

Ruimtelijke onderbouwing

“Middenstraat 3” Oud Gastel
Gemeente Halderberge

8 juni 2022

www.burogkracht.nl

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	<u>INLEIDING</u>	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PROJECTLOCATIE	5
1.3	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	<u>PROJECTBESCHRIJVING</u>	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	BEOOGDE ONTWIKKELING	9
HOOFDSTUK 3	<u>BELEIDSKADER</u>	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 4	<u>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</u>	22
4.1	INLEIDING	22
4.2	PARKEREN, ONTSLUITING EN VERKEERSGENERATIE	22
4.3	WATER	22
4.4	NATUUR	23
4.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	25
4.6	MILIEUZONERING EN GEURHINDER	29
4.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	30
4.8	GELUID	30
4.9	LUCHTKWALITEIT	31
4.10	BODEMKWALITEIT	31
4.11	EXTERNE VEILIGHEID	32
4.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	33
HOOFDSTUK 5	<u>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</u>	34
5.1	OMGEVINGSVERGUNNING	34
HOOFDSTUK 6	<u>UITVOERBAARHEID</u>	35
6.1	FINANCIËLE HAALBAARHEID	35
6.2	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	35

Bijlagen:

1. Bouwhistorisch onderzoek met waardestelling, Monumentenhuis Brabant
2. Taxatierapport, Zegers Makelaardij

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn eigenaren van het perceel aan de Middenstraat 3 in Oud Gestel. Op het desbetreffende perceel (kadastraal bekend Oud en Nieuw Gestel, sectie G, nummer 10) bevindt zich een langgevelboerderij bestaande uit een woonhuis en een voormalig bedrijfsgedeelte. De boerderij dient hedendaags als woning en heeft een gemeentelijke monumentenstatus. De initiatiefnemer is voornemens om de boerderij te verbouwen, waarbij een groot deel van het voormalige bedrijfsgedeelte bij het woonhuis wordt getrokken.

De bestemming van het terrein is vastgelegd in het bestemmingsplan “Eerste Herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge”, vastgestelde versie op 14 december 2017”. De bestemming is “Wonen”. Binnen deze bestemming is één woning toegestaan. De beoogde verbouwing past op het vlak van de maximale inhoud (750 m^3) niet binnen de regels van het bestemmingsplan. De te verbouwen boerderij heeft in de nieuwe situatie een inhoud van 2.710 m^3 . De inhoud van de bestaande woning bedraagt 715 m^2 (het voorhuis) m^3 .

Bij de bestaande woning bevinden zich een aantal vrijstaande bijgebouwen. Deze zijn in het volume van de bestaande woning buiten beschouwing gelaten. Om de verbouwing van de boerderij alsnog mogelijk te maken is een buitenplanse afwijking nodig. Een buitenplanse afwijking wordt onder andere getoetst aan een goede ruimtelijke ordening/ zorgvuldige belangenafwijking (Awb) en (milieu)wetgeving. Ter motivatie dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat voldaan wordt aan (milieu)wetgeving dient deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging projectlocatie

De voormalige boerderij bevindt zich aan de Middenstraat 3 in Oud Gestel en ligt in het buitengebied, zuidoostelijk van het dorp Oud Gestel. Het perceel is gelegen aan het begin van de Middenstraat, op een steenworp afstand van de Provincialeweg N268. Oud Gestel is van oudsher een lintdorp.



Situering locatie in het zuidoosten van Oud Gestel (bron: google.nl)

De voormalige boerderij is van bijzondere stedenbouwkundige betekenis als onderdeel van de oude agrarische bebouwing van Oud Gastel. De boerderij is oorspronkelijk gelegen aan de Neerstraat. Deze straat is later onderbroken door de aanleg van de Provinciale weg. De weg is een overblijfsel van het oude wegenpatroon van Oud Gastel.



Projectlocatie, de boerderij aan de Middenstraat 3 (bron: google.nl)

Door de aanleg van de provinciale weg is het perceel aan de Middenstraat 3 fysiek gescheiden van de rest van Oud Gastel. De directe omgeving van de projectlocatie bestaat voornamelijk uit agrarische gronden. Daarnaast liggen versnipperd enkele bedrijven en burgerwoningen.

1.3 Leeswijzer

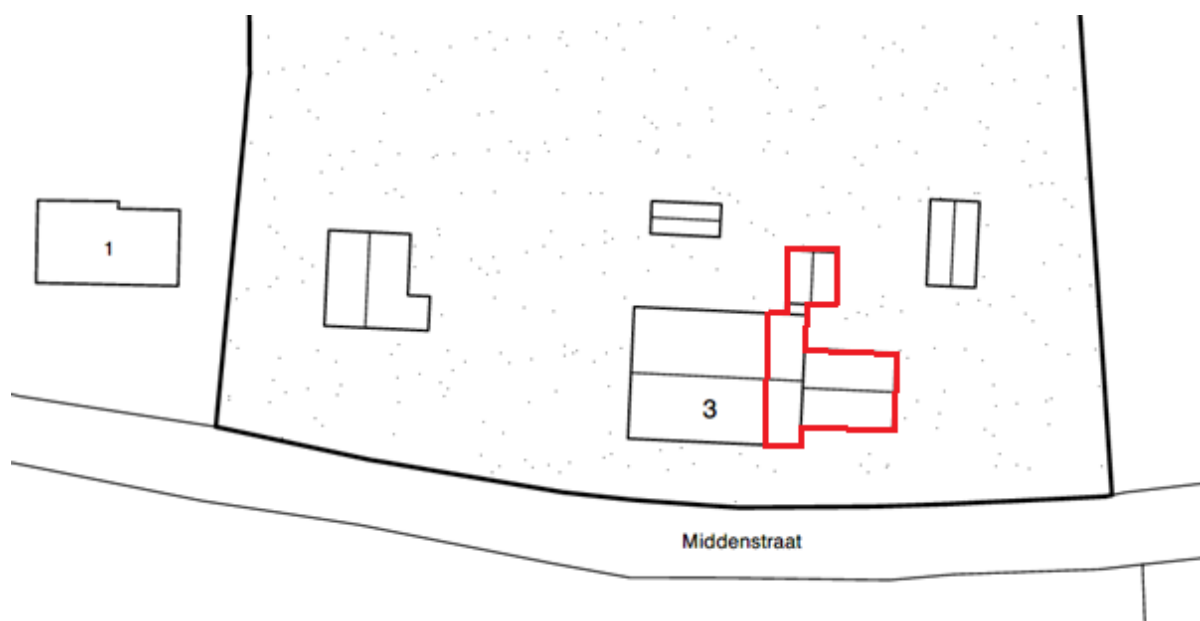
Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het project. Hoofdstuk 3 is een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. Hoofdstuk 6 beschrijft de uitvoerbaarheid (financieel en maatschappelijk) van het project.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven.

2.1 Huidige situatie

Het perceel aan de Middenstraat bestaat uit een oude langgevelboerderij bestaande uit een woonhuis (in afbeelding hieronder rood omlijnd) en een bedrijfsgedeelte (de oude stal) en diverse bijgebouwen waaronder een bakhuis. Het huidige woonperceel (de woonbestemming) is ongeveer 1.500m² groot. De boerderij is op een ruim perceel gelegen, op enkele meters afstand van de straat. De nok van de woning is evenwijdig aan de Middenweg gesitueerd, een situatie die historisch is gegroeid.



Huidige situatie woongedeelte rood omlijnd (bron: Drijvers Oisterwijk bv)

Het woongedeelte (voorhuis) heeft een oppervlak van ongeveer 215 m² (11,15 m x 9,63 m) en heeft een inhoud van 715 m³. Het bedrijfsgedeelte (de voormalige stal en achterhuis) heeft een oppervlak van ongeveer 320 m² (19,85 m x 16,08 m). Het bijgebouw, het voormalige bakhuisje, heeft een oppervlak van ongeveer 40 m² (6,31 m x 6,43 m). De totale bebouwingsoppervlakte van de voormalige boerderij bedraagt in de huidige situatie ongeveer 1.035 m² (exclusief bijgebouw).

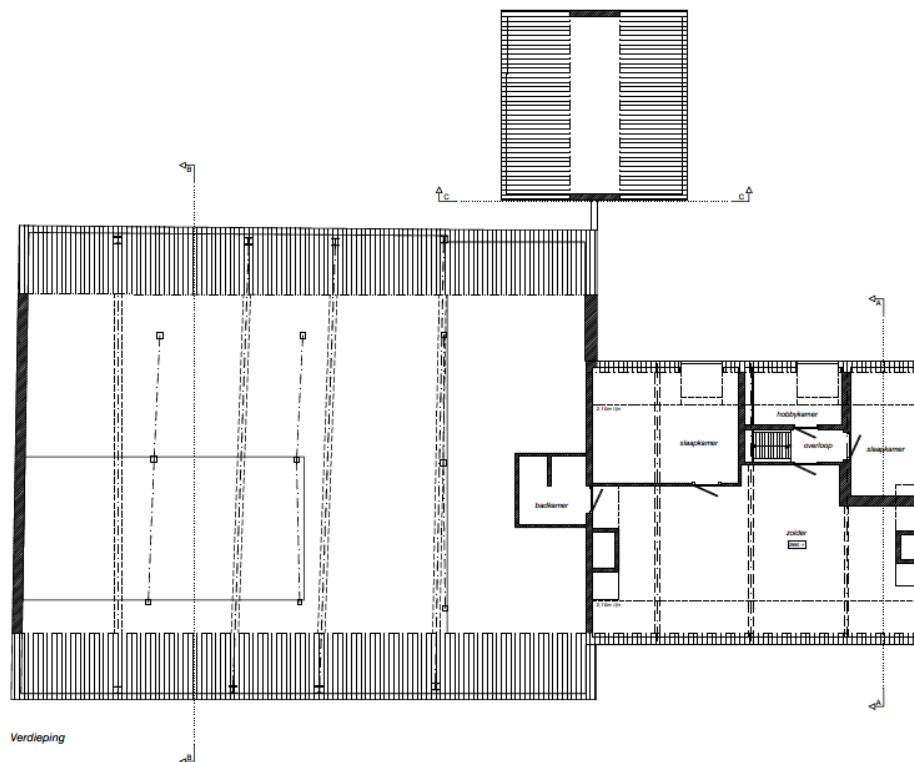


Foto van de boerderij aan de Middenstraat 3 (bron google.nl, maart 2019)

De voormalige boerderij is architectuurhistorisch van waarde als voorbeeld van een langgevelboerderij van het West-Brabant type – deels uit 1862 en deels ouder – in streek eigen en voor de bouwtijd karakteristieke vormgeving. De materialisatie is ambachtelijk en traditioneel.



Bestaande situatie begane grond (bron: Drijvers Oisterwijk bv)



Bestaande situatie verdieping (bron: Drijvers Oisterwijk bv)

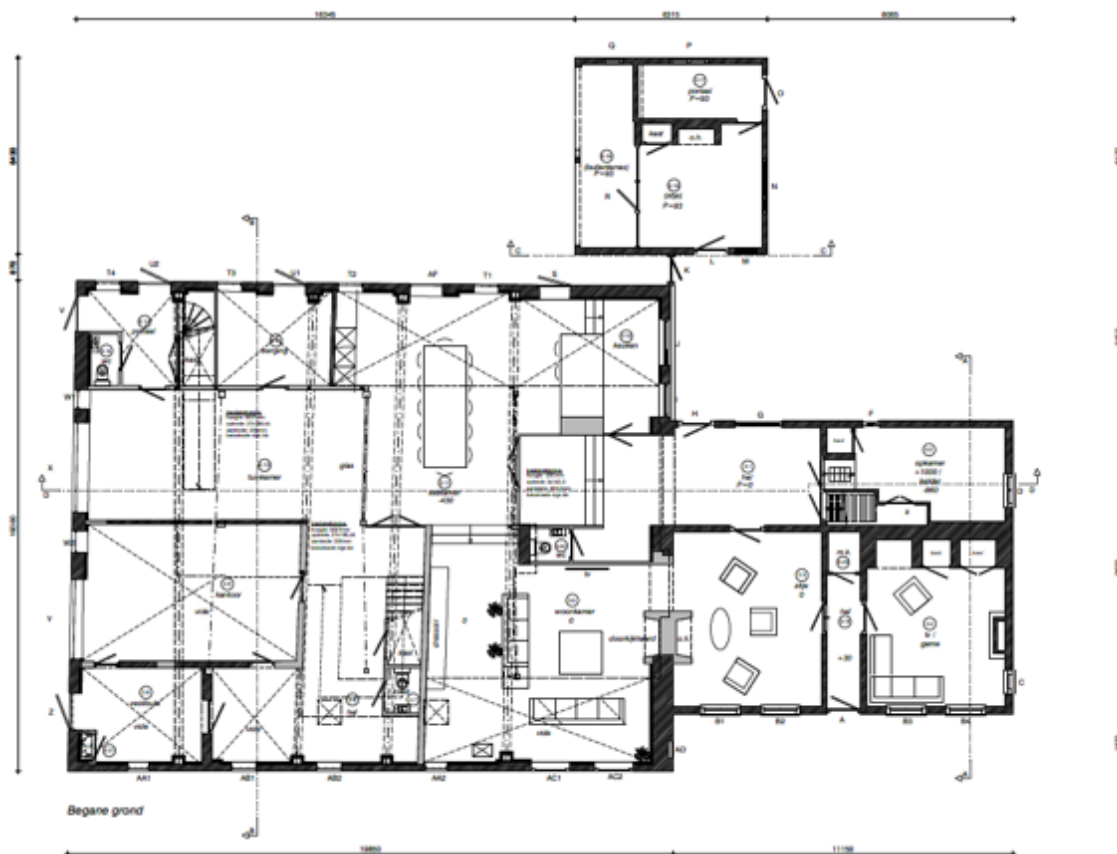
2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het verbouwen van de bestaande voormalige boerderij. De oorspronkelijke stalinrichting van het bedrijfsgedeelte is in de loop der jaren verdwenen en schikt zich prima om dit deel om dit onderdeel te laten maken van het woongedeelte. Het bestaande woongedeelte (voorhuis) wordt hierdoor vergroot van 715 m² naar 2.710m². Zo wordt een groot deel van het voormalige bedrijfsgedeelte (achterhuis) betrokken bij het woonhuis, zowel op de begane grond als ook op de verdieping. Het bijgebouw, het voormalige bakhuis (154 m³), blijft behouden. Het gebruik van het perceel blijft hetzelfde. Gelet op de inpandige verbouwing blijft het bebouwingsoppervlak hetzelfde.

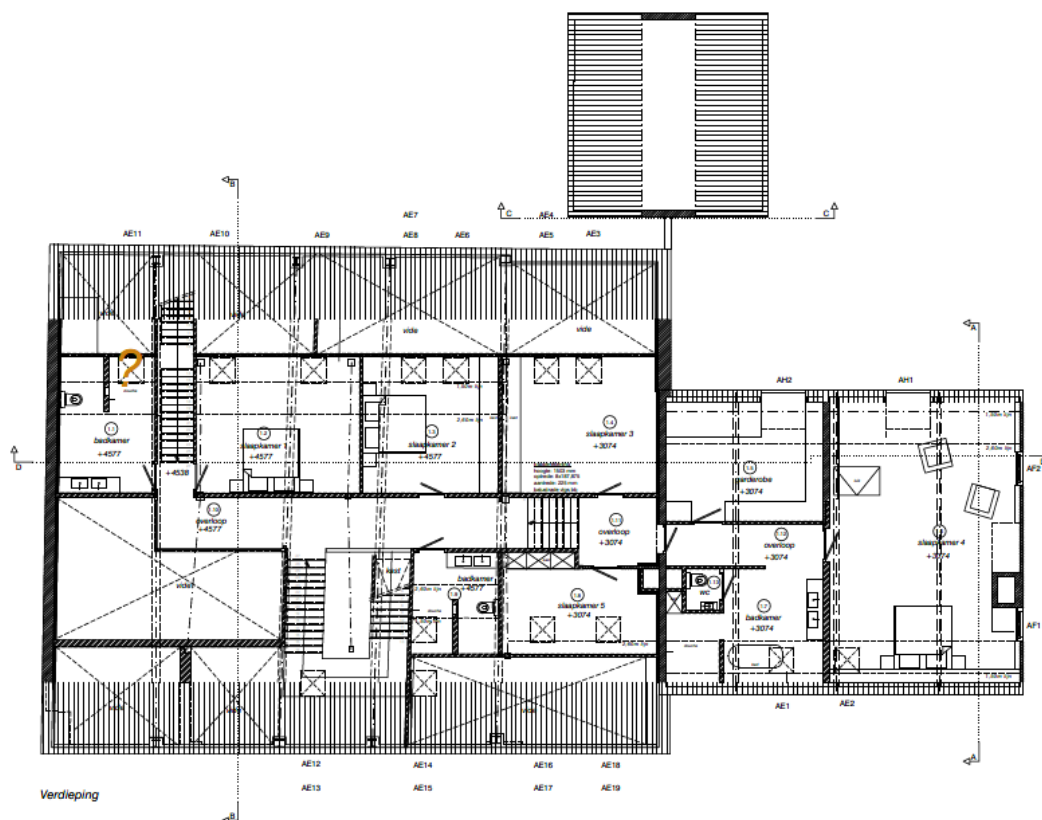
In combinatie met het bakhuis en de leilinden en de rode beuk die voor het woongedeelte staan heeft de boerderij een grote ensemblewaarde. De boerderij met zijn bomen en bijgebouwen is dan ook beeldbepalend. Voor het ontwerp van de verbouwing is gestreefd naar moderne, maar qua architectuur eigentijdse uitstraling die aansluit bij de karakteristieke omgeving. De langgevelberderij blijft zijn oorspronkelijk opzet houden. Naast de ruimtelijke uitgangspunten zijn levensloopbestendigheid, duurzaamheid (energie) en cultuurhistorische waarden eveneens belangrijke vetrekpunten geweest.

