



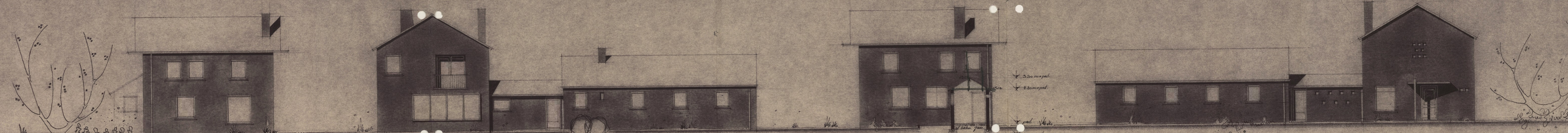
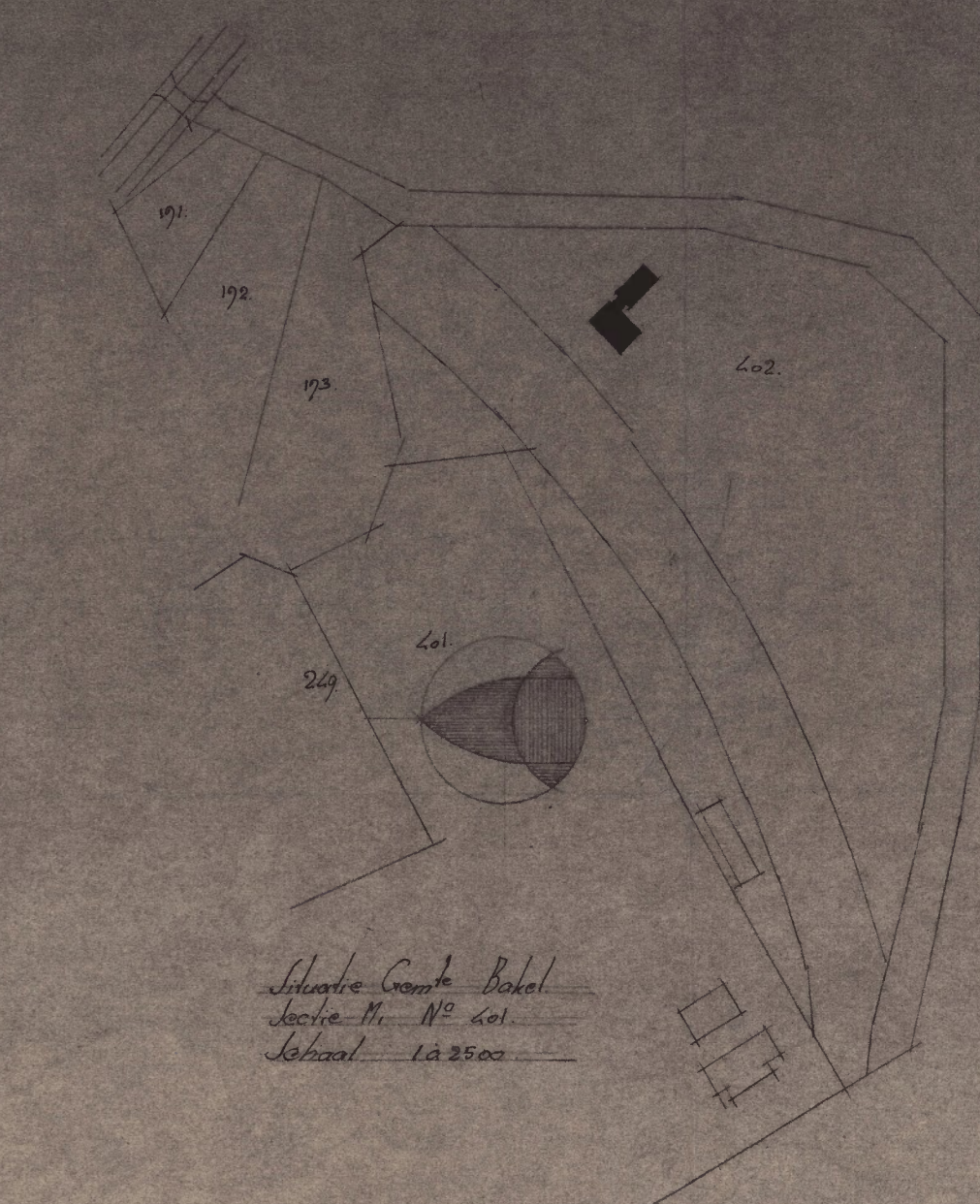
DOORSN. B-B



FUNDERINGSTIJPEN.



GOOTDETAILS

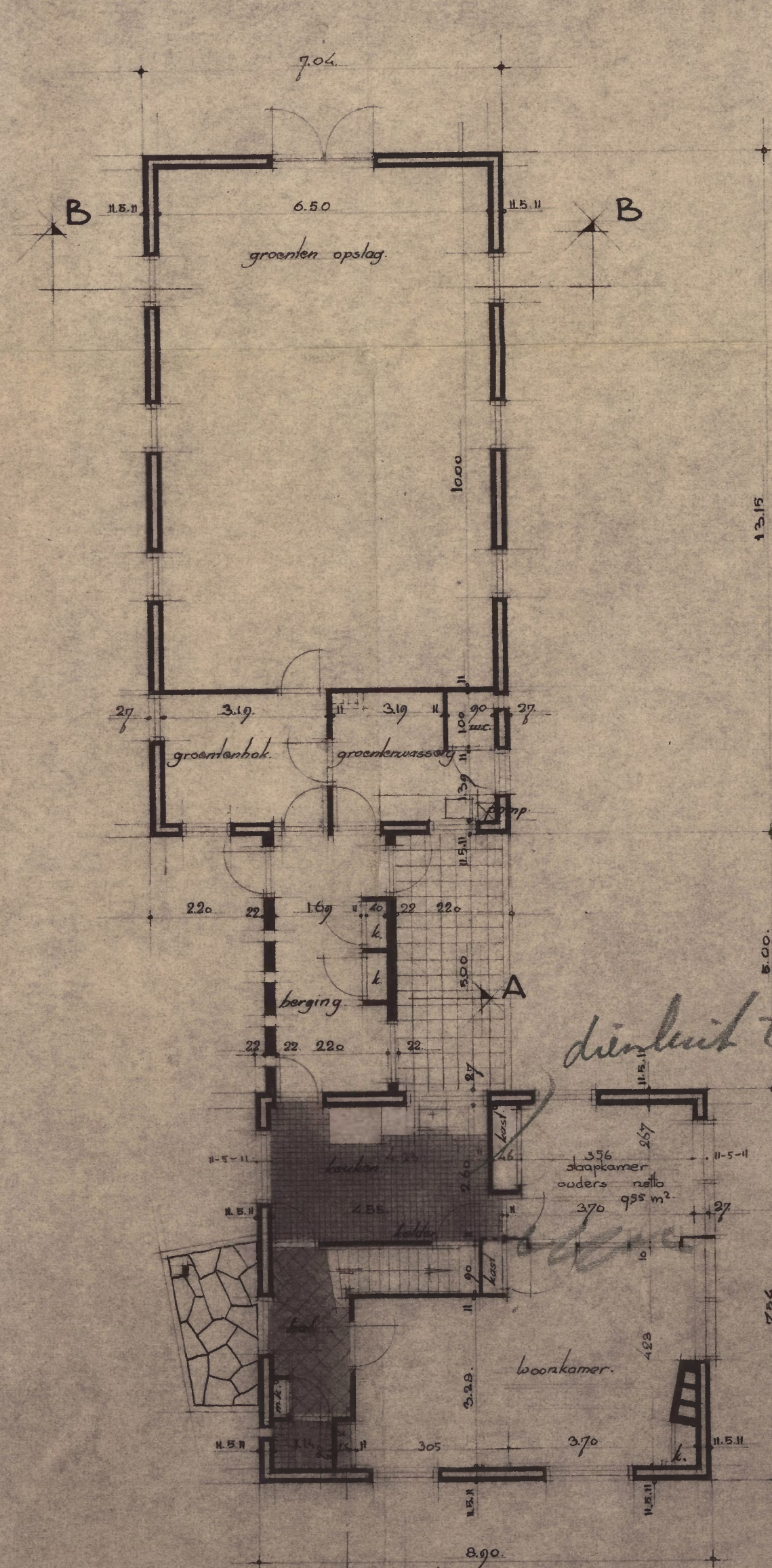


VOORGEVEL.