Daarnaast heeft de boerderij een gemeentelijke monumentale status. Door middel van een verkennend bouwhistorisch onderzoek met waardestelling is inzicht verkregen in de cultuur- en cultuur- en bouwhistorische waarden van de boerderij (zie bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Dit rapport heeft als basis gediend voor de beoogde verbouwing en restauratie van het pand. De welstands- en monumentencommissie van de gemeente Halderberge heeft aangegeven akkoord te zijn vanuit het oogpunt van monumentenzorg (kenmerk GM, d.d. 24 juli 2018). Op 30 oktober 2018 is het plan nog besproken met de Stichting Monumentenhuis Brabant. De stichting heeft haar twijfels geuit over het aantal en de structuur van de dakvensters en doet de suggestie dit te wijzigen maar ziet geen noodzaak de goedkeuring van het plan hiervan afhankelijk te stellen. Het plan hoeft niet nog eens besproken te worden maar wel toegestuurd te worden.

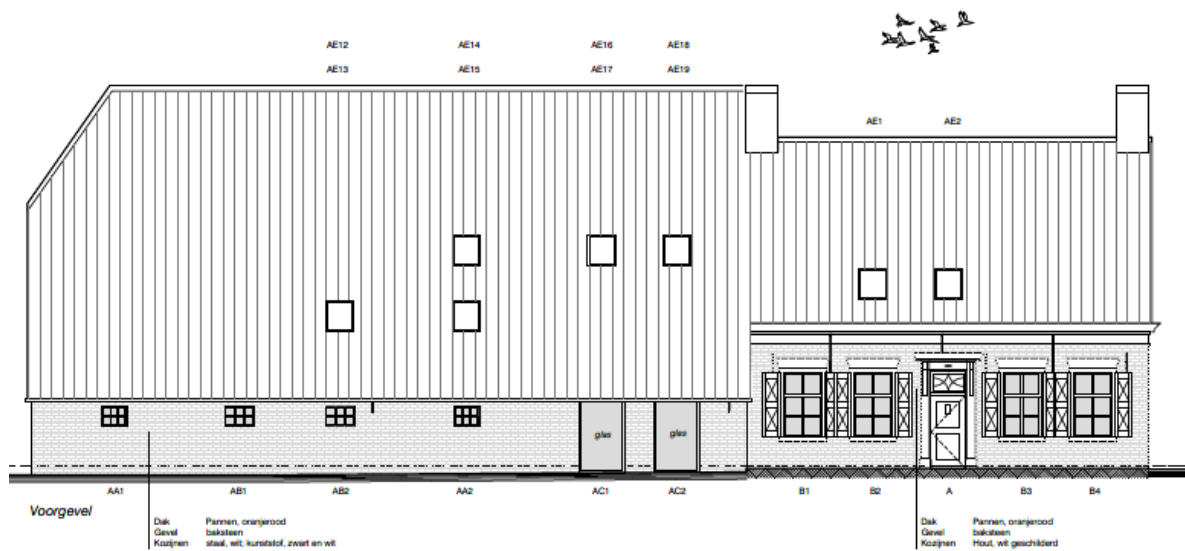
Voor het ontwerp van de nieuwe woning geldt het vigerende bestemmingsplan 'Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge' als basis. Voor hoofdgebouwen geldt dat de inhoud niet meer mag bedragen 750m³. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om de inhoud van het hoofdgebouw te kunnen vergroten. Een inpandige vergroting van het woongedeelte is daarmee niet rechtstreeks mogelijke binnen het bestemmingsplan. Hierdoor is het noodzakelijk om een buitenplanse afwijkingsprocedure te doorlopen. De gemeente Halderberge heeft aangegeven hieraan mee te willen werken, mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er wordt voldaan aan (milieu)wetgeving.



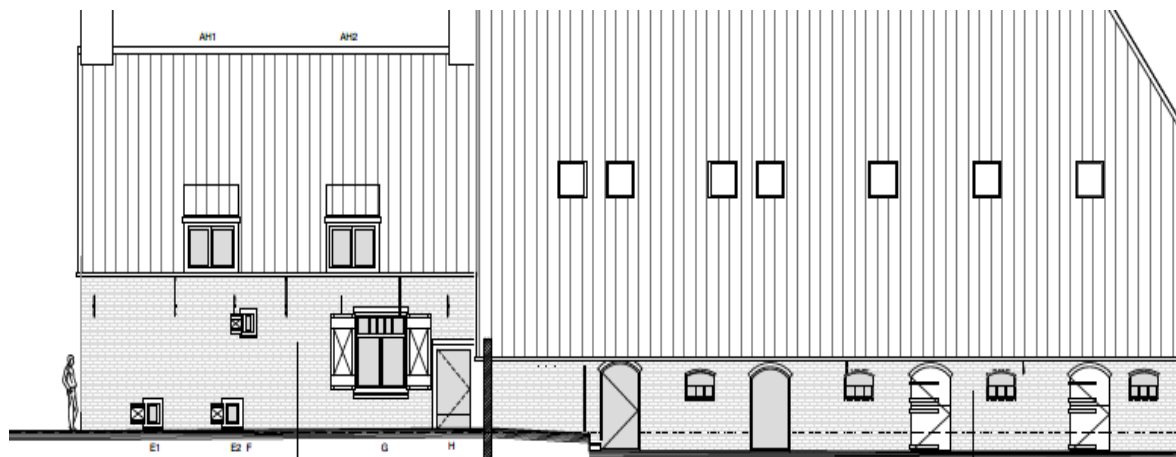
Nieuwe indeling begane grond (bron: Drijvers Oisterwijk bv)



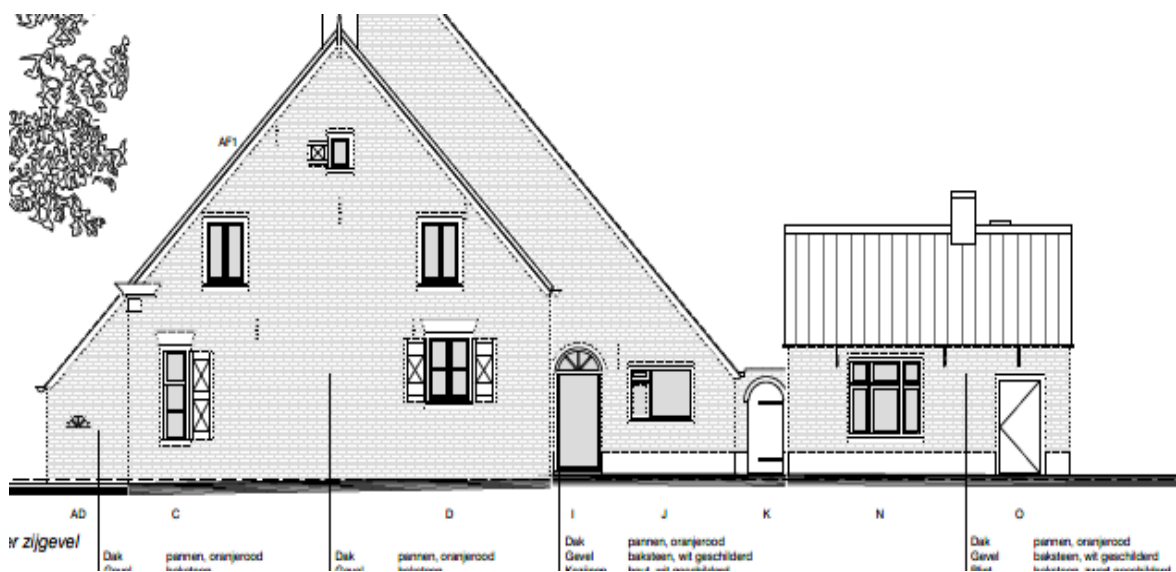
Nieuwe indeling verdieping (bron: Drijvers Oisterwijk bv)



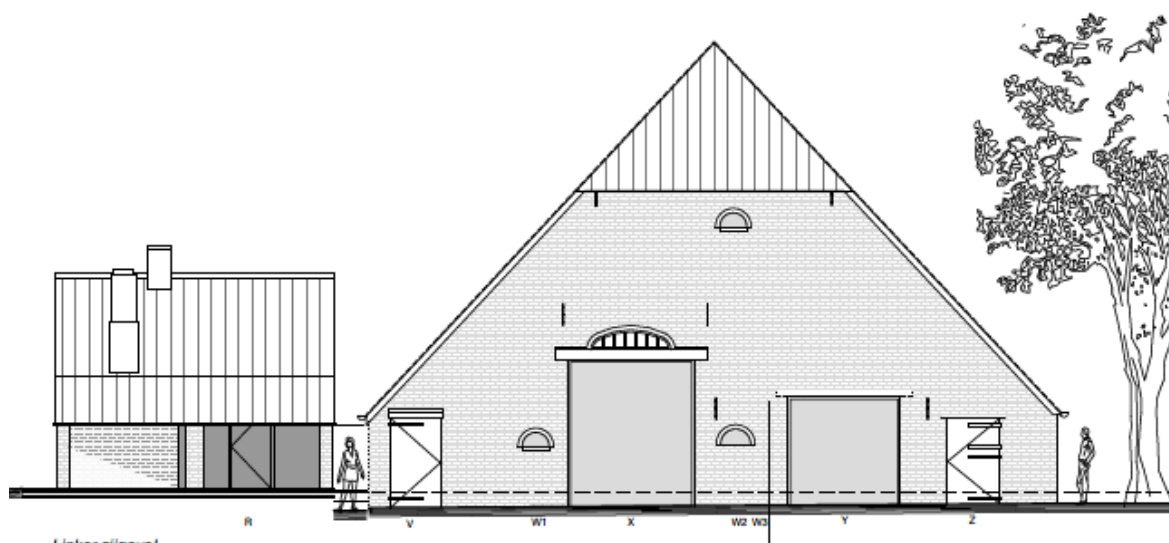
Nieuwe voorgevel (bron: Drijvers Oisterwijk bv)



Nieuwe achtergevel (bron: Drijvers Oisterwijk bv)



Nieuwe rechter zijgevel (bron: Drijvers Oisterwijk bv)



Nieuwe linker zijgevel (bron: Drijvers Oisterwijk bv)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De beleidscontext voor de projectlocatie en de beoogde ontwikkeling wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten :

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt naar verluid in werking per 1 januari 2023) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie

Het afwijken van de bestemmingsregels wonen door vergroting van de bestaande boederijwoning, valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Conclusie

Het voorliggende plan maakt een in pandige vergroting van een bestaande monumentale boerderijwoning mogelijk. Het bouwvlak wordt niet overschreden. Ook neemt het bebouwingsoppervlak en daarmee het verharde oppervlak niet toe. De voorgenomen ontwikkeling maakt per saldo geen nieuwe woning mogelijk. Er zal dus geen nieuwe woning aan de harde plan capaciteit worden toegevoegd. Er is geen sprake van een “stedelijke ontwikkeling”. Toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid wel moet worden onderbouwd.

3.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit doordat met de in pandige uitbreiding van de woning sprake is van een renovatie van een monumentaal pand. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in 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.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 6 voor gemeenten – basiskaart landelijk gebied is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het gebied Landelijk gebied met voor de ontwikkeling relevant thema “wonen”. Voor wonen in het landelijk gebied is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Met de beoogde inpandige vergroting van de woonfunctie van het monumentale pand is geen sprake van het planologisch toevoegen van extra woningen. Het beleid van de provincie heeft onder ander als doel om de ruimtelijke kwaliteit waartoe ook het behoud van cultuurhistorische waarden toe behoort te verbeteren. Voor het wonen in het landelijk gebied is, met het oog op instandhouding beeldbepalende panden in de IOV onder andere geregeld deze te kunnen splitsen als ze op een duurzame wijze wordt behouden. Van een splitsing is in dit geval geen sprake. Van instandhouding en middels de renovatie de verbetering van cultuurhistorische waarden is wel sprake. Om die reden is sprake van een plan dat voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de provincie en wordt er voldaan aan de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Artikel 3.9 lid 3 heeft bepaald dat het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen een vorm is van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit en dus sprake is van een meerwaardecreatie. De beoogde ontwikkeling betekent de renovatie van een bestaand monumentaal pand. Er is sprake van meerwaardecreatie als gevolg van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Regionaal afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

De gemeente Halderberge heeft de wijze waarop de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit wordt uitgewerkt, vastgelegd in het ‘Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant’. Het vergunnen van een woning met een inhoud van meer dan 750 m³ is beschreven als categorie 3. Een ruimtelijke investering in de vorm van een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap is nodig. De basisinspanning (20% van de bestemmingswinst) dient hiervoor te worden ingezet.

Het investeren in cultuurhistorie en archeologie, bijvoorbeeld de restauratie van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is op basis van het ‘Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant’ een mogelijkheid om te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.

De gemeente hanteert dat voor categorie 3- gevallen een taxatie plaatsvindt van het object voor en na de mutatie. Hiervoor is een taxatie uitgevoerd. Het rapport van deze taxatie is in zijn geheel als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Volgens dit rapport is de meerwaarde als gevolg van de afwijking van de regels van het bestemmingsplan door de schuur te gaan benutten voor woondoeleinden nihil. De basisinspanning komt hierdoor uit op €0,--.

De kosten die gemoeid zijn met de renovatie voor zover deze betrekking hebben op het herstel van de cultuurhistorische waarden zijn hoger dan de berekende basisinspanning als gevolg van de vergroting van de inhoudsmaat van de woning, groter dan 750 m³ (bestemmingswinst).

Op grond van de wijze waarop de gemeente Halderberge uitwerking heeft gegeven aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is het toestaan van een groter volume aanvaardbaar en voldoet ze aan de regels uit de hiervoor beschreven Interim Omgevingsverordening ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

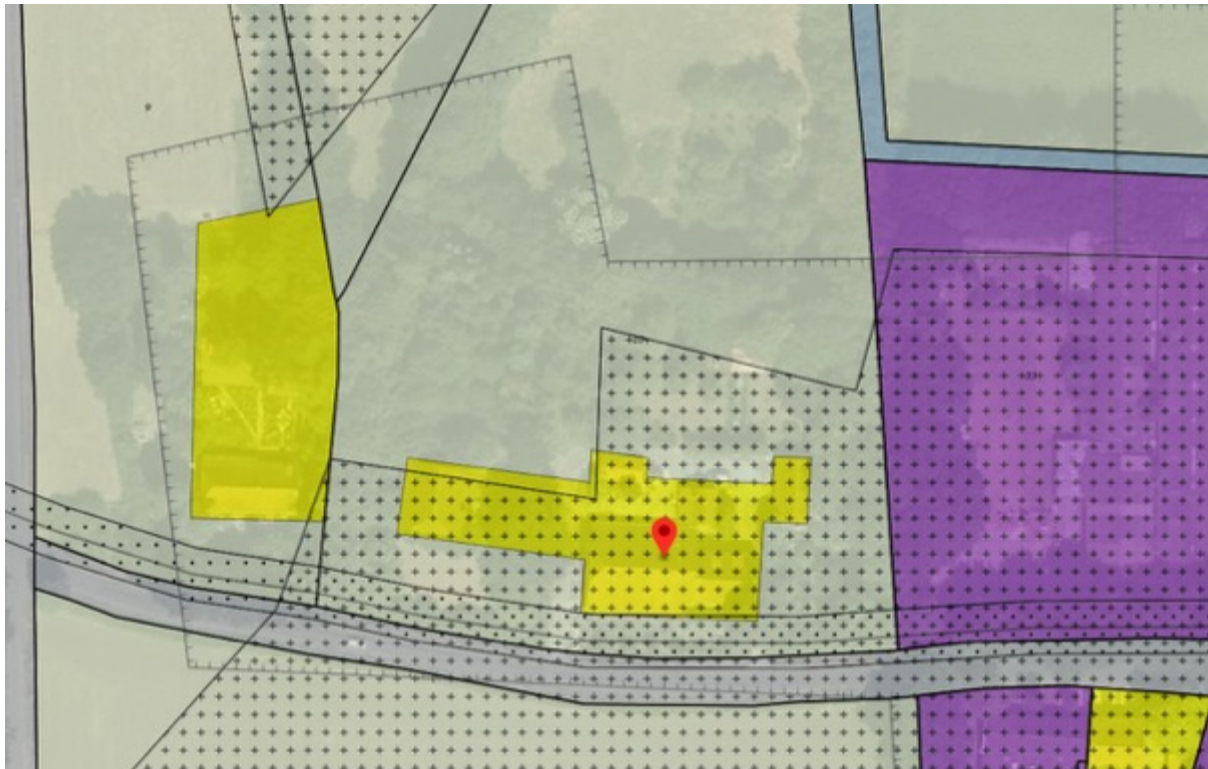
3.3 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan “Eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Halderberge”

De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied”.