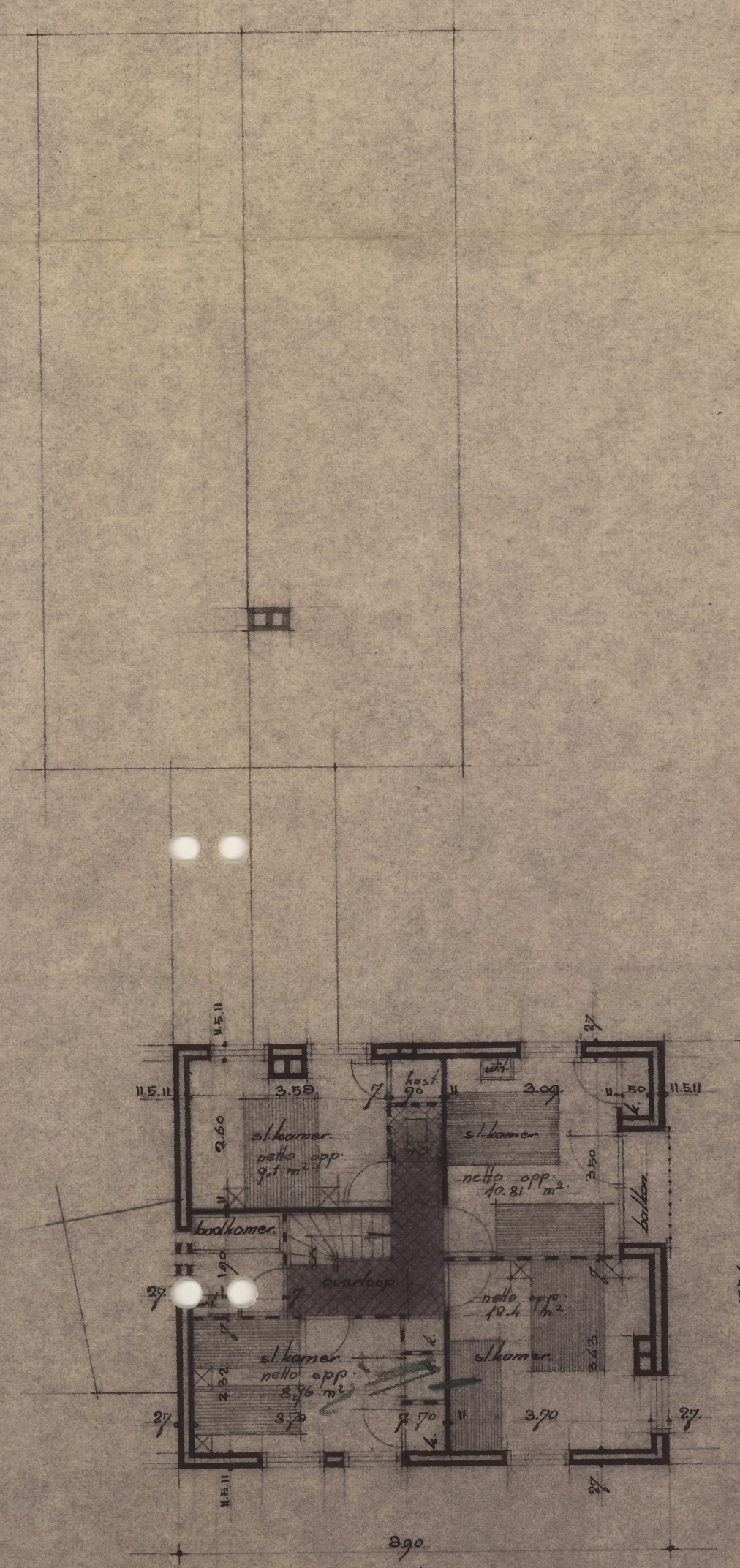
ZUGEVEL - RECHTS.

ACHTERGEVEL.

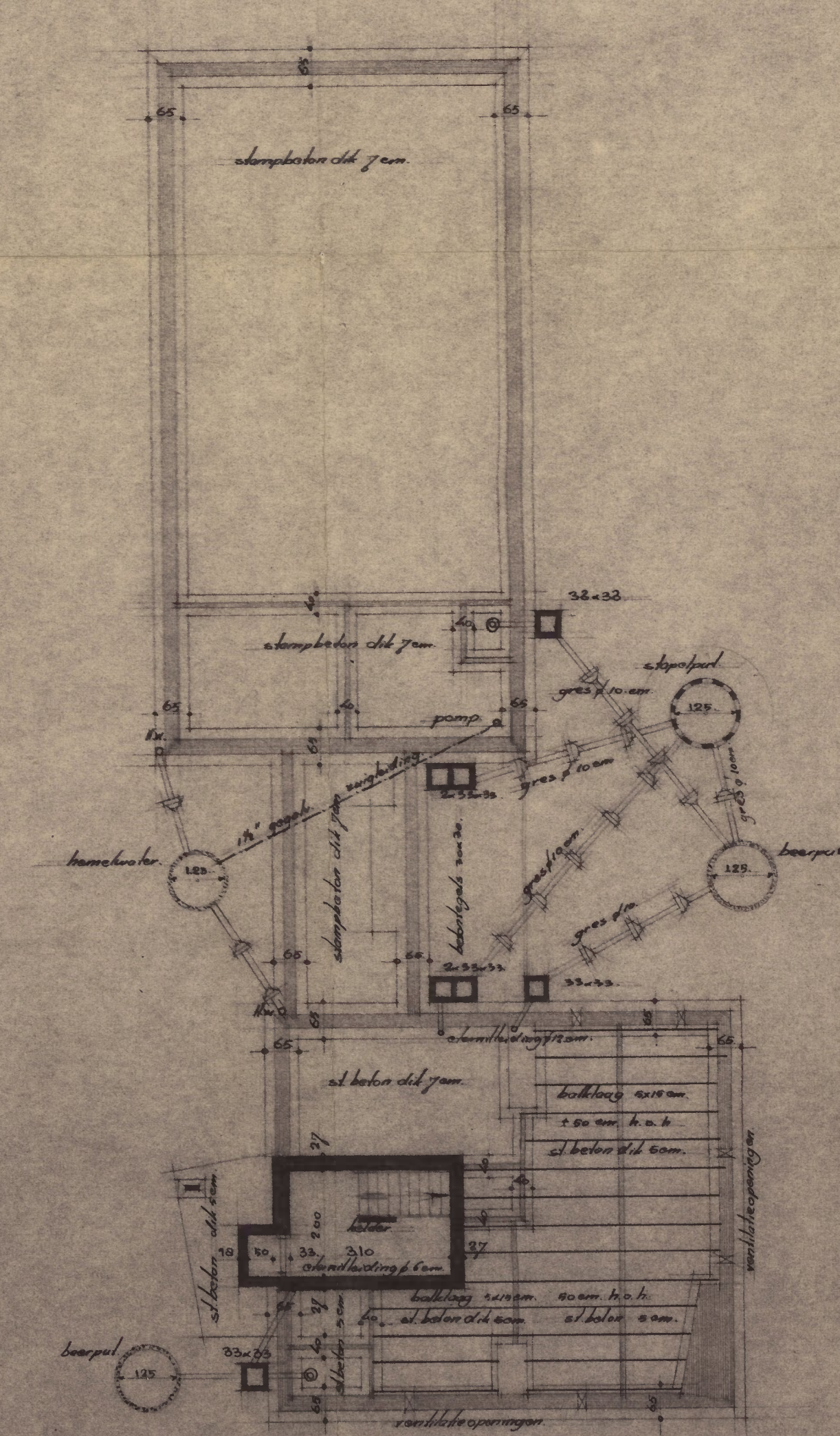
ZUGEVEL - LINKS.



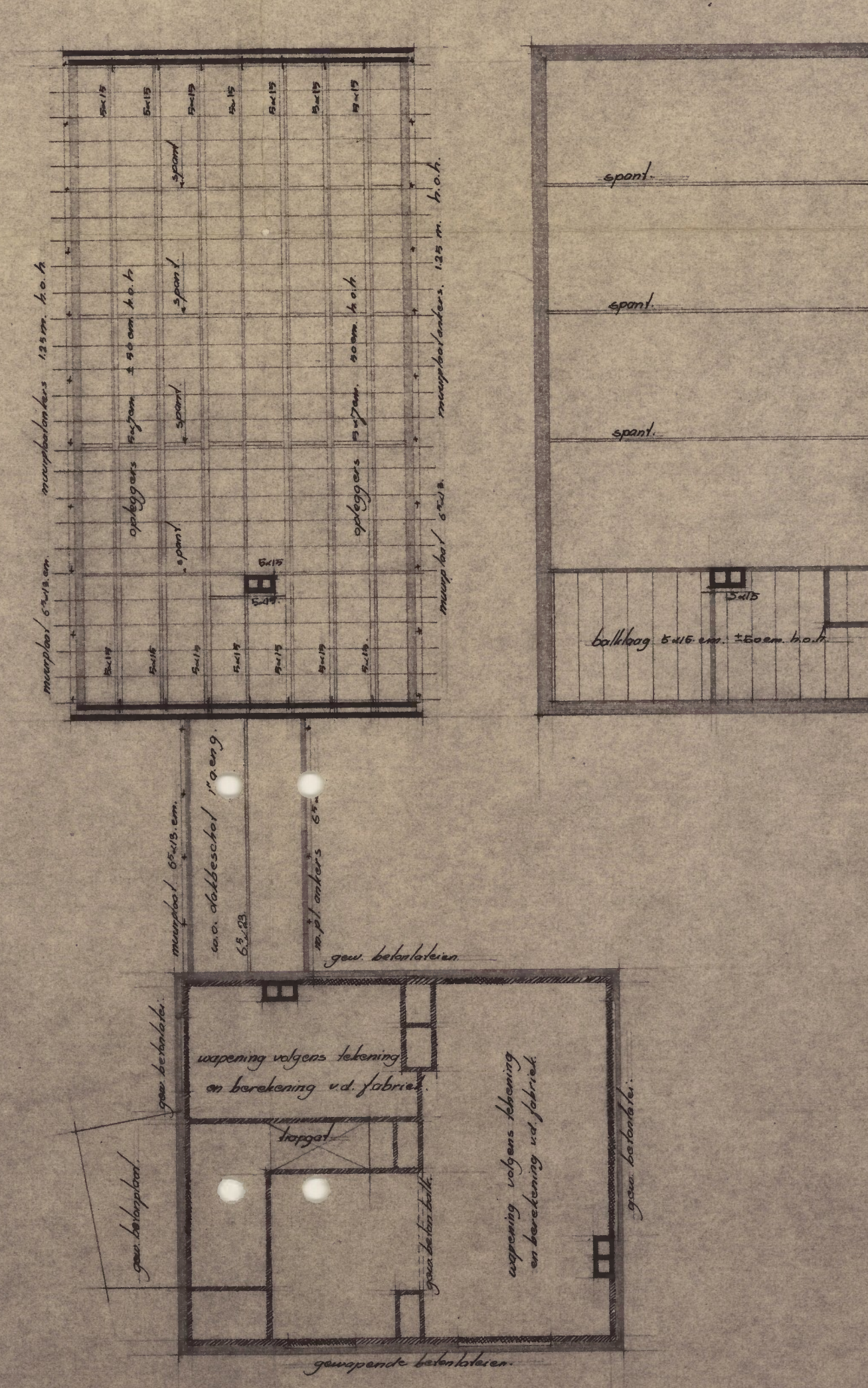
BEGANE-GROND.