De bestemming voor de locatie is de bestemming “Wonen”. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig waardoor een woning gebouwd mag worden binnen het gehele bestemmingsvlak. Voor woningen is een maximale inhoud van 750 m³ toegestaan. De bestaande, reeds aanwezige woning (het voorhuis) heeft een inhoud van 715 m³. Met de in pandige vergroting binnen het voormalige bedrijfsgedeelte (het achterhuis) van de boerderij heeft de woning een inhoud van 2.710 m³. Omdat deze inhoud meer is dan dat op basis van de regels is toegestaan is een afwijking van de regels nodig. De bestaande goot- en nokhoogte blijven behouden. Daarmee wordt ruimschoots binnen de hoogten gebleven voor “hoofdgebouwen” uit het vigerend bestemmingsplan (resp. 7,5m en 10m). Op de bouwtekening behorende bij de aanvraag is dat zichtbaar gemaakt.

Ter plaatse van de bestaande woning is de aanduiding “waarde – cultuurhistorie” gelegen. Deze waarde regelt de bescherming van aanwezige cultuurhistorische waarden. Voor het slopen van een bouwwerk is vergunning nodig. Deze kan pas verleend worden nadat advies is ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie. Ze hiervoor verder paragraaf 4.5. Ter bescherming van eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden is dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” opgenomen. In paragraaf 4.5 wordt hier nader op ingegaan.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Structuurvisie Halderberge 2025

In de op 20 juni 2013 vastgesteld structuurvisie Halderberge is op hoofdlijnen vastgesteld waar de gemeente Halderberge op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat richting 2025. De structuurvisie is het resultaat van een weging van verwachte ontwikkelingen en ambities van de gemeente, waarbij de ambities bescheiden zijn weggezet met het oog op de beperkte middelen in de komende jaren. In de komende periode zal derhalve meer aandacht worden besteed aan de kracht van de individuele kernen zelf en minder aan de onderlinge verhouding. Elke kern heeft daarbij zijn eigen identiteit en bouwt de sociale samenhang verder uit in het eigen gewenste tempo.

In Oud Gastel is de projectlocatie aangewezen als reactivatiegebied. Voor deze locatie is reactivatie van het gebied gewenst. Dat wil zeggen dat de gemeente tevreden over de huidige hoofdfunctie is, maar wel ontevreden is over de kwaliteit daarvan. De gemeente is faciliterend bij marktinitiatieven die tot kwaliteitsverbetering leiden.

De projectlocatie is bijzonder aangezien het bij de beoogde ontwikkeling om een gemeentelijk monument gaat. Door de bestaande boerderij inpandig (volgens monumentenlijst betreft het een categorie 2 monument) te verbouwen ten behoeve van het vergroten van het woongedeelte, wordt de beeldbepalende karakteristiek van de boerderij niet aangetast. In tegendeel: door het voormalige bedrijfsgedeelte te betrekken bij het woongedeelte ontstaat ruimtelijk gezien juist één ensemble wat wederom ten goede komt aan de langgevelboerderij in zijn geheel. Met de beoogde ontwikkeling wordt dus direct aangesloten op de doelstelling uit de structuurvisie. Andere thema's uit de structuurvisie zijn niet relevant voor de ontwikkeling.

Omgevingsvisie Halderberge

Met de omgevingsvisie laat de gemeente Halderberge zien wat ze belangrijk vindt in de omgeving waarin er gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. De omgevingsvisie helpt de gemeente om met inwoners samen te blijven werken aan een aantrekkelijke gemeente en vooruit te kijken naar ontwikkelingen waar ze mee te maken (gaat) krijgen. De omgevingsvisie is vastgesteld op 10 februari 2022.

Met de omgevingsvisie wil de gemeente bereiken dat Halderberge aantrekkelijk blijft én nog aantrekkelijker wordt. Dit wordt “het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving” genoemd. Dat kan door de waarden te versterken én door bij te dragen aan de opgaven.

Bij de waarden gaat het om de vraag wat kenmerkend is voor Halderberge en Halderberge uniek maakt. Het DNA van Halderberge! Deze zijn per kern of gedeelte van het buitengebied beschreven. De opgaven zijn de speerpunten van beleid waar de gemeente aan wil werken. Er zijn opgaven die voor de hele gemeente gelden. Ook is er per kern of deelgebied een aanvulling gemaakt.

De omgevingsvisie kan dus gebruikt worden als een soort toetsingskader waarin kan worden gezien aan wat voor zaken de gemeente denkt en op welke vlakken de inwoners, ondernemers en organisaties in Halderberge worden uitgenodigd om samen met de gemeente te werken aan de toekomst.

Op basis van de bij de omgevingsvisie horende kaart is de locatie aan de Middenstraat onderdeel van een bebouwingsconcentratie. De waarden van de bebouwingsconcentraties zijn beschreven in de ‘gebiedsvisies voor bebouwingsconcentraties’ van 24 september 2009. De kwaliteiten zijn in deze gebiedsvisie in beeld gebracht waaruit locaties ontleend kunnen worden voor nieuwe ontwikkelingen.

Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

De locatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie Stoof uit de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties.

De gebiedsvisie beschrijft voor cultuurhistorisch waardevolle panden dat bebouwing voor wonen mogelijk is indien slechts één woonfunctie binnen de bebouwing gerealiseerd wordt. Met het bouwplan wordt een deel van een bestaand cultuurhistorisch waardevol pand betrokken bij de woning. Er wordt geen extra woning toegevoegd waardoor aan dit uitgangspunt wordt voldaan. Het behoud en herstel van cultuurhistorische kwaliteit wordt als één van de drie basiskwaliteiten voor kwaliteitsverbetering gezien.

Het bouwplan voorziet in behoud en herstel van het pand en daarmee in één van de drie basiskwaliteiten voor kwaliteitsverbetering.

In de omgevingsvisie worden negen speerpunten als opgave benoemd. Het behoud en (her)ontwikkeling van bijzonder cultureel erfgoed is voor de ontwikkeling het meest relevante speerpunt. Hierover wordt onder andere het volgende gesteld;

In de monumentale objecten en het landschap van Halderberge is nog veel terug te vinden over de geschiedenis en de ontwikkeling van de streek. Monumenten en het historische landschap vormen als het ware de beeld dragers van de Halderbergse identiteit. In Halderberge wordt zorgvuldig omgegaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden. En we koesteren het archeologisch erfgoed in de ondergrond.

Cultuurhistorische waarden en ontwikkelpotenties van het erfgoed zijn leidraad van en inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen, die daarmee aan (belevings)kwaliteit winnen.

Met het bouwplan wordt een bestaand monumentaal pand gerenoveerd en het nog onbewoonde deel aan betrokken bij de woning. Een in het oog springende beeldrager van de Halderbergse identiteit wordt daarmee verstrekt.

Het bouwplan is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten, waarden en opgaven uit de Omgevingsvisie Halderbergen.

Monumentenlijst gemeente Halderberge

Bij verbouwen, restaureren of anderszins wijzigingen van een monument dient meestal een omgevingsvergunning voor de activiteit monumenten te worden aangevraagd. De regels hiervoor zijn vastgelegd in de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning) en de Erfgoedwet.

Voor een gemeentelijk monument gelden dezelfde eisen als voor een Rijksmonument. Voor de panden die zijn ingedeeld in categorie 1 is de bescherming niet gewijzigd. Deze panden zijn geheel beschermd, zowel de binnen- als de buitenzijde. Voor monumenten die zijn ingedeeld in categorie 2, wordt de bescherming beperkt tot het exterieur ofwel het casco. Hiermee wordt bedoeld het exterieur plus de dragende constructie van een pand/object.

De projectlocatie is volgens de monumentenlijst ingedeeld in categorie 2 waardoor alleen het exterieur en het casco beschermd is. Met de beoogde ontwikkeling wordt aan deze eis voldaan. De monumentencommissie is betrokken bij de planvorming en heeft haar goedkeuring aan de plannen gegeven.

Welstandnota gemeente Halderberge

Het welstandsbeleid is op 24 mei 2017 vastgesteld vanuit het oogpunt dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te worden behartigd. De welstandnota omschrijft op welk niveau de welstand van een gebied of object getoetst moet worden. Dit om de architectonische kwaliteit bij verbouw of nieuwbouw te waarborgen. De kern Oud Gastel is in de welstandnota opgedeeld in deelgebieden met ieder een eigen karakteristiek. De projectlocatie valt binnen het deelgebied "buitengebied".

Door middel van een verkennend bouwhistorisch onderzoek met waardestelling is inzicht verkregen in de cultuur- en cultuur- en bouwhistorische waarden van de boerderij. Dit rapport heeft als basis gediend voor de beoogde verbouwing en restauratie van het pand. De welstands- en monumentencommissie van de gemeente Halderberge heeft op 12 juli 2018 aangegeven akkoord te zijn vanuit het oogpunt van monumentenzorg. Wel heeft de commissie de aanbeveling gedaan om het raamelement in de keuken (visueel) terug te brengen als de vroegere deur door het wegnemen van de borstwering om daarmee uitstraling van de gevel te versterken. In de bouwplannen is dit advies van de commissie verwerkt.

Visie Toekomstbestendig gebruik agrarisch vastgoed De Stoof en omgeving

Middels de Visie De Stoof en omgeving beoogd de gemeente Halderberge leegstand van agrarische bedrijfsbebouwing te voorkomen. Dit wil ze doen door perspectief te bieden aan ondernemers en bewoners die gebruik maken van bestaand vastgoed met het oog op het tegengaan van verkrotting en verrommeling.

Met deze visie biedt de gemeente een grondslag voor initiatieven die niet direct passen binnen de regels van het recente bestemmingsplan, maar waarmee wel de kwaliteit van het gebied wordt versterkt en leegstand van agrarisch vastgoed wordt voorkomen. De visie is een mooie opstap om te komen tot een pilot-omgevingsplan in het kader van de Omgevingswet. Daarnaast biedt deze visie een basis om te komen tot een VAB regeling voor de gehele gemeente.

De locatie is gelegen in de zone 'gemengd-verspreid'. Hierover wordt in de visie gesteld dat dit gebied zich kenmerkt door de combinatie van agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven, wonen en recreëren. Dankzij de open structuur kunnen deze functies ook heel goed naast elkaar bestaan. Duidelijk is dat deze gemengde functies ook in de toekomst naast elkaar bestaan, waarbij uiteraard bestaande (agrarische) bedrijven niet gehinderd mogen worden in hun bedrijfsvoering. Verdere verdichting van het gebied moet voorkomen worden. Er wordt ruimte gezien voor het toevoegen van kleinschalige landschapselementen en meer erfbeplanting.

Ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen wordt nog vermeld dat instandhouding van deze gebouwen voor de kwaliteit en de identiteit van het gebied zeer wenselijk is. Het is erfoeged dat niet verloren mag gaan. Voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt, naast verruimde functies ook ruimte voor nieuwe inpandige wooneenheden. Uitgangspunt voor deze bebouwing is dat de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing bewaard blijft en de uitstraling versterkt wordt.

Met het beoogde plan wordt beschikbare ruimte in een bestaande cultuurhistorisch waardevolle pand benut. En wordt de cultuurhistorische waarde behouden en gerenoveerd. Het pand wordt niet groter waardoor meer bestaande openheid verloren gaat. Het bouwplan past binnen de uitgangspunten zoals genoemd in de visie.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn in dat geval dan de samenvattingen en conclusies opgenomen.

4.2 Parkeren, ontsluiting en verkeersgeneratie

De gemeente Halderberge streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Halderberge de “Kadernota Parkeren 2017-2021” vastgesteld. Dit plan is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Parkeerbehoefte

Voor elke ontwikkeling speelt de vraag wat de parkeerbehoefte is en of deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein, dus niet in de openbare ruimte wordt opgevangen. In bijlage 1 van de Kadernota zijn de te hanteren parkeernormen opgenomen. Voor woningen groter dan 90 m² geldt voor het gebied waar Middenweg 3 toe behoort een norm van 2,1 + 0,3 (bezoekers) per woning. Reeds in de huidige situatie kan worden voldaan aan dit uitgangspunt en is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De vergroting van de inhoudsmaat wijzigt niets aan de parkeerbehoefte aangezien er geen nieuwe woning wordt bestemd en de beschikbare ruimte op het terrein gelijk blijft.

Ontsluiting en verkeersgeneratie

De ontsluiting van de nieuwe woning zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. De verkeersgeneratie zal niet wijzigen.

Conclusie

Aangezien de parkeerbehoefte, ontsluiting en verkeersgeneratie ongewijzigd blijven, zijn er op dit punt ook geen te treffen maatregelen van toepassing.

4.3 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur van Waterschap Brabantse Delta.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". Aanvullend op de beleidsregels is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Op planniveau is conform het beleid van het waterschap voor de realisatie van een woning en plannen met een verhardingstoename kleiner dan 500 m² geen compensatie vereist en hoeft geen watertoets doorlopen te worden. De beoogde ontwikkeling betreft een inpandige verbouwing van een voormalige boerderij. Er wordt geen verharding toegevoegd. Een vorm van watercompensatie is voor de beoogde ontwikkeling derhalve vanuit het beleid van het Waterschap niet aan de orde.

Het gemeentelijk waterbeleid; Waterplan Halderberge

Het gemeentelijk Waterplan is een gezamenlijk beleidsplan voor watersysteem en waterketen in Halderberge van alle betrokken overheden: Gemeente Halderberge, Waterschap Brabantse Delta, Brabant Water en Provincie Noord-Brabant. Aan de hand van Waterstreefbeelden is de gezamenlijke visie van de waterpartners op het water in Halderberge geformuleerd. Belangrijke doelstellingen voor het waterplan zijn bijvoorbeeld het voorkomen van wateroverlast en het volledig laten meewegen van het aspect water bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Ten aanzien van nieuwbouwplannen wordt onder het aspect 'Water en ruimte' gesteld dat in het kader van duurzaam bouwen bouwmaterialen die in contact komen met water niet uitlogend mogen zijn en dat projecten waterneutraal uitgevoerd moeten worden. Waterneutraal bouwen houdt in dat een project zelfvoorzienend moet zijn ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie. Dit heeft als gevolgen dat het opvangen en verwerken van met name hemelwater op een verantwoorde wijze plaats dient te vinden.

De beoogde ontwikkeling betreft een inpandige verbouwing van een voormalige boerderij. Er wordt geen verharding toegevoegd. Een verandering van de waterhuishouding ter plaatse van de projectlocatie is derhalve niet aan de orde.

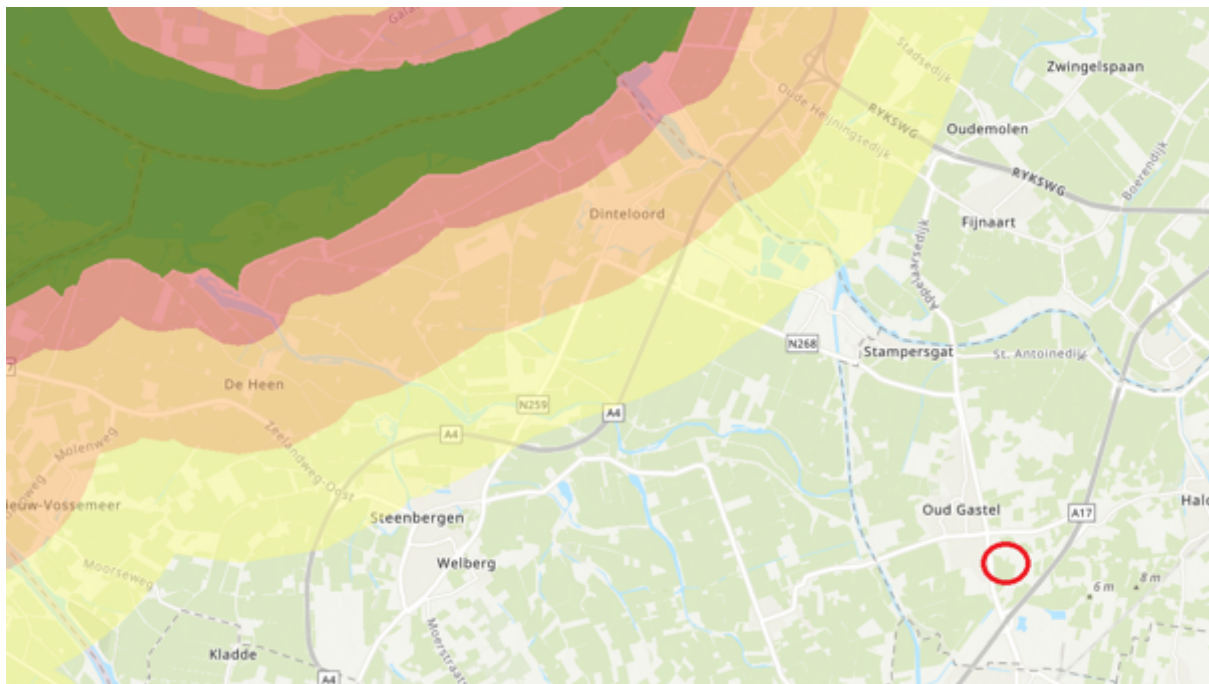
Geconcludeerd moet worden dat voor het aspect water geen belemmering is voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving; de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren), de Waddenzee maar ook Krammer-Volkerak. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden. Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).