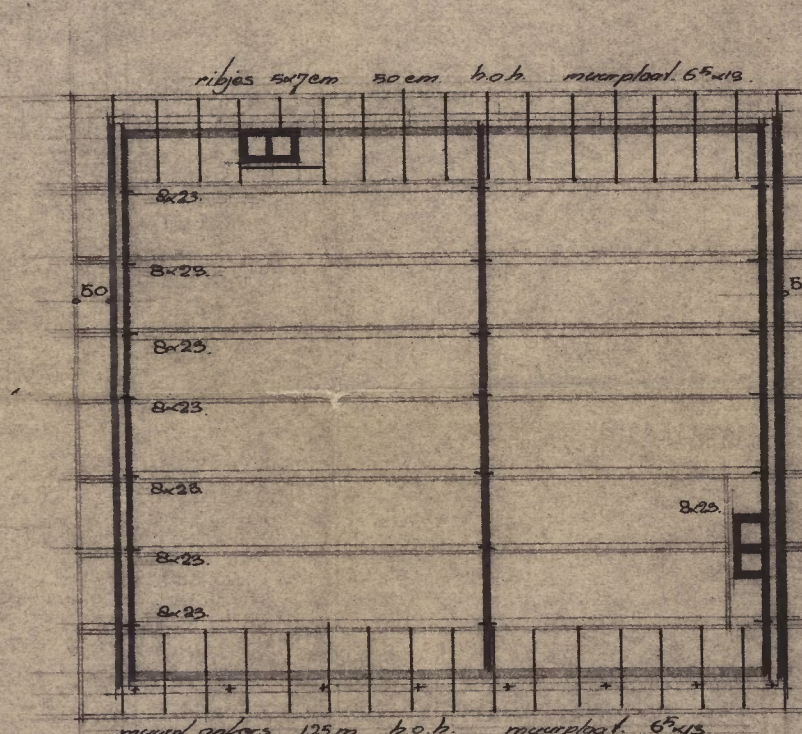
VERDIEPING.



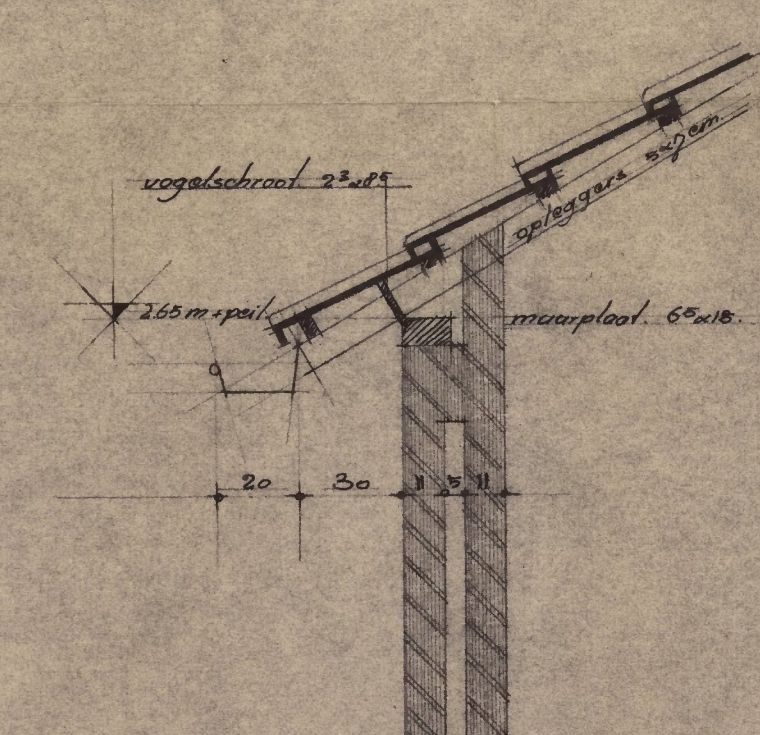
FUNDERINGSPLAN.



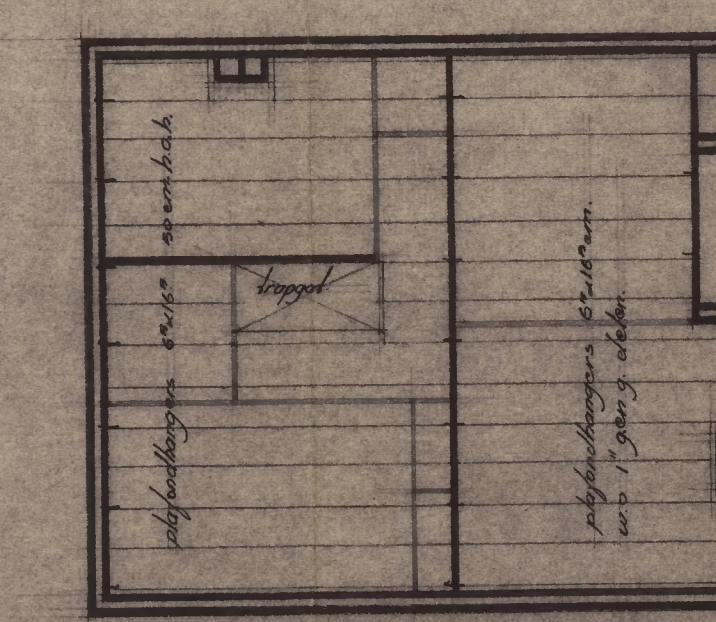
ROOSTERING.



KAPPLAN.



GOOTDETAIL.



DIAFONDHANGERS.

BIJLAGE 3

leges met het

GEMEENTE HELMOND

Vergunning tot het oprichten of vernieuwen van een gebouw

27801

BURGEMEESTER en WETHOUDERS der gemeente Helmond;

Beschikkende op het verzoek met bijbehorende tekening(en) in duplo d.d. 26 juni 1973

van J. v.d. Velden, Bakelsedijk 295, Helmond,

strekken tot het verkrijgen van een vergunning om op het perceel, kadastraal bekend, gemeente

Helmond, sectie M nr. 434 (artikel 9420 van de kadastrale legger)

gelegen aan de Bakelsedijk nr. 295

een gebouw, bestemd om te worden gebruikt als woning met bloemenverkoopruimte,
te vergroten voor zover het betreft de keuken en de aansluitende gangruimte;

Gezien het advies van de directeur van publieke werken, d.d. 14 augustus 19 73

B nr. 325-1973;

Overwegende, dat toepassing dient te worden gegeven aan het bepaalde onder A

lid 1 sub b van de circulaire van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, dd.

30 december 1970, G.nr. 25624, zoals deze is gewijzigd bij circulaire dd.

23 juni 1971, G.nr. 25624;

Gelet op de woningwet, op de wet op de ruimtelijke ordening en

op de bouwverordening der gemeente Helmond;

De aandacht van belanghebbenden wordt er op gevestigd, dat voor gebouwen en inrichtingen vallende onder de bepalingen der Hinderwet en/of Veiligheidswet, voor lokaliteiten vallende onder de bepalingen der drankwet of voor inrichtingen vallende onder de bepalingen der Vleeskeuringswet nog andere voorwaarden of eisen kunnen worden gesteld, welke zwaarder zijn dan bij de bouwverordening of deze vergunning zijn voorgeschreven.

BESLUITEN :

de gevraagde vergunning te verlenen, mits gebouwd wordt overeenkomstig het bij deze vergunning behorende bouwplan ^{in 1 blad} en met inachtneming van de bepalingen der bouwverordening voor deze gemeente;

Als rooilijn aan te geven de lijn, lopende

Voor de bepaling van het peil vast te stellen, dat als peil moet worden aangehouden de bovenkant van de ~~bestaande woonvloer~~ der te maken vergroting, overeenkomende met de bovenkant van de begane grondvloer van de bestaande woning;

De bouwkosten te bepalen in ^{overeenstemming met} ~~afwijking van~~ de door ^{de aanvrager} ~~de aanvrager~~ verstrekte opgave van f 4.000,— op f en mitsdien het bedrag der leges vast te stellen op f 16,—

Een en ander behoudens rechten van derden.

VERZONDEN 23 AUG. 1973

Cell.:

HELMOND, 21 aug. 1973 19.....

Burgemeester en wethouders voornoemd,

De burgemeester,

(Mr. J.A. Geukers)

De secretaris,

Afschrift aan:

Adressant.

Directeur van Publieke Werken (2 x).

Commissaris van Politie.

~~Raad van Arbeid, Eindhoven.~~

Insp. der Registratie en Successie, Eindhoven

(Mr. P.J.M. Jans)

BIJLAGE 4



Gemeente Helmond

DIENT STADSONTWIKKELING

BOUWVERGUNNING.

BURGEMEESTER en WETHOUDERS van de gemeente Helmond; beschikkende op het verzoek d.d. 7 oktober 1999 met bijlagen van Europatuin De Brug B.V., Weg Naar Bakel 4, 5703 JC HELMOND, om een vergunning voor het bouwplan met als werkschrijving verbouwen tuincentrum op perceel, kadastraal bekend gemeente Helmond, sectie N nr. 2483 en 2484, gelegen aan de Weg Naar Bakel 4;

Overwegende, dat toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals opgenomen in artikel 27, lid 4 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 1997"; Gelet op de Woningwet, op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en op de bouwverordening van de gemeente Helmond;

BESLUITEN:

De gevraagde bouwvergunning te verlenen mits gebouwd wordt overeenkomstig de bij deze vergunning behorende gewaarmerkte bescheiden en met inachtneming van de voorschriften van het Bouwbesluit en de bouwverordening voor deze gemeente, zulks onder de voorwaarde dat:

- er dient zorg te worden gedragen voor een landschappelijk verantwoorde inpassing in de plaatselijke situatie volgens een inrichtingsplan dat u wel heeft ingediend maar dat nog niet definitief is goedgekeurd;
- de ontsluiting van het tuincentrum dient plaats te vinden vanaf Berkendonk zoals u op tekening B07 heeft aangegeven;
- op het bij het tuincentrum behorende terrein dienen ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen 131 parkeerplaatsen te worden aangelegd en in stand gehouden, zoals op tekening B07 is aangegeven;
- de rookcompartimenten mogen de 1000 m² niet overschrijden of de loopafstand naar een ander (rook)compartiment mag niet meer zijn dan 30 meter;
- in het gebouw moet een automatisch werkende nood- en transparantverlichting zijn aangebracht. Deze installatie dient te zijn onderworpen en aangelegd conform de NEN 6088 en de brochure 'Een brandveilig gebouw installeren', uitgegeven door de Nederlandse Brandweer Federatie;
- in het object moeten dusdanig brandslanghaspels aanwezig zijn dat hiermee het gehele oppervlak bestreken kan worden. De brandslanghaspels moeten permanent op de waterleiding aangesloten zijn en een slanglengte van 30 meter hebben. De brandslanghaspels moeten voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit;

MINUUT



Bijlage behorende bij het besluit (bouwvergunning) van
Burgemeester en wethouders d.d. 14 december 1999
Registratienummer: 99-0945.

Met de uitvoering van de diverse onderdelen mag niet worden
begonnen alvorens de hieronder aangegeven aanvullende gegevens
door de Directeur van de dienst Stadsontwikkeling zijn
goedgekeurd:

- tekeningen van de funderingen en staalconstructies.
- berekeningen en tekeningen van de overige constructies
(vloeren, balken, wanden, kolommen e.d.). Hieraan dient
te worden toegevoegd:
De constructie van de verdieping met controle van de
eigen stabiliteit en eventuele windlasten uit de kas en
de constructie van de overkapping tussen as 1 en 2;
- tekeningen van de riolering.
- berekeningen en tekeningen van de mechanische ventilatie.
- overige gegevens te weten:
Onder het perceel van het tuincentrum is indertijd het
gemeentelijk stamriool aangelegd. De nu benodigde
aansluiting van riolering kan derhalve op dit stamriool,
op eigen terrein, geschieden. Dit dient middels een
drukrioleringspunt te gebeuren, waarbij alleen de DWA
wordt afgevoerd. De HWA dient op oppervlaktewater te
worden afgevoerd. De drukrioleringsunit dient in de
nabijheid van een bestaande inspectiepunt van het
stamriool geplaatst te worden. De trekvaste aansluiting
van de persleiding op deze inspectieput zal van
gemeentewege uit gebeuren. Alle overige werkzaamheden
dienen door de aanvrager zelf te worden uitgevoerd.
Hiervoor dienen nog uitvoeringstekeningen ingediend te
worden.

De van toepassing zijnde gegevens dienen **tenminste vier weken**
vóórdat met de uitvoering van het desbetreffende onderdeel
wordt begonnen, in tweevoud te worden ingediend.

Zo mogelijk zullen de goedgekeurde aanvullende gegevens door
het bouwtoezicht persoonlijk op het werk worden afgegeven.

Met betrekking tot de bodem wordt opgemerkt dat de
aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond geen bezwaar
opleveren voor het beoogde gebruik van de locatie, maar dat
deze bij grondafvoer beperkingen op kunnen leveren ten aanzien
van het (her)gebruik van de grond, omdat dan veelal andere
normen gelden.

Voorts moet de vergunninghouder ervoor zorgen dat de
bouwvergunning en alle bijbehorende bescheiden te allen tijde
op het werk aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht
ter inzage worden gegeven.



Gemeente Helmond

DIENT STADSONTWIKKELING

- de op tekening met **P** aangegeven deuren dienen te zijn voorzien van een origineel paniekslot zodanig uitgevoerd dat een vluchtend persoon deze deuren van binnenuit op gemakkelijke wijze kan openen, zonder daarbij van sleutel of van andere losse voorwerpen gebruik te maken. Indien het bovengenoemd slot met inbraakwerende voorzieningen wordt uitgevoerd, dient u contact op te nemen met de afdeling Preventie van de brandweer;
- op grond van artikel 6.1.1. van de Bouwverordening 1993 moet ten minste twee maanden voor de ingebruikneming van het pand door de rechthebbende op het gebruik van die inrichting een gebruiksvergunning worden aangevraagd bij de commandant Brandweer. Aanvraagformulieren zijn te verkrijgen bij de afdeling Preventie van de brandweer;

En voorts onder de voorwaarde zoals vermeld op de gewaarmerkte bijlage;

De bouwkosten te bepalen op f 775.000,00 en derhalve de leges vast te stellen op f 9.687,50.

Een en ander behoudens rechten van derden.