Ligging projectlocatie ten opzichte Natura-2000 gebied Krammer-Volkerak (bron: geodienst.nl)

De projectlocatie ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het NNB. De projectlocatie laat een in pandige verbouwing van een bestaande boerderij toe. Omdat het een in pandige verbouwing van een bestaande, monumentale boerderijwoning betreft die bovendien op ruime afstand is gelegen van het Natura-2000 gebied, Krammer-Volkerak (> 10 km) is het niet aannemelijk dat de beoogde verbouwing negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Per 1 juli 2021 geldt op basis van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering een vrijstelling voor de tijdelijke stikstofemissie als gevolg van de **aanlegfase** in de bouwsector. Een berekening van de emissie als gevolg van de aanlegfase (de interne verbouwing) is om die reden niet uitgevoerd.

Ten aanzien van de gebruiksfase geldt dat het gebruik niet wijzigt. De woning wordt door de renovatie bovendien in de toekomstige situatie meer duurzaam wat tot een lager energiegebruik zal zorgen, en daarmee een lagere stikstofdepositie tot gevolg heeft dan de bestaande woning heeft. Er wordt ten opzichte van de huidige situatie geen andere of nieuwe functie toegevoegd. De verkeersgeneratie van de woning tijdens het gebruik wijzigt daardoor niet.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd. Vrijwel alle zoogdieren zijn beschermd. Het huidige gebruik (namelijk wonen) wordt voortgezet. Er vindt geen sloop- of nieuwbouw plaats. Deze ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom het afwijken van de bouwregels van het geldende bestemmingsplan aanvaardbaar is. De beoogde ontwikkeling maakt een inpassende verbouwing van een bestaande (voormalige) boerderij mogelijk. Een onderzoek naar het effect op beschermde diersoorten is derhalve niet aan de orde.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

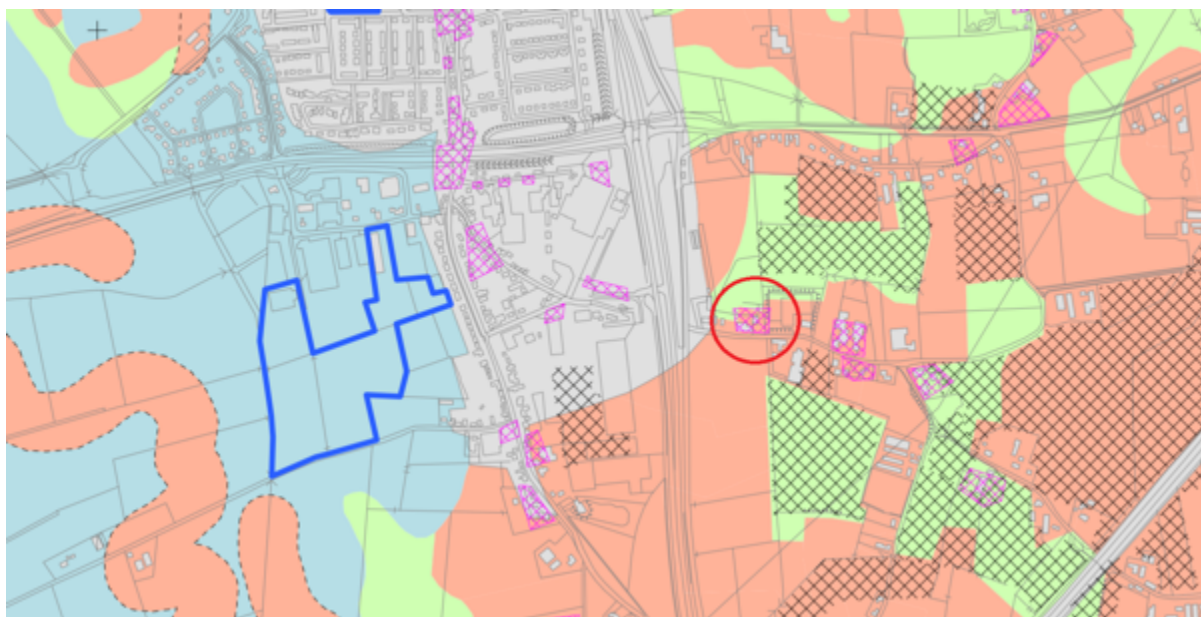
Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Halderberge heeft in 2005 de archeologische verwachtings- en advieskaart vastgesteld. Op de archeologische verwachtingskaarten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied is onderscheid gemaakt in zones met een hoge, middelhoge, lage en onbekende archeologische verwachting.

In algemene zin kan gesteld worden dat, indien bodemingrepen niet vermeden kunnen worden, het de voorkeur heeft deze zoveel mogelijk plaats te laten vinden in zones met een lage of een onbekende archeologische verwachting. Voor deze gebieden is feitelijk geen archeologisch onderzoek noodzakelijk en er gelden in principe geen restricties ten aanzien van de planvorming. Ten aanzien van de zones met een hoge en middelhoge archeologische verwachting geldt dat archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen dieper dan 40 cm.

Uit de beleidskaart kan worden opgemaakt dat de projectlocatie tot de historische bebouwing behoort (zie onderstaande afbeelding).



Uitsnede archeologiebeleidskaart Halderberge; Bron gemeente Halderberge

Beleidsnota archeologie

Aan de kaart is een beleidsnota gekoppeld. Op 22 september 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente de beleidsnota 'Ons geschreven verleden' vastgesteld. Het archeologiebeleid heeft tot doel het archeologisch erfgoed te beschrijven.

De gemeente Halderberge heeft haar archeologiebeleid verder doorvertaald naar haar bestemmingsplannen. Op het perceel is een beschermende waarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen (waarde – archeologie 1). De mogelijk aanwezige archeologische waarden worden beschermd doordat archeologisch onderzoek vereist is voordat mag worden gebouwd of werken mogen worden uitgevoerd, tenzij is aangetoond dat de bodem al dusdanig is geroerd dat er geen waarden meer aanwezig kunnen zijn.

Deze waarde heeft bepaald het niet is toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. bouwwerken die voor onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,40 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- d. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 30 m².

De beoogde ontwikkeling voldoet aan hierboven genoemde bouwregels. Een onderzoek naar archeologische waarden is derhalve niet aan de orde.

Verder geldt dat grondwerkzaamheden die dieper dan 0,40 m plaatsvinden (zoals het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren) omgevingsvergunningsplichtig zijn. Hetzelfde geldt voor wanneer het waterpeil wordt verlaagd, wanneer het rooien van een bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd en het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

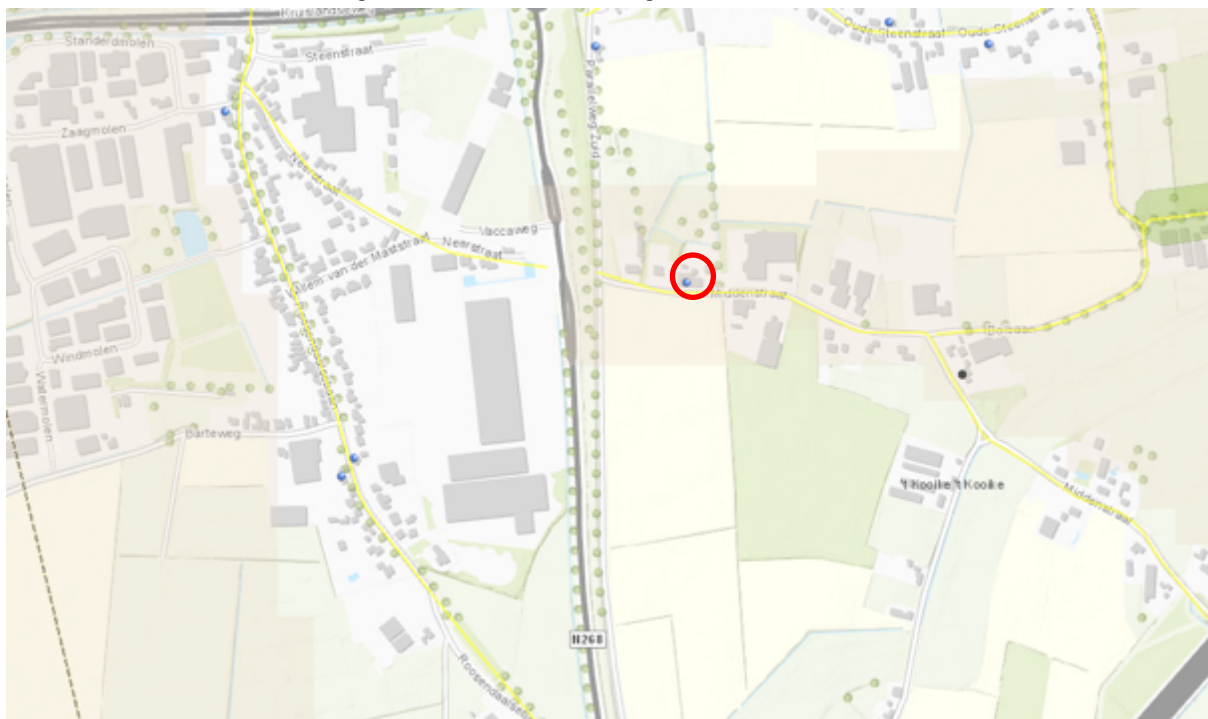
Ten slotte geldt dat als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

De Provincie Noord-Brabant ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Dit belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals benoemd in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het provinciaal belang is beperkt tot het landelijk gebied, waar de provincie haar belangrijkste taak heeft.

Op grond van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor het pand drie waarden benoemd.

- Overige bouwkunst
- Indicatieve archeologische waarden
- Waarden in het belang van cultuurhistorie; Regio, West-Brabantse Venen



Uitsnede CHW met in rood de locatie aangeduid. Bron: Brabant.nl

De waarde “overige bouwkunst” duidt het pand als cultuurhistorisch waardevol pand. De Indicatieve archeologische waarde is in de CHW bepaald als “hoge trefkans”. De gemeente heeft in haar archeologiebeleid hier op gelijke wijze vorm aan gegeven. Het aspect archeologie is hiervoor beschreven. Het cultuurhistorisch belang van het gebied, Regio West-Brabantse Venen beschrijft de CHW als volgt;

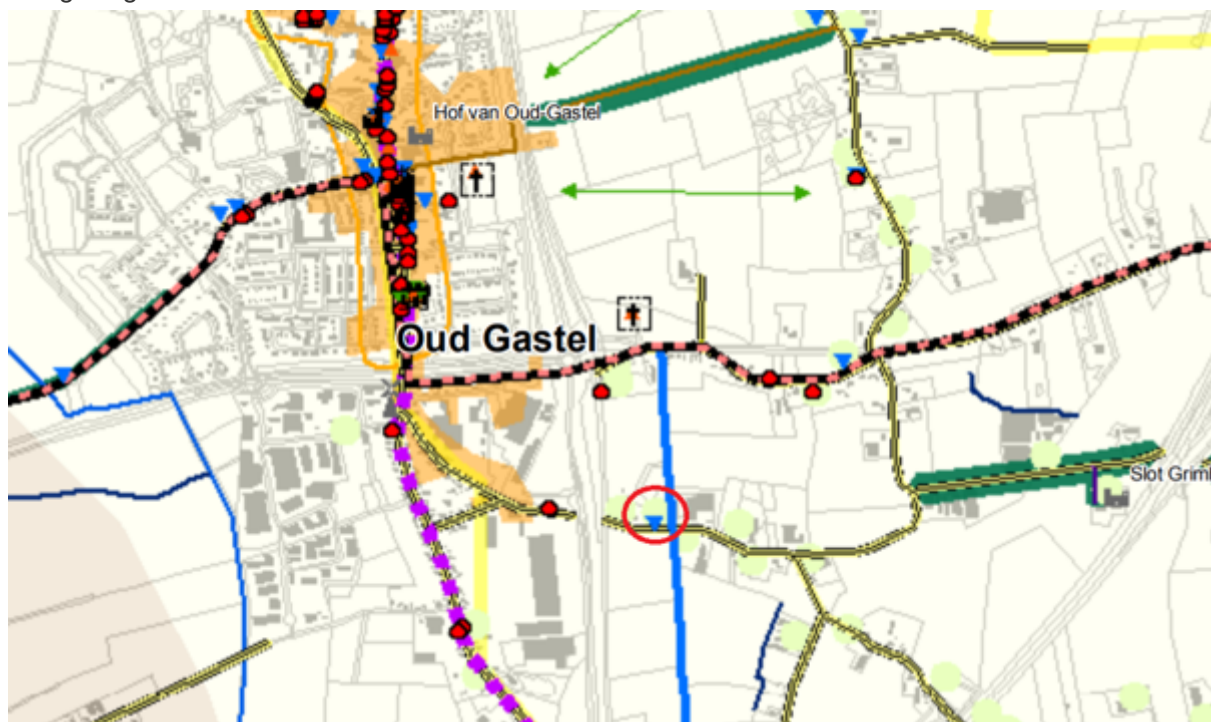
De winning en het transport van turf heeft het landschap eeuwenlang beheerst. Hieraan herinneren de (relicten van) turfvaarten en de turfhoofden. De ontginning van het veen heeft de ontwikkeling van het gebied mogelijk gemaakt. Op de afgeveende gronden werden nieuwe dorpen gesticht, landgoederen, landbouwgronden en productiebossen aangelegd.

Het renoveren van het pand heeft geen (nadelige) effecten op de cultuurhistorische waarden van het object en gebied zoals verwoord in de CHW.

De gemeente Halderberge is vele gemeentelijke- en rijksmonumenten rijk. Op 22 september 2011 heeft de gemeenteraad de beleidsnota cultureel erfgoed Halderberge “Inspirerend verleden” vastgesteld. Cultuurhistorie is een belangrijke drager van de identiteit van Halderberge en maakt integraal onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling van Halderberge.

De ter plaatse van de projectlocatie aanwezige cultuurhistorische waarden dienen waar mogelijk in het bestemmingsplan beschermd te worden. De cultuurhistorische waarden van deze gebieden worden beschermd in het plan door middel van een functieaanduiding met bijbehorende beschermende regeling in de regels (onder andere omgevingsvergunningstelsel voor aanleggen).

De Cultuurhistoriekaart vormt een basisinstrument dat ertoe kan dienen dat de waarden op het gebied van cultuurhistorie in de vroegste fase van ruimtelijke planvorming kunnen worden ingebracht en meegewogen.



Uitsnede cultuurhistoriekaart; Bron gemeente Halderberge

In het vigerende bestemmingsplan is geen functieaanduiding voor het gemeentelijke monument opgenomen. Wel wordt de voormalige agrarische boerderij op de cultuurhistorische kaart als gemeentelijk monument aangeduid. Volgens de gemeentelijke monumentenlijst behoort de Middenstraat 3 tot de categorie 2 panden. In paragraaf 3.3 (onder monumentenlijst gemeente Halderberge) is beschreven dat aan de eisen die hiervoor gelden ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, wordt voldaan.

De Middenstraat is in de cultuurhistoriekaart aangeduid als “overige historische geografie (lijnen)” met een redelijk hoge waarde. De renovatie van het bestaande pand aan de Middenstraat 3 heeft geen (nadelige) effecten van de waarden van deze historische lijn.

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Milieuzonering en geurhinder

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier geen sprake is van de toevoeging van een woning (gevoelig object)/ verdient het aspect "milieuzonering" aandacht als het gaat om de beoordeling van een goed woon-, en leefklimaat. Omdat er geen gevoelig object wordt toegevoegd zullen omliggende bedrijven niet in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt.

Bedrijvigheid en richtafstanden

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Zonering of functiemenging

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging.

De beoogde ontwikkeling maakt geen functiewijziging mogelijk op basis waarvan een nieuwe beoordeling voor wat betreft zonering zou moeten plaatsvinden in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Het gebruik blijft immers ongewijzigd (wonen). Er wordt slechts een bestaande voormalige boerderij inpandig verbouwd. De situatie blijft ten aanzien van zonering ongewijzigd. Een nadere boordeling ten aanzien van zonering of functiemenging is gelet op de aard van de ontwikkeling derhalve niet aan de orde.

Het aspect "Milieuzonering" is vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaats een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen geurgevoelig object toegevoegd. De beoogde ontwikkeling betreft het inpandige verbouwen van een voormalige boerderij. De situatie ten aanzien van geurhinder door agrarische bedrijvigheid in relatie tot de projectlocatie blijft ongewijzigd: het toekomstige gebruik blijft wonen.

Het aspect "milieuzonering en geurhinder" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk significant nadelig kan worden beïnvloed. In het Besluit m.e.r. wordt de realisatie van woningen aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2). Naast de aanvliegroutes via het Besluit m.e.r. of de “passende beoordeling” (Wet natuurbescherming), kan ook een m.e.r.-plicht ontstaan via aanvullend binnen de Provinciale Milieuverordening opgenomen activiteiten. Noord-Brabant heeft echter geen aanvullende m.e.r.-plichtige activiteiten opgenomen.

Onder de drempelwaarden uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Dit laat onverlet dat er een separaat m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen zou dienen te worden op basis van een aanmeldingsnotitie. In onderhavig geval is er echter sprake van toepassing van een besluit waarbij geen functieverandering gepaard gaat of extra woningen worden toegevoegd. Het bouwvlak/ bestemmingsvlak wordt niet verruimd. Op grond daarvan kan gesteld worden dat er in dit geval geen sprake is van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject. Hieruit moet geconcludeerd worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van een mogelijke MER-plicht, geldt bovendien dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Krammer-Volkerak” is bovendien gelegen op een afstand van meer dan 10 kilometer.

4.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling geen nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd en de ontwikkeling slechts toeziet op het in pandig verbouwen van een voormalige boerderij, is een nadere beoordeling in het kader van de Wet geluidhinder niet aan de orde.

Het aspect “Geluid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekenende mate” ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van “niet in betekenende mate” sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit besluit betreft de inpandige verbouwing van een bestaande, voormalige boerderij in het buitengebied van de gemeente Halderberge. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan de bouw van 1500 woningen. Tevens verandert er niets ten aanzien van de bestaande ontsluiting op de Middenstraat. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling betreft geen gevoelige bestemming en is niet gelegen in de nabijheid van een drukke weg.

De beoogde ontwikkeling maakt een vergroting van een bestaande woning mogelijk. Deze vergroting vindt inpandig plaats. De huidige functie (wonen) blijft behouden. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit verandert de situatie ter plaatse niet. Een verder beoordeling ten aanzien van de luchtkwaliteit is derhalve niet aan de orde.

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

4.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Ten behoeve van de inpandige verbouwing van de woning wordt de bestemming en de toegestane gebruiksvormen van het perceel niet aangepast. Het perceel is reeds lange tijd in gebruik voor wonen. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de kwaliteit van de bodem niet geschikt zou zijn voor de woonfunctie. Gelet op de inpandige verbouwing vinden er geen bodemingrepen plaats. Hierdoor is een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid niet aan de orde.

Het aspect "Bodemkwaliteit" vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Ten behoeve van een inpandige verbouwing van een bestaande, voormalige boerderij ten behoeve van het vergoten van de woning, is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Uitsnede uit de Risicokaart met in rood aangeduid de projectlocatie; bron: risicokaart.nl

Op een afstand van ca. 980 meter van de projectlocatie bevindt zich een LPG-reservoir, een LPG vulpunt en een LPG afleverinstallatie. Het LPG vulpunt is de maatgevende risicobron. Hiervoor geldt een PR 10^{-6} van 35 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan waardoor de planlocatie niet binnen het invloedgebied van het vulpunt is gelegen.

Daarnaast bevindt zich een aardgasleiding (hoofdroute A503) op circa 800 meter afstand van de projectlocatie. De projectlocatie is echter niet binnen het invloedgebied daarvan gelegen.

Het plaatsgebonden risico levert geen beperkingen op. Omdat er geen nieuw kwetsbaar object wordt toegevoegd is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig en kan worden volstaan met de uitgevoerde inventarisatie.

Het aspect “externe veiligheid” is daarom geen belemmering.

4.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstreek van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Omgevingsvergunning

Voor dit project is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het project (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan vraagt de gemeente Halderberge om een ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning aan te leveren. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken een exploitatieplan worden vastgesteld.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Aan deze omgevingsvergunning zijn voor de gemeente uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden omdat de ontwikkeling in handen is van de eigenaar van de grond en opstallen. Met de eigenaar is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten voor het verhalen van kosten die gemoeid zijn met deze afwijkingsprocedure en eventuele kosten als gevolg van deze procedure.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

Het ontwerpbesluit zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken.

Bouwhistorisch onderzoek met waardestelling



Middenstraat 3 in Oud Gastel

Gemeente Halderberge

M.E.W. van de Looi



Inhoudsopgave

Objectgegevens	3
Voorwoord	4
Inleiding	5
Beschrijving	6
Redengevende omschrijving	6
Historisch stedenbouwkundige context	7
Hoofdvorm	11
Voorgevel woonhuis	12
Linkerzijgevel woonhuis	13
Achtergevel woonhuis	14
Rechterzijgevel woonhuis	15
Voorgevel bedrijfsgedeelte	16
Linkerzijgevel bedrijfsgedeelte	18
Achtergevel bedrijfsgedeelte	20
Rechterzijgevel bedrijfsgedeelte	21
Interieur	22
Gebint- en kapconstructie woonhuis	23
Gebint- en kapconstructie bedrijfsgedeelte	24
Woonhuis	26
Bedrijfsgedeelte	31
Waardering	34
Cultuurhistorische waardestelling	34
Bouwhistorische waardestelling	34
Waarderingstekening	35
Aanbevelingen	38



Objectgegevens

Adres : Middenstraat 3
Plaats : Oud Gastel
Postcode : 4751 PX

Kadastraal : gemeente Oud en Nieuw Gastel, sectie G, nr 10

Eigendom : dhr. Van Domburg

Algemene gegevens

Oorspronkelijke functie : boerderij
Huidige functie : boerderij
Bouwjaar : XIX of eerder
Bezoekdatum : 30 november en 7 december 2015



*Foto boerderij vermoedelijk jaren '30 van de 20^{ste} eeuw.
Bron: dhr. Van Domburg*



Voorwoord

In december 2015/januari 2016 heeft het Monumentenhuis Brabant in opdracht van de heer Van Domburg een verkennend bouwhistorisch onderzoek met waardestelling uitgevoerd in een boerderij aan de Middenstraat 3 te Oud Gastel (gemeente Halderberge). Het gebouw heeft een gemeentelijke monumentstatus. Aanleiding voor het onderzoek is de wens van de eigenaar de boerderij te verbouwen waarbij een deel van het bedrijfsgedeelte bij het woonhuis wordt getrokken.

Door middel van een verkennend bouwhistorisch onderzoek met waardestelling wordt inzicht verkregen in de cultuur- en bouwhistorische waarden van het betreffende object. Een bouwhistorisch onderzoek waarbij de constructies, materialen en structuren worden bestudeerd vormt een goede basis om plannen tot herbestemming, verbouwing en restauratie te toetsen of te ondersteunen.

Op 7 december 2015 is door Monique van de Looi een bezoek gebracht aan de boerderij, waarbij de bouwhistorische gegevens, voor zover zichtbaar, non destructief zijn onderzocht, gedocumenteerd en gefotografeerd. De informatie is uitgewerkt en aangevuld met kadastraal onderzoek. Door de eigenaar zijn foto's en een plattegrond verstrekt die als basis dient voor de waarderingstekening. Met de veldwerkgegevens, de kadastrale informatie en de historische gegevens is de nu voorliggende rapportage tot stand gekomen. Uit de verzamelde gegevens is een conclusie over de cultuurhistorische en bouwhistorische waarden van het pand getrokken.

Deze rapportage is opgesteld conform de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek* april 2009 en de Waarderingscriteria voor bouwkunst van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2010).

januari 2016

Monumentenhuis Brabant
Markt 9
4931 BR Geertruidenberg



Inleiding

Om dit rapport voor de lezer toegankelijk te maken is het goed om te weten dat de beschrijving uitgaat van de huidige situatie. Het huidige bouwwerk is het resultaat van diverse verbouwingen en aanpassingen, die hun sporen hebben nagelaten. Aan de hand van deze sporen wordt een beeld geschetst van de oorspronkelijke boerderij.

De beschrijving wordt begonnen met de historisch stedenbouwkundige context, waarna een omschrijving van het exterieur en interieur volgt. Afsluitend volgt een waardering op de onderdelen cultuurhistorie en bouwhistorie. De bouwhistorische waarde wordt met kleuren weergegeven in een waarderingsplattegrond.

Voor de cultuurhistorische waardestelling worden de waarderingscriteria voor bouwkunst gebruikt zoals de RCE die in 2010 heeft opgesteld. Het betreft de hoofdcategorieën:

- Cultuurhistorische waarden
- Architectuur- en kunsthistorische waarden
- Situationele en ensemblewaarden
- Gaafheid en herkenbaarheid
- Zeldzaamheid

De categorieën in de waarderingstekeningen zijn gebaseerd op de *Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek* uit 2009. Dit zijn:

- Hoge bouwhistorische waarde
- Positieve bouwhistorische waarde
- Indifferentie bouwhistorische waarde



Beschrijving

Redengevende omschrijving

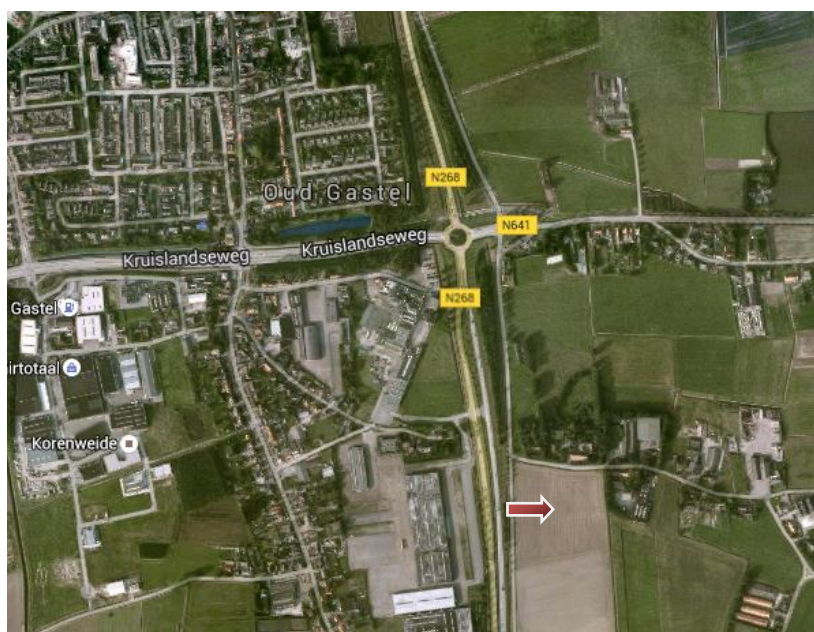
De boerderij aan de Middenstraat 3 te Oud Gastel is beschermd als monument gemeentelijk monument. De redengevende omschrijving is niet digitaal beschikbaar en daarom als bijlage bij het rapport gevoegd.

Historisch stedenbouwkundige context

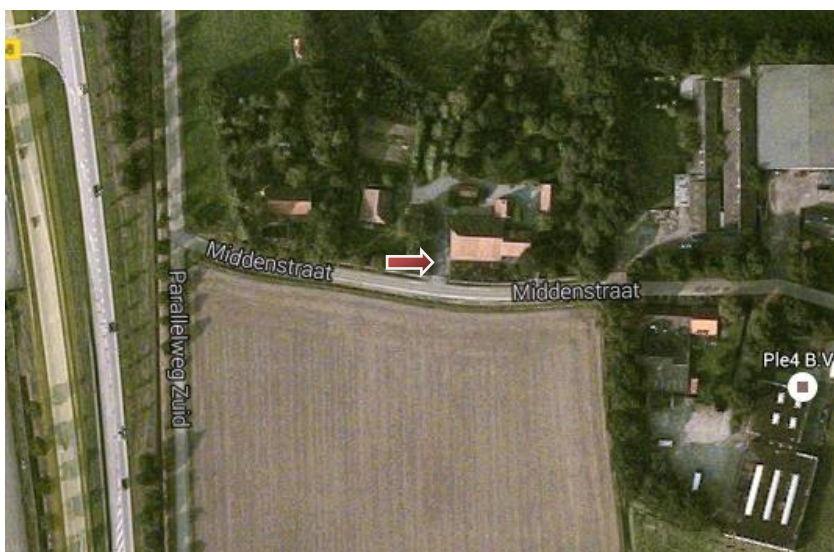
De betreffende boerderij bevindt zich ten zuidoosten van het dorp Oud Gastel, aan het begin van de Middenstraat, op een steenworp afstand van de provinciale weg. Het gebouw ligt op een ruim perceel, op enkele meters afstand van de straat. De nokas is evenwijdig aan de Middenweg gesitueerd, een situatie die historisch is gegroeid. Op kadastrale en topografische kaarten is te zien hoe het wegenpatroon rond de boerderij in de loop der tijd enigszins is gewijzigd. In 1811-1832 werd voor het eerst nauwkeurig de kadastrale situatie opgetekend in het zogeheten Kadastraal Minuutplan. Die kaart laat op de betreffende locatie al een boerderij zien met een smaller woongedeelte en breder bedrijfsgedeelte eraan vast en een losstaand bakhuis. De overige percelen zijn dan in gebruik als boomgaard en moestuin.

Het woongedeelte was toen een aantal meters korter dan de huidige woning. De nokas van de boerderij was op het Kadastraal Minuutplan al evenwijdig aan de weg, toen genaamd Neerstraat.

De toenmalige Neerstraat wordt nu onderbroken door de provinciale weg. De weg ten westen van de provinciale weg heet nog steeds Neerstraat, terwijl de weg ten oosten hernoemd is en nu Middenstraat is genaamd.



Actuele luchtfoto van de zuidoostelijke rand van Oud Gastel.
De rode pijl laat zien waar de boerderij ligt. Bron: Google Earth



Uitsnede van dezelfde luchtfoto. De rode pijl wijst de kopgevel van het bedrijfsgedeelte van de boerderij aan. Bron: Google Earth



Kadastraal Minuutplan 1811-1832. Op de betreffende locatie staat een langgevelboerderij. De ligging is dus ongewijzigd. Hierop is zichtbaar dat, in vergelijking tot de Google Earth luchtfoto het woonhuis een stuk korter is. Bron: www.watwaswaar.nl

Het Kadastraal Minuutplan van 1811-1832 laat dus zien dat er in die tijd al een boerderij op de locatie stond. Eigenaar van het gebouw en de omliggende percelen, waaronder de percelen 270, 271, 272 en 273, was in 1811-1832 Pieter Franciscus de Drijver uit Hoeven.

In 1862 is Jan van Steen eigenaar van onder andere deze percelen en gaan de percelen over op naam Lambertus Houtepen, landbouwer van beroep. De percelen staan vanaf deze periode bekend onder 'huisnummer' D 68. Volgens het kadastrale register laat Lambertus een huis bouwen. Op de gevelsteen in de voorgevel staat vermeld 'J. Houtepen 1862'. Dit was de zoon van Lambertus. De percelen, in eigendom van Lambertus Houtepen, worden aangeduid als boomgaard, erf, karrehuis, schuur en woning.

In 1901 worden de percelen kadastraal samengevoegd tot E 1357.

In 1907 erft de zoon Johannes Houtepen het perceel en bij zijn overlijden in 1936 gaat het perceel dat inmiddels is gewijzigd in E 1680 over naar zijn weduwe en hun kinderen (vier jongens en vier meisjes). Het perceel E 1680 wordt dan aangeduid als een huis met 2 schuren en bouw- en weiland. Een van de dochters, Elisabeth, trouwt met Johannes van Domburg en van 1947-1954 wonen zij op de boerderij. In 1950-1951 richten de kinderen van Johannes Houtepen samen met Johannes van Domburg Maatschap Van Domburg- Houtepen op en komt de boerderij in eigendom van deze maatschap. In 1980 koopt de zoon van Elisabeth en Johannes – en vader van de huidige eigenaar – de boerderij van de erven Houtepen. Hij verhuurt de boerderij dan ongeveer 10 jaar alvorens hij de boerderij verbouwd en er zelf in 1993 gaat wonen (*bron: dhr. van Domburg*).



Johannes en Elisabeth Van Domburg met hun kleindochter en kleinzoon (eigenaar vanaf 1980) voor de toegangspoort naar de boerderij, vermoedelijk midden jaren 30 van de 20^{ste} eeuw. Bron: dhr. Van Domburg



Inmiddels is de boerderij in eigendom van Hans van Domburg, zoon van de vorige eigenaar.

Door het archief onderzoek wordt het verschil in bebouwing op de kadastrale minuut en de huidige bebouwing duidelijk. Het boerenwoonhuis in 1811-1830 was kleiner, maar is dus vernieuwd in 1862.

In de daaropvolgende tijd hebben de boerenschuur en het woonhuis diverse wijzigingen ondergaan. Zo is een deel van het bedrijfsgedeelte bij het woonhuis getrokken, zijn er op de verdieping van het woonhuis slaapkamers gemaakt, is er een nieuw spant van machinaal gezaagd hout aangebracht op de zolder van het woonhuis, zijn er nieuwe machinaal gezaagde balken aangebracht in de opkamer en is het ankerbalkgebint in het bedrijfsgedeelte gedeeltelijk verwijderd en vervangen door een staalconstructie.

Volgens het **Monumenten Inventarisatie Project** dateert de langgevelboerderij uit de eerste kwart van de 20^{ste} eeuw. Op basis van het materiaalgebruik van het bedrijfsgedeelte zou het exterieur in deze periode kunnen zijn gerealiseerd. De gevels van het bedrijfsgedeelte zijn echter pas na WOII geheel nieuw opgetrokken met uitzondering van de rechterzijgevel, deze is vermoedelijk grotendeels oorspronkelijk. De rechterzijgevel is vermoedelijk grotendeels een overblijfsel van de oorspronkelijke bebouwing zoals op de kadastrale minuut 1811-1832 staat ingetekend. Verder hebben er kleine wijzigingen aan het gebouw plaatsgevonden, zoals het bijplaatsen van vensters. Ook in het interieur zijn verschillende fases en wijzigingen herkenbaar.

Hoofdvorm

In de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de termen voor, links, achter en rechts bekeken vanaf de voorgevel. Met voorgevel wordt in dit rapport de lange gevel bedoeld die de voordeur bevat

De eenlaagse boerderij met een zadeldak – evenwijdig aan de straat – en wolfseind bestaat uit een woonhuis met een bedrijfsgedeelte er aan vast. Het woonhuis is opgetrokken in gele handvormsteen en gemetseld in kruisverband. Het voegwerk is in de jaren '80 van de 20^{ste} eeuw vernieuwd door een moderne platvolle specievoeg. Toen is vermoedelijk de achtergevel van het woonhuis ontdaan van zijn stuc laag. Op het metselwerk in de achtergevel, ter plaatse van de opkamer, bevinden zich restanten van stuc. Waarom dit deel van de gevel nog restanten heeft is niet duidelijk.

Het eenlaagse bedrijfsgedeelte is opgetrokken in rode bruine handvormsteen eveneens gemetseld in kruisverband. Ook hier is de voeg vernieuwd/vervangen door een moderne platvolle specievoeg. Op veel plaatsen is de huid van de baksteen verdwenen, vermoedelijk door een te harde voeg.

Volgens de huidige eigenaar is na WOII het bedrijfsgedeelte, vanwege oorlogsschade, grotendeels opnieuw opgetrokken.

De boerderij wordt afgedekt door een rode opnieuw verbeterde holle pan. De topgevel van het bedrijfsgedeelte wordt beëindigd met een wolfseind. In het woonhuis, ter hoogte van de brandmuur en op de punt van het woongedeelte, steken schoorstenen van gele handvormsteen door de nok.



Voorgevel bedrijfsgedeelte met rechts het woonhuis

Voorgevel woonhuis

De voorgevel van het woonhuis is 5 traveeën breed waarbij in het middelste travee de toegang, uitgevoerd in neo-classicistische stijl. De vensters – twee aan weerszijden van de toegang – hebben schuiframen met 6-ruits roedeverdeling waarbij de kozijnen zijn gepend. De lekdorpel is van gefrijnd hardsteen. De kozijnen en hardstenen lekdorpels zijn vermoedelijk 19^e eeuws.

De vensters zijn af te sluiten met opgeklampte luiken. De luiken zijn waarschijnlijk te dateren aan het einde van de 20^{ste} eeuw.

Boven de vensters een hanekam van rode handvormsteen.

In middelste travee de toegang, een voordeur met lijstwerk die aan weerszijden is versierd met een pilaster op een hardstenen gefrijnde neut. Boven de voordeur een bovenlicht met een geometrische roedenverdeling. Aan weerszijden van het bovenlicht een s-vormige console waarop een kroonlijst.

Rechts in voorgevel een gefrijnde hardstenen plaat met opschrift: 'J. Houtepen 1862'

In de gevel meerdere muurankers van de spanten en van de oorspronkelijke moerbalken.

In het metselwerk zijn geen wijzigingen of onregelmatigheden zichtbaar. De voorgevel is dan ook vermoedelijk oorspronkelijk en te dateren in 1862. De metselwerkgevel wordt aan de bovenzijde afgesloten door een gekorniste kroonlijst waarboven een geprofileerde bakgoot.

Voor het huis staan twee leilinden en een rode beuk. Op een oude foto is zichtbaar dat, in het verleden, meer leilinden voor het woongedeelte hebben gestaan.



Voorgevel woonhuis



*Voorgevel boerderij waarop meerdere leilinden zichtbaar zijn. Datum onbekend
Bron: dhr. Van Domburg*



*Voorgevel boerderij rond 1970.
Bron: dhr. Van Domburg*



*Toegang in de voorgevel,
uitgevoerd in neo-classicistische stijl*

Linkerzijgevel woonhuis

Vanwege de aansluiting van het woongedeelte met het bedrijfsgedeelte is er geen sprake van een linkerzijgevel.

Achtergevel woonhuis

Ook de achtergevel is uitgevoerd in gele handvormsteen in kruisverband. In het linker deel van de achtergevel restanten van stuc op het metselwerk. De achtergevel heeft lange tijd een stuclaag gehad, deze is in de jaren '80 van de 20^{ste} eeuw verwijderd.

Links onder in de gevel twee getraliede vensters van de kelder af te sluiten met een opgeklampt luik – te dateren eind 20^{ste} eeuw. Boven deze keldervensters een halfsteensrollaag.

Hoger in de gevel een klein venster van achterliggende opkamer eveneens af te sluiten met een opgeklampt luik – te dateren eind 20^{ste} eeuw. Dit venster is waarschijnlijk van latere datum gelet op de forse specie voeg rondom het venster, het ontbreken van de rollaag en de wijziging aan dagkant van het metselwerk naast het venster.

Rechts in de gevel een venster met een gepend kozijn met een T-indeling, voorzien draairamen en een vijfruits bovenlicht. Boven en onder het venster een kopse rollaag. Het venster is af te sluiten met opgeklampte luiken. Onder het venster ook hier een witte sluier. Wellicht heeft ook hier een wijziging plaats gevonden en is het venster een toevoeging of wijziging te dateren in de 20^{ste} eeuw.

De luiken zijn waarschijnlijk eind 20^{ste} eeuw vernieuwd.

Rechts naast dit venster een gepend kozijn waarin een opgeklampte houten deur. Boven de deur een kopse rollaag.

In de achtergevel meerdere muurankers van de spanten en van oorspronkelijke moerbalken.

De achtergevel is dan ook grotendeels oorspronkelijk en te dateren in 1862. De metselwerkgevel wordt aan de bovenzijde afgesloten met een zinken bakgoot op beugels.

In het dakvlak zijn – in de goot – twee aangekapte dakkapellen geplaatst. Deze dakkapellen met dubbele openslaande houten ramen dateren vermoedelijk uit de jaren '70 van de 20^{ste} eeuw.



Achtergevel woonhuis met links een wijziging in het metselwerk

Rechterzijgevel woonhuis

Ook de rechterzijgevel is opgetrokken in gele handvormsteen in kruisverband. Links in de gevel een smal gepend kozijn met een drie ruits schuifraam, deze is af te sluiten met een opgeklampte luik - te dateren eind 20^{ste} eeuw. Boven het venster een hanekam van rode handvormsteen. Het venster heeft een hardstenen, gefrijnde lekdorpel. De kozijnen en hardstenen lekdorpels zijn vermoedelijk 19^e eeuws.

Rechts in de gevel, hoger gelegen in de gevel, het venster van de opkamer. Dit venster heeft een gepend kozijn met twee openslaande ramen met een twee of vier ruits indeling. De ramen zijn vermoedelijk te dateren midden 20^{ste} eeuw. Het vensters is eveneens af te sluiten met opgeklampte luiken - te dateren eind 20^{ste} eeuw. Boven het venster een rode hanekam van handvormsteen en onder het venster een halfsteens rollaag.

Op de verdieping twee vensters met gepende kozijnen en openslaande ramen. Boven en onder de vensters een halfsteens rollaag. Gelet op het aansluitende metselwerk naast en onder deze vensters kan worden geconcludeerd dat de vensters in de 20^{ste} eeuw zijn aangebracht of de bestaande vensters zijn vergroot.

In de top een gepend kozijn met vast raam. Het venster is af te sluiten met een opgeklampt luik - te dateren eind 20^{ste} eeuw. Boven en onder het raam een halfsteens rollaag.

De zijgevel is dan ook grotendeels oorspronkelijk, afgezien van de wijzigingen rondom de vensters op de verdieping, en te dateren in 1862. Het zadeldak steekt over de zijgevel heen en wordt beëindigd met een windveer die in de nok versierd is met een makelaar.



Rechter zijgevel woonhuis



Detail hardstenen gefrijnde lekdorpel

Voorgevel bedrijfsgedeelte

De voorgevel is opgebouwd in verschillende soorten rood-bruine machinale stenen in kruisverband. Vermoedelijk is de gevel gereinigd waardoor schade is ontstaan aan de huid van de steen. Links in de gevel vier ijzeren vensters met een zesruits roedeverdeling. Aan de boven- en onderzijde van de vensters een halfsteens rollaag. Tussen enkele vensters zijn machinale stenen, op hun kant, ingemetseld. Deze stenen zijn voorzien van gaatjes, vermoedelijk voor enige ventilatie in de achterliggende stal. Rechts in de gevel naast de stalen vensters heeft, waarschijnlijk in de jaren 80 van de 20^{ste} eeuw, een wijziging plaats gevonden. Hier zijn twee houtenvensters met draaiende delen aangebracht. Aan de negge van het metselwerk is zichtbaar dat hier het metselwerk is ingeslepen om de vensters te kunnen plaatsen. Onder de vensters geplazuurde raamdorpelstenen.

In de voorgevel enkele muurankers die samenhangen met de oorspronkelijk houten gebintconstructie van het bedrijfsgedeelte.

De voorgevel van het bedrijfsgedeelte is grotendeels te dateren na WOII. Het metselwerk wordt aan de bovenzijde afgesloten met een zinken mastgoot.



Voorgevel bedrijfsgedeelte



Detail metselwerk negge met zaagschade

Linkerzijgevel bedrijfsgedeelte

De linkerzijgevel is opgebouwd in rood-bruine machinale steen in kruisverband. Links en rechts in de gevel een opgeklampte houten loopdeur met ijzeren gehengen.

Boven beide deuren een zwart geschilderd staltonlatei – deze werden pas vanaf 1958 geproduceerd - waarbij boven de linkerdeur een halfsteens rollaag boven het latei.

Rechts naast de linker loopdeur een grote dubbele houten deeldeer met in de rechter deur een mendeur. Boven deze dubbele deur een zwart geschilderde forse houten balk waarboven een getoogd bovenlicht met roedeverdeling die wordt afgesloten met een steensrollaag. Het bovenlicht is te dateren in de jaren 20 van de 20^{ste} eeuw en vermoedelijk hergebruikt na WOII.

Rechts naast de grote dubbele deeldeer een kleinere houten dubbele staldeer waarboven een forse zwart geschilderde houten balk. De deuren en gehengen hebben verschillende uitvoeringen en dateren zeer waarschijnlijk van na WOII.

Links en rechts naast de grote dubbele houten deur een halfrond gietijzeren stalramen - met een drieruits indeling - waarboven een halfsteens rollaag.

In de top, onder het wolfseind ook een halfrond stalen venster met een halfsteens rollaag erboven.

De gevel is grotendeels te dateren na WOII met hergebruik van materialen. In de gevel meerdere muurankers van de houtenkapconstructie van het bedrijfsgedeelte.



Linkerzijgevel bedrijfsgedeelte



Linkerzijgevel bedrijfsgedeelte in jaren '70 20^{ste} eeuw. Bron: dhr. Van Domburg



Verskillende gehengen bedrijfsgedeelte deuren zijgevel

Achtergevel bedrijfsgedeelte

De achtergevel van het bedrijfsgedeelte is opgebouwd in rode machinale steen in kruisverband. In de gevel vier, vermoedelijk na-oorlogse, opgeklampte houten deuren aan de bovenzijde getoogd. De gehengen op de tweede deur van links zijn vermoedelijk eind 19^e eeuws. Op de uiterst linkse en rechtse deur zitten deels oorspronkelijke – 19^e eeuws - en deels nieuwe (na-oorlogse) gehengen. Op de rechter deur alleen na-oorlogse gehengen. De deuren worden aan de bovenzijde beëindigd met een dubbele kopse rollaag.

Rechts naast de deuren een stalen venster aan de bovenzijde getoogd en met roedeverdeling. Boven en onder de ramen een kopse rollaag.

De achtergevel is grotendeels te dateren na WOII.

Het metselwerk wordt aan de bovenzijde beëindigd met een zinken bakgoot op beugels.



Achtergevel bedrijfsgedeelte



Detail vermoedelijk 19^e eeuws geheng

Rechterzijgevel bedrijfsgedeelte

De rechterzijgevel steekt aan de voorzijde en achterzijde voorbij het woonhuis. Het gemetselde geveldeel aan de voorzijde van de woning is opgebouwd in rood-bruine steen in kruisverband met op diverse plaatsen wijzigingen. In deze gevel een getoogd stalen venster met een drieruits verdeling. Het gemetselde geveldeel aan de achterzijde van de woning is afgewerkt met een dikke witte verflaag. Ook hier zijn diverse wijzigingen zichtbaar in het metselwerk, welke grotendeels te dateren zijn in de jaren '80 van de 20^{ste} eeuw. Vermoedelijk is deze gevel een overblijfsel van de bebouwing die is ingetekend op de kadastrale minuut van 1811-1832.



Rechterzijgevel bedrijfsgedeelte in jaren '60/'70 20^{ste} eeuw. Bron: dhr. Van Domburg



Huidige rechterzijgevel



Huidige rechterzijgevel aan voorzijde van de woning

Interieur

CONSTRUCTIE

De bebouwing is vermoedelijk op staal gefundeerd.

De draagconstructie van het woongedeelte is opgebouwd uit gemetselde muren. Het bedrijfsgedeelte werd gedragen door een gebintconstructie.

Een staalconstructie heeft inmiddels de draagconstructie overgenomen.

De gevels zijn uitgevoerd in kruisverband waarbij het woonhuis is opgetrokken in gele handvormsteen en het bedrijfsgedeelte in rode handvormsteen.

De muren vormen de dragers van de houtenbalklagen en de kapconstructie. In het woonhuis ligt een , kort op elkaar liggend, enkelvoudige balklaag haaks op de voorgevel.

Vermoedelijk heeft het woonhuis een samengestelde balklaag gehad bestaande uit moer- en kinderbinten. In de voor- en achtergevel van het woonhuis zijn de muurankers van de oorspronkelijke balklaag zichtbaar. Deze muurankers zorgden ervoor dat het muurwerk verbonden was met de achterliggende balklaag.

De huidige enkelvoudige balklaag dateert waarschijnlijk uit de jaren '70 of '80 van de 20^{ste} eeuw en maakt vermoedelijk deels gebruik van de oorspronkelijke muurankers.



Muuranker 19^e eeus spant

Gebint- en kapconstructie woonhuis

De spantconstructie van het woonhuis bestaat uit drie A-spanten van naaldhout onderling gekoppeld met flieringen.

Het linker- en middelste spant zijn met pen- en gatverbinding, toognagels en gesmede nagels verbonden. De dekbalken zijn deels uitgevoerd in rondhout. Op het spantbeen en de dekbalk gehakte telmerken, I en II. Vanwege de afwerking van het hout en het gebruikte houtsoort is het zeer waarschijnlijk dat deze twee spanten uit de bouwperiode van het huis komen, derde kwart 19^e eeuw. Op de spantbenen zijn meerdere bouwsporen zichtbaar. Vermoedelijk zijn de spanten in de loop der tijd aangepast.

Het meest rechter spant is uitgevoerd in machinaal gezaagd naaldhout en vermoedelijk in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw aangebracht. Dit spant is wel - net als de twee aanwezige oorspronkelijke spanten - verbonden met pen- en gatverbinding en vernageld met toognagels, maar zonder gesmeden nagels.

De kapconstructie heeft veel schade ondervonden van houtworm en boktor daardoor zijn diverse onderdelen verstevigd met machinaal gezaagd hout en moderne roestvrijstalen bouten. Enkele flieringen zijn vervangen door gordingen.

Op de flieringen en gordingen staat dakbeschot van brede planken.



19^e eeuwse spantbenen verstevigd



schuine las bij fliering



Telmerk II

*Gesmede nagels**Toognagels***Gebint- en kapconstructie bedrijfsgedeelte**

De gebintconstructie van het bedrijfsgedeelte bestaat uit vier ankerbalkgebinten van eiken en naaldhout, waarbij de eiken gebintstijl op een gemetselde poer staat. Het eerste gebint is tegen de brandmuur gesitueerd. Aangezien dit gedeelte bij de woning is getrokken is dit gebint volledig weggetimmerd. De overige drie gebinten zijn in het bedrijfsgedeelte zichtbaar met daarop – van links naar rechts, de telmerken IIII, III, II. Het weggetimmerde gebint had vermoedelijk het telmerk I. Van de gebintconstructie zijn alleen de gebintstijlen en ankerbalken nog aanwezig met aan beide zijden een koppelbalk waarmee de staander aan de muur werd gekoppeld. Het gebint is opgebouwd met drie staanders waarop een ankerbalk rust. Hierdoor ontstaan twee langsdelen. De ankerbalk wordt ondersteund door schoren, verbonden met een pen- en gatverbinding en houten toognagels. Van oorsprong waren de gebinten onderling gekoppeld door gebintplaten en stond op het gebint, waarschijnlijk, een dekbalkjuk met daarop een schaarspant. De ankerbalk is gedeeltelijk verstevigd aan weerszijden door een plank, die is bevestigd met bouten. De nog aanwezige gebintconstructie is zeer waarschijnlijk een overblijfsel van de oorspronkelijke gebintconstructie uit de bouwperiode van het bedrijfsgedeelte met woning zoals vermeld op de kadastrale minuut uit 1811-1832. Ook in het bedrijfsgedeelte heeft de kapconstructie veel schade ondervonden van houtworm en boktor daardoor zijn diverse onderdelen verstevigd met machinaal gezaagd hout en moderne roestvrijstalen bouten. De draagfunctie is, vermoedelijk in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw, overgenomen door een staalconstructie van IPE-profielen onderling verbonden met stalen liggers en windverbanden. Op de staalconstructie houten tengels en panlatten waarop pannen.



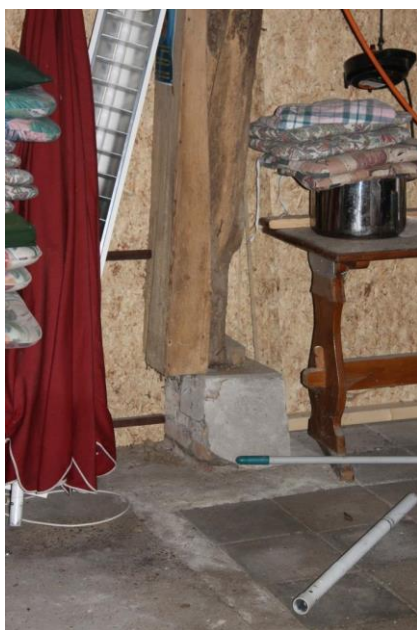
Afgezaagde ankerbalkgebinten



Bouwsporen op gebintstijl



Op voorgrond verzwaarde ankerbalk



Verzwaard gebintstijl



Stalen spanten met windverband waarop tengels en panlatten

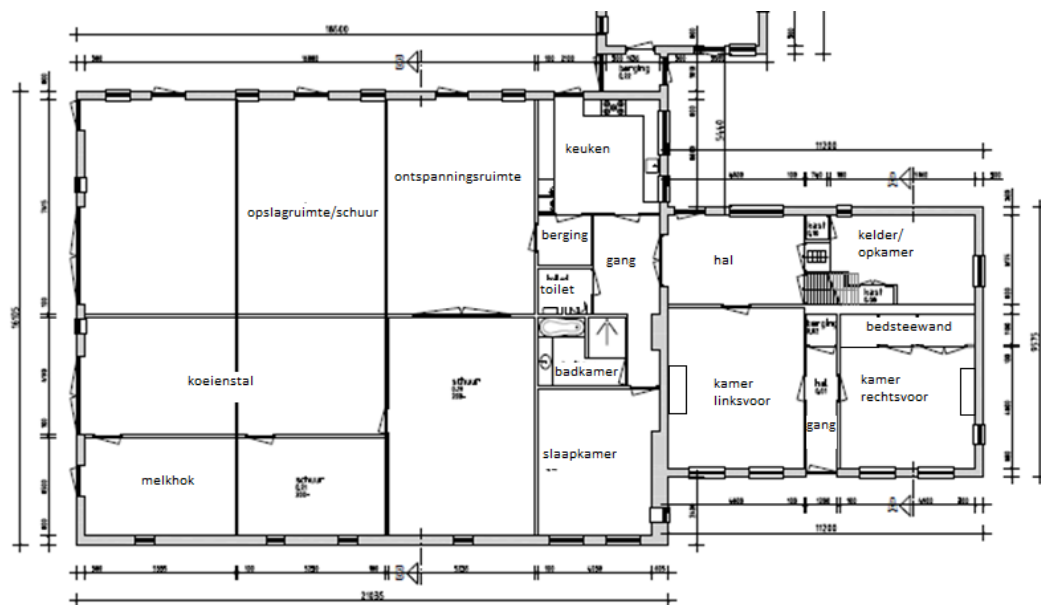


Telmerk II

Woonhuis

In dit rapport wordt steeds gebruik gemaakt van de termen voor, links, achter en rechts bekeken vanaf de voorgevel. Met uitzondering van wand- en gevelvlakken, die afzonderlijk worden bekeken.

Het woonhuis is in de jaren '70 en '80 van de 20^{ste} eeuw flink verbouwd, wanden zijn wit gestuct, dubbelglas (glaverbel) in bijna alle ramen, in de opkamer is gedeeltelijk een nieuw balkenplafond aangebracht en is vermoedelijk een nieuw spant geplaatst. In deze periode zijn ook diverse authentieke onderdelen aangepast, zoals de schouwen, maar vermoedelijk ook historiserende onderdelen aangebracht zoals het balkenplafond en op de begane grond boven veel paneeldeuren een geprofileerde bordenlijst.



Achter de voordeur ligt een gang, met zowel links als rechts een kamer. Rechtdoor is een deur waarachter een inloopkast met de gas, water en elektra voorzieningen. In de gang ligt een vloer van antraciet kleurige vierkante tegels met een rood en gele geometrisch patroon (aangebracht in tweede helft van de 20^{ste} eeuw). De wanden zijn strak wit gestuct. Het plafond is ook wit gestuct met rondom perklijsten met goudaccent ook aangebracht in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw. In de kamer links een plafond van enkelvoudige balken waartussen smalle planken zijn aangebracht, niet oorspronkelijk en vermoedelijk aangebracht in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw. In het midden van de linkerwand bevindt zich een zwart natuurstenen schouw (te dateren in de bouwperiode van het huis, maar op diverse plaatsen aangepast). Verder wit gestucte wanden en een rode tegels op de vloer met een cementvoeg. In de kamer rechts van de gang een wit gestuct plafond met rondom perklijsten met goudaccenten, zoals in de hal, en in het midden een rond ornament ook met goudaccenten. Plafond is te dateren aan het einde van de 19^e eeuw. In de achterwand een houten kastenwand bestaande uit twee dubbele deuren rechts en links met in het midden een enkele deur. De tweede dubbele deuren, oorspronkelijk voor de afsluiting van de bedsteden, maar nu als kast in gebruik. De middelste enkele deur heeft deels glas en is als servieskast in gebruik. In het midden van de rechterwand een lage, doorgezakte schouw van een rode natuursteen soort, te dateren in de 19^e eeuw. De wanden zijn wit gestuct en op de vloer grote moderne natuursteen tegels met een cementvoeg.

Achter de kamer links een vierkante de hal te bereiken via een deur in de achterwand van de linkerkamer. In de achterwand van de hal de achteringang van de woning.

Ook hier bestaat het balkenplafond uit enkelvoudige balken, een verlengde van het balkenplafond in de kamer links voor en niet authentiek. In de balkenlaag is een raveling zichtbaar. De wanden zijn wit gestuct. In de linkerwand, de brandmuur, twee openslaande deuren waarachter een gang. Deze gang is gelegen in het bedrijfsgedeelte. In de rechterwand van de hal de toegang tot de opkamer en de kelder en de toegang tot de verdieping. Deze toegangen hebben opgeklampte deuren, vermoedelijk uit de bouwperiode van de woning, 1862.

De deuren kunnen echter ook afkomstig zijn uit de gesloopte woning die voor 1862 op het perceel stond. Op de vloer, net als in de gang aan de voorzijde, antraciet kleurige vierkante tegels met een rood en gele geometrisch patroon – te dateren rond 1930, maar in tweede helft van de 20^{ste} eeuw aangebracht.

De opkamer met daaronder de kelder is gelegen in het verlengde van de rechtervoorkamer en de gang. Onder de authentieke houten opgang naar de opkamer de toegang tot de kelder. De houten trap naar de kelder kan met een touw omhoog worden getrokken waardoor de gemetselde trap van de kelder zichtbaar wordt.

Het plafond van de opkamer bestaat uit vijf forse houten balken. Vier balken zijn machinaal gezaagd en dus later aangebracht, vermoedelijk in de jaren '70 of '80 van de 20^{ste} eeuw. De wanden zijn wit gestuct met in de voorwand, onder de trap naar de verdieping, een houten kast met dubbele deuren, vermoedelijk te dateren in bouw van de woning, 1862. De hoekverbinding van de kast is afgewerkt met een biljoen met een kapelletje als beëindiging. De vloer is afgewerkt met vloerbedekking.

Onder de opkamer de kelder met een gemetselde trap. De wanden en het tongewelf zijn wit gestuct. In de jaren '80 van de 20^{ste} eeuw zijn de keldervloer en wanden behandeld tegen optrekkend vocht/grondwater. Toen zijn ook de rode tegelvloer en de witte tegels tegen de buitenmuur aangebracht.

Rechts naast de toegang tot de kelder en de opkamer de toegang tot de verdieping. De houten trap is waarschijnlijk te dateren in de bouw/verbouw van de woning, 1862.

Boven aan de trap een kleine overloop waarop drie deuren uitkomen. De rechterdeur geeft toegang tot een grote zolderruimte waar de spantconstructie van de woning zichtbaar is. De overige twee deuren bieden toegang tot de slaapkamers die in de jaren '70 of '80 van de 20^{ste} eeuw zijn gerealiseerd. De slaapkamers zijn afgewerkt met gipsplaten plafonds, behang op de wanden en vloerbedekking op de vloer. Een slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Voor daglicht is in deze ruimte een grote dakkapel aangebracht, waarschijnlijk in de jaren '70 van de 20^{ste} eeuw. Tevens is in deze periode in de grote open zolderruimte, eveneens aan de achterzijde van de woning een derde slaapkamer en een badkamer gerealiseerd.

In de open zolderruimte zijn, tegen de brandmuur en tegen de rechter buitenmuur, twee gemetselde, versleepte rookkanalen zichtbaar. Deze schoorstenen lopen naar de nok. Zowel de rookkanalen als de aanwezige stenen muren zijn ruw gepleisterd en geschilderd met een kalkhoudende verf. Zeer waarschijnlijk dateren deze schoorstenen uit de bouw periode van de woning, 1862. In de rechter buitenmuur is links naast het schoorsteenkanaal het zoldervenster zichtbaar en aan de rechterzijde het venster van de verdieping, dit venster is aan de binnenzijde dichtgezet met opgeklampte luiken. Vlak boven dit venster is een gording in de muur gelegd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het raam van latere datum is, vermoedelijk 20^{ste} eeuws

De houtenvloer is afgewerkt met vloerbedekking.



Vloertegels gang en hal



Bedsteewand kamer rechtsvoor



Schouw kamer linksvoor



Schouw kamer rechtsvoor



Plafondornament kamer rechtsvoor



Perklijsten met goudaccenten



Houten trap naar verdieping



*Toegang kelder onder trapopgang
opkamer*



Trap naar opkamer



Oorspronkelijke 19^e eeuwse spanten



Latere aangebracht spant van machinaal gezaagd hout



Schouw en brandmuur

Bedrijfsgedeelte

Direct achter de brandmuur, te betreden via twee openslaande deuren, een gang. De gang is haaks op de voorgevel gesitueerd met aan de voorzijde een grote slaapkamer. Links naast de gang een badkamer en een toiletruimte. Aan het einde van de gang, aan de achterzijde van het bedrijfsgedeelte, een keuken. De ruimten hebben een relatief recente afwerking, te dateren in de jaren '70 of '80 van de 20^{ste} eeuw. Op de vloer vloerbedekking en rode tegels met cementvoeg en de wanden zijn wit gestuct net als de plafonds.

Naast de keuken, aangrenzend een berging waardoor het bedrijfsgedeelte te betreden is. In het bedrijfsgedeelte is met houtvezel- en underlayment platen tegen de achterwand van het bedrijfsgedeelte een vierkante ruimte gemaakt die in gebruik is als ontspanningsruimte. In de voorwand van deze ruimte dubbele paneeldeuren met glas-in-lood, waardoor het bedrijfsgedeelte te betreden is. De deuren zijn te dateren aan het begin van de 20^{ste} eeuw, het glas-in-lood in de jaren '80 van de 20^{ste} eeuw.

Het overige deel van het bedrijfsgedeelte is een grote open ruimte. In dit gedeelte wordt zichtbaar dat het deel van het bedrijfsgedeelte dat bij de woning is getrokken, net als de ontspanningsruimte, is afgetimmerd met houtvezelplaten.

In het midden van het bedrijfsgedeelte is, van links naar rechts een manshoge muur gemetseld van machinale stenen. Het gedeelte achter de muur is in gebruik als opslagruimte en garage. Het gedeelte voor de muur heeft een zoldering van houten balken. Onder deze zoldering staan stalen repels waaraan de koeien werden vastgezet.

Links voor in het bedrijfsgedeelte, in de hoek met de voorwand en de linkerzijwand, een afzonderlijke betegelde ruimte, in gebruik geweest als melkhok voor de opslag van melk. Het plafond is afgewerkt met houten schrootjes, de wanden met groene tegels en de vloer met ruwe grijze tegels. Alle vermoedelijk te dateren in de jaren '60/'70 van de vorige eeuw. De brandmuur en overige muren in het bedrijfsgedeelte zijn afgewerkt met een cementhoudende mortel en op de vloer in het gehele bedrijfsgedeelte een betonnen vloer en betontegels.



Woongedeelte in bedrijfsgedeelte met links de deur naar het woonhuis. Daarnaast het omtimmerde spant



Nieuwe keuken in bedrijfsgedeelte



Oorspronkelijke gebint met daarboven de staalconstructie



Staalconstructie met oorspronkelijke koppelbalk



Stalen repels



Dubbele deuren uit de jaren '30 in de ontspanningsruimte

Waardering

Cultuurhistorische waardestelling

Cultuurhistorische waarden

De boerderij is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Oud Gastel.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

Het gebouw is architectuurhistorisch van waarde als voorbeeld van een langgevelboerderij van het West-Brabantse type - deels uit 1862 en deels ouder - in streek eigen en voor de bouwtijd karakteristieke vormgeving. De materialisering is ambachtelijk en traditioneel. De detaillering van de woning is Neo-Classicistisch.

Situationele en ensemblewaarden

Het object is van bijzondere stedenbouwkundige betekenis als onderdeel van de oude agrarische bebouwing van Oud Gastel. De boerderij was gelegen aan de Neerstraat. Deze straat is later onderbroken door de Provinciale weg. De weg is een overblijfsel van het oude wegenpatroon van Oud Gastel. In combinatie met het bakhuis en de leilinden en de rode beuk die voor het woongedeelte staan heeft de boerderij ensemblewaarde. De boerderij met zijn bomen en bijgebouw is beeldbepalend.

Gaafheid en herkenbaarheid

De hoofdvorm is nog gaaf. De constructie is oorspronkelijk, op de kapconstructie van het bedrijfsgedeelte na. Het interieur is in de loop van de twintigste eeuw gemoderniseerd, maar belangrijke elementen zoals de structuur, kelder/opkamer, open zolder en schouw zijn nog aanwezig. Het exterieur is ook aangepast aan nieuwe wensen op het gebied van wooncomfort en bedrijfsvoering. Bij het realiseren van deze aanpassingen zijn de oude gevels, indeling en detailleringen niet altijd gerespecteerd.

Zeldzaamheid

Vanwege de leeftijd van de boerderij, in relatie tot de gaafheid en de afleesbaarheid, is sprake van zeldzaamheid op lokaal niveau.

Bouwhistorische waardestelling

De boerderij aan de Middenstraat 3 te Oud Gastel kent een lange en interessante bouw- en gebruiksgeschiedenis. Het exterieur van de woning wordt bepaald door de negentiende-eeuwse bouwfase en van het bedrijfsgedeelte, grotendeels, door een 20^{ste} eeuwse bouwfase, maar de constructie van het bedrijfsgedeelte is vermoedelijk ouder. De afleesbaarheid van deze twee grote bouwfases, alsook vele kleine aanpassingen aan zowel het interieur als het exterieur, maken het gebouw bouwhistorisch zeer van belang. De ingrepen van na de Tweede Wereldoorlog, die doorgaans nogal rigoureuus van aard waren, hebben ook bij deze boerderij hun sporen achtergelaten. De gehele buitenschil van het bedrijfsgedeelte is toen vernieuwd. De karakteristieke tweedeling (voorhuis/bedrijfsgedeelte) en de geslotenheid van bedrijfsgedeelte zijn bewaard gebleven. In het woongedeelte is de structuur en de logistiek van de boerderij nog zeer goed waarneembaar. In het bedrijfsgedeelte is de grupstal herkenbaar, maar voor het overige is de stalinrichting verdwenen.



Waarderings-tekening

Als basis voor de waarderingsplattegrond is gebruik gemaakt van een tekening, die werd aangeleverd door de eigenaar. De plaats van de gebinten is bij benadering ingetekend.

De verkenning heeft geleid tot de onderstaande bouwhistorische waardenstelling. Hiervoor zijn de onderstaande categorieën gehanteerd, conform de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek (2009):

Categorie 1

De **blauw** gekleurde lijnen zijn de gevels, wanden en andere delen die van hoge monumentwaarde zijn. In principe dienen deze zoveel mogelijk ongewijzigd behouden en herkenbaar te blijven.

Categorie 2

De **groen** gekleurde lijnen zijn van positieve monumentwaarde. Hier zijn beperkt wijzigingen uitvoerbaar, mits de wanden en gevels goed herkenbaar blijven.

Categorie 3

Geel is van indifferente monumentwaarde. Wijzigingen kunnen hier plaatsvinden.

Exterieur woning

a. Voorgevel: cat. 1 en 2

De voorgevel is van hoge waarde als goeddeels oorspronkelijk onderdeel van het exterieur uit circa 1862. De nieuwe luiken zijn positief gewaardeerd, omdat ze niet origineel zijn maar wel een duidelijk beeld geven van oorspronkelijke luiken.

b. Achtergevel: cat. 1, 2 en 3

De achtergevel heeft een hoge monumentwaarde doordat hier de verbouwing van de woning in 1862 goed afleesbaar is. Het grote venster van de hal heeft een positieve waarde omdat het het veranderende gebruik van de woning aangeeft. De getraliede keldervensters en de luiken zijn niet origineel, maar wel op de oorspronkelijke plaats vervangen. Deze geven daardoor wel een duidelijk beeld van het oorspronkelijke beeld en zijn daarom positief gewaardeerd. De later toegevoegde dakkapel is niet passend of oorspronkelijk en is indifferent gewaardeerd.

c. Rechterzijgevel: cat. 1, 2, 3

De rechterzijgevel is van hoge waarde als goeddeels oorspronkelijk onderdeel van het exterieur. Het woonkamervenster is authentiek en heeft eveneens een hoge monumentwaarde. Het venster van de opkamer is niet authentiek maar geeft een duidelijk beeld van het oorspronkelijke gevelbeeld en is daarom positief gewaardeerd. De luiken zijn niet origineel en ook hier positief gewaardeerd. De later toegevoegde slaapkamervensters zijn van dusdanige leeftijd en kwaliteit dat deze indifferent zijn gewaardeerd.

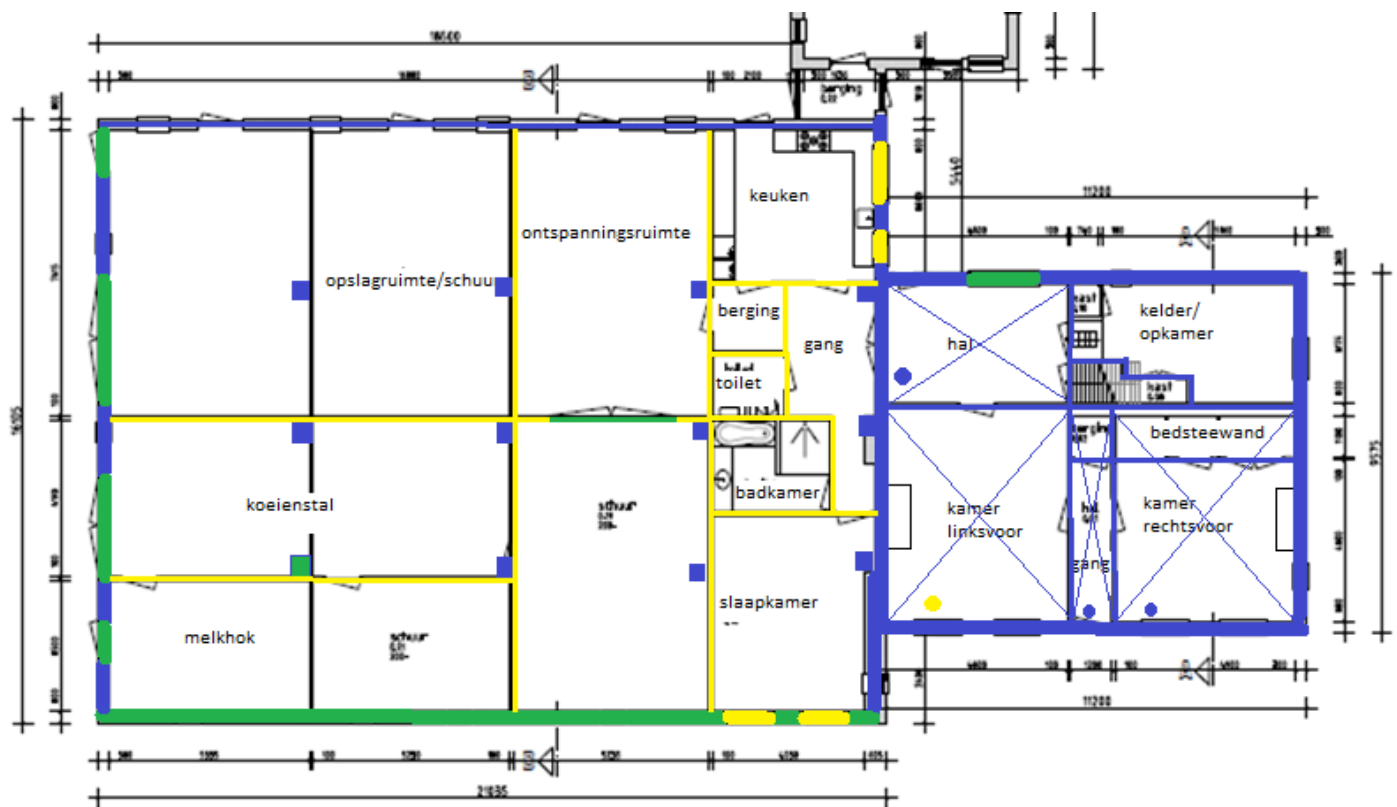


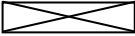
Exterieur bedrijfsgedeelte

- d. Voorgevel: cat. 1, 2 en 3
De voorgevel is van positieve waarde vanwege de gehele vernieuwing die heeft plaats gevonden na WOII.
De twee houten vensters van de slaapkamer dateren uit het einde van de 20^{ste} eeuw en zijn daarom indifferent gewaardeerd.
De stalen vensters hebben een positieve waarde.
- e. Linkerzijgevel: cat. 2 en 3
De linkerzijgevel heeft een hoge monumentwaarde omdat deze vermoedelijk nog grotendeels oorspronkelijk is. De deuren verschillen onderling in afwerking en hebben een positieve waarde.
- f. Achtergevel: cat. 1 en 2
- g. De achtergevel, deuren en stalen vensters zijn positief gewaardeerd vanwege de leeftijd en kwaliteit. De meeste gehengen van de deuren zijn vermoedelijk 19^e eeuws en hebben een hoge monumentwaarde.
- h. Rechterzijgevel: cat 1 en 3
De rechterzijgevel is vermoedelijk deels te dateren in de oorsprong van de boerderij zoals deze is ingetekend op de Kadastrale Minuut van 1811-1832 en heeft daarom een hoge monumentwaarde. De vensters in deze gevel zijn aangebracht eind 20^{ste} eeuw en hebben een indifferente waarde.

Interieur

- a. Begane grond: cat. 1, 2 en 3
De oorspronkelijke, negentiende-eeuwse structuur van het woonhuis is hoog gewaardeerd. De gemaakte verdeling in het bedrijfsgedeelte gedeelte uit de jaren 1970/1980 is indifferent gewaardeerd, omdat deze geen bijzondere waarden heeft.
De voormalige bedsteewand, en de houten kast in de opkamer hebben een hoge monumentwaarde.
De schouwen zijn positief gewaardeerd, omdat deze de nodige wijzigingen hebben ondergaan. De later aangebrachte tegelvloer in de hal en in de linker voorkamer en dubbele deuren met glas-in-lood in het bedrijfsgedeelte hebben een positieve waarde, omdat ze oorspronkelijk niet in het pand thuis horen. Latere wijzigingen zoals het balkenplafond in de hal en kamer rechtsvoor en de gerealiseerde vertrekken in het bedrijfsgedeelte zijn van indifferente waarde.
- b. Zolderverdieping: cat. 1
De indeling van zolderverdieping van het woonhuis is indifferent gewaardeerd omdat deze indeling niet oorspronkelijk is.
- i. Gebint- en kapconstructie: cat. 1 en 2
De oorspronkelijke spant- en kapconstructie van het woonhuis wordt hoog gewaardeerd als primair constructief onderdeel van de oorspronkelijke boerderij. Ook de resten van de gebintconstructie in het bedrijfsgedeelte is net als de spantconstructie van het woonhuis hoog gewaardeerd, omdat ze onderdeel uitmaken van de 19^e eeuwse boerderij.
De later aangebrachte staalconstructie met de daarop aangebrachte panlatten, tengels en pannen zijn indifferente gewaardeerd.



-  (geel) indifferente waarde
-  (groen) positieve waarde
-  (blauw) hoge waarde
-  (kruis) waardevolle constructie of balklaag



Aanbevelingen

Bij een toekomstige verbouwing en/of herbestemming is het van belang dat de nog afleesbare historische gelaagdheid van het pand wordt gerespecteerd. Historische elementen zouden zoveel mogelijk intact moeten blijven, zodat de bouw- en gebruiksgeschiedenis herkenbaar blijft. Daarbij verdient een aantal aspecten bijzondere aandacht.

1. Het behouden van de gebintconstructie en kapconstructie van het woongedeelte.
2. Het behouden van de typologie en indeling.
3. Het herkenbaar houden van de bouwgeschiedenis.

Het strekt tot de aanbeveling om nader te doen op de oorspronkelijke spanten en gebinten. Ook nader onderzoek naar de vloerconstructie van de verdieping van het woonhuis wordt aanbevolen. Om zo te achterhalen of de boerderij - zoals ingetekend op de kadastrale minuut - is verbouwd of volledig nieuw gebouwd. Een dendrochronologisch onderzoek kan exact uitsluitsel geven over de datum van het gebruikte hout.

Verder wordt aanbevolen om de overgebleven gebintconstructie in het bedrijfs gedeelte in het zicht te laten. En de authentieke aanblik en openheid naar het dak te versterken. Dit kan bijvoorbeeld door het aangezicht van een spant in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Kanttekening hierbij is wel dat duidelijk zichtbaar moet zijn dat dit een reconstructie is en het jaartal van de reconstructie in het te gebruiken materiaal wordt vermeld.

TAXATIERAPPORT

Dit is een niet-gevalideerd taxatierapport



**Middenstraat 3
4751 PX Oud Gastel**

Rapportnummer:

Rapporttype:

Uitgebracht op:

Uitgebracht door:

Taxateur:

-

Model Woonruimte

29 oktober 2020

Zegers Makelaardij o.g.

Oude Bredaseweg 58

4872 AG ETTEN-LEUR

KVK nummer 20113153

De heer W.C. Simons

INHOUDSOPGAVE

A.	OPDRACHT/OPNAME.....	3
B.	OBJECT	3
C.	DOEL VAN DE TAXATIE	3
D.	WAARDERING	4
E.	VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID	4
F.	IN DIT TAXATIERAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR	5
G.	PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN	6
H.	OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING	7
I.	ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING	8
J.	MILIEU/VERONTREINIGING	8
K.	EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar).....	9
L.	ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL	9
M.	PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN.....	15
N.	NADERE MEDEDELINGEN	15
O.	VISUELE OBJECTPRESENTATIE	16
P.	MODELMATIGE RAPPORTEN (optioneel bij niet gevalideerde taxatierapporten).....	26
Q.	VERPLICHT BIJLAGEN.....	26
	Normblad	27

Taxatierapport

woonruimte

Versie: april 2018, vastgesteld en beheerd door NRVT in samenwerking met CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO
Makelaar en Waarborgfonds Eigen Woningen

Bij dit taxatierapport behoort het

Normblad Taxatierapport

Woonruimte versie april 2018

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Opdrachtdatum:	14 oktober 2020
Waardepeildatum:	22 oktober 2020
Naam opdrachtgever :	De heer H. van Domburg
Adres opdrachtgever :	Middenstraat 3 4751 PX Oud Gastel
Opdracht is uitgevoerd door taxateur:	De heer W.C. Simons
Ingeschreven in het NRVT onder nummer:	RT578525172
Naam taxatiebedrijf:	Zegers Makelaardij o.g.
Adres taxatiebedrijf:	Oude Bredaseweg 58 4872 AG ETTEN-LEUR
KVK-nummer taxatiebedrijf:	20113153
Inspectiedatum:	22 oktober 2020

B. OBJECT

Woningtype:	vrijstaande woning
Bijzonder woningtype:	boerderij
Bijgebouwen:	- garage - berging
Adres:	Middenstraat 3
Postcode en plaats:	4751 PX Oud Gastel

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

- | | |
|--|---|
| a. Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering: | Nee |
| b. Andere reden, namelijk: | Het verkrijgen van inzicht in de waarde ten behoeve van een bestemmingswijziging van de aangebouwde schuur in woonruimte. |

D. WAARDERING

Waarderingsgrondslag

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

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

- | | |
|---|---|
| - Marktwaarde: | € 625.000,-
zegge: zeshonderdvijfentwintigduizend euro |
| Overige waarde(n) | |
| - Marktwaarde na bestemmingswijziging aanpandige schuur in woonbestemming : | € 625.000,-
zegge: zeshonderdvijfentwintigduizend euro |

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1. Toepasselijkheid van de European Valuation Standards

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht conform de meest recente eisen van de European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, verklaart de taxateur in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken : Ja

2. Normblad Taxatierapport woonruimte

De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het 'Normblad Taxatierapport woonruimte versie april 2018' : Ja

3. Voorwaarden

Op deze taxatie zijn van toepassing: De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM.

4. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van toepassing. Belanghebbenden kunnen een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRV. Voor bij een branche- of beroepsorganisatie aangesloten taxateur is tevens het tuchtrecht van de betreffende organisatie van toepassing.

5. Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar niet betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het getaxeerde object.

6. Verklaring financiële onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Deze opsomming geeft enige conclusies uit het taxatierapport weer die voor de financiering van het getaxeerde object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het getaxeerde object blijft kennisname van de integrale tekst van het taxatierapport noodzakelijk.

F. IN DIT TAXATIERAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR

	Ja	Nee
1. Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen (vraag G.2.):		X
2. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.):		X
3. Er is in de directe omgeving van het object of aan het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare funderingsschade (vraag H.3.b.):		X
4. De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid "slecht" (vraag I.2.a.):		X
5. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde (vraag I.2.c.):		X
6. Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, dan wel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging, dan wel een waardeverminderende hoeveelheid asbest, aanwezig is (vraag J.2. / J.3.):		X
7. Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1. / K.2.):		X

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs: Ja
- kadastraal plan: Ja
- kadastraal uittreksel: Ja
- koopovereenkomst: Nee, betreft geen verkoop.
- overige: Gemeente Halderberge

2. Kenmerken

a. Perceel grond / grond met woning

Perceel / Perceel met opstal(len), kadastraal bekend als:

- Gemeente: OUD EN NIEUW GASTEL
- Sectie: G
- Nummer(s): 10
- Mandelig perceel: Nee
- Grootte : 1 hectare, 37 are en 45 centiare

Er is sprake van:

- 1. Volle eigendom : Ja
- 2. Recht van (onder)erfpacht: Nee
- 3. Recht van vruchtgebruik / gebruik en bewoning / anders : Nee
- 4. Recht van opstal: Nee

Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen : Nee

De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden : Nee

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

- a. Nadere omschrijving van het object: Woonboerderij met aangebouwde schuur, bakhuis, 2 losse schuren, een dubbele garage, erf, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden gelegen in het buitengebied van Oud Gastel.
- b. Toegepaste constructie, materialen en installaties: Traditionele bouw, metselwerk gevels, betonnen vloer op de begane grond en houten verdiepingsvloeren, houten kozijnen, pannen gedekt, verwarming en warmwatervoorziening middels c.v.-installatie, meterkast 16 groepen met 4 aardlekschakelaars.
- c. Er zijn bijzonderheden met het oog op reeds uitgevoerde energiebesparende voorzieningen: Nee
- d. Bouwjaar: 1840
- e. Indeling: Hal met meterkast, zitkamer met open haard, vaste kastenwand, eetkamer met schouw, hal en opkamer, aanbouw uit 1980 met hal, toilet, eetkeuken, badkamer en slaapkamer. 1e verdieping: overloop, grote open zolder, 3 slaapkamers en een badkamer.
- f. Gebruiksoppervlakten:
Volgens opgave van:
is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:
- wonen: 245 m²
- overige inpandige ruimte: 230 m²
- gebouwgebonden buitenruimte: 0 m²
- externe bergruimte: 250 m²
- g. Indicatie bruto inhoud: 850 m³ (exclusief de externe bergruimte)

2. Omgeving

- a. Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen: Gelegen op een normale woonstand in het buitengebied van Oud Gastel.
Aard van de belendingen: Soortgelijke (woon)boerderijen en agrarische objecten.
- b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving: Nee
- c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de (toekomstige) waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen): Nee

3. Funderingen

- a. Geraadpleegde informatie:
In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:
1. Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden: Nee
 2. Gemeentelijke / provinciale risicokaart voor fundering aanwezig: Nee
 3. F30/KCAF funderingsrapportage (< 5 jaar): Nee
 4. Eigenaar: Nee
 5. Andere bronnen: Nee
- b. Op basis van de in H.3.a. geraadpleegde bronnen en de plaatselijke kennis van de taxateur is in de directe omgeving van het object of bij het object zelf gerelateerde funderingsproblematiek bekend dan wel is er sprake van visueel waarneembare Nee

funderingsschade :

4. Energielabel

Het object beschikt over :

- b. een voorlopig energielabel met de letter : G

I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING

2. Bestaande bouw

- a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:
- binnenonderhoud: voldoende
 - buitenonderhoud: voldoende
 - bouwkundige constructie: voldoende
 - aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object : Nee
- b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden : Nee
- c. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde : Nee
- d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek : Nee
- e. Volgens de taxateur wordt het object: slordig gebruikt
- f. De taxateur heeft ernstige gebruiksschade