VERZONDEN 22 DEC 1999

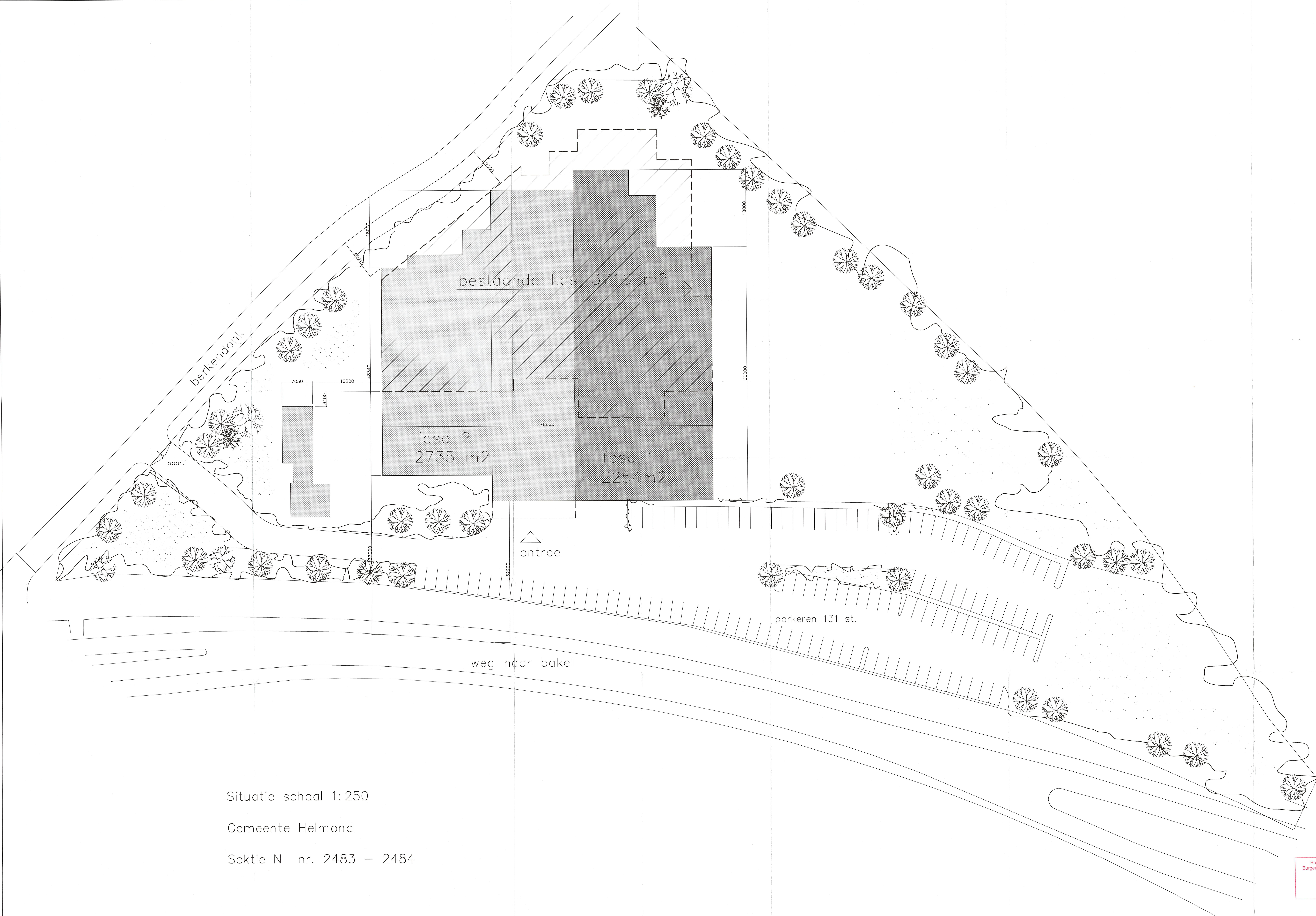
HELMOND, 14 december 1999,

Burgemeester en wethouders voornoemd,
De secretaris De burgemeester,

Binnen zes weken na de verzenddatum van de bouwvergunning kunnen derden-belanghebbenden tegen deze beschikking een bezwaarschrift indienen. Tevens kan de President van de rechtbank verzocht worden een voorlopige voorziening te treffen. Indien reeds met het bouwen begonnen wordt voordat definitief is komen vast te staan dat de vergunning niet meer kan worden vernietigd op grond van een door belanghebbende krachtens de wet ingesteld bezwaar of beroep, handelt u op eigen risico. Voor eventuele schade kan de gemeente niet aansprakelijk worden gesteld.

Minuut: dienst Stadsontwikkeling.
Afschrift verzonden aan de Brandweer.
Registratienummer: 99-0945.

BIJLAGE 5



Situatie schaal 1:250

Gemeente Helmond

Sektie N nr. 2483 - 2484

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Helmond
14 DEC 1999

GEMEENTE HELMOND
Dienst Stadsontwikkeling
- 7 OKT 1999
reg. nr. 33-09 v5
Bouw- en woningtoezicht

GEWIJZIGD: 30-9-1999

Arch.buro H. Rosenberg/A. Doreleijers Willemstr.9 5761 BD Bakel 0492-341846			
SCHAAL:	1:300	DATUM	PROJECT:
GETEKEND:	R.V.S./CvdB	13-7-99	Europatuin Helmond
GEWIJZIGD:		8-9-99	Weg naar Bakel 4
GEWIJZIGD:		13-9-99	5709 JA Helmond
NAAM:	situatie		
SMIEMANS PROJECTEN Postbus 147 2670 AC Naaldwijk		A1	NR.: B 2080
			BLAD B-07
MATEN IN MM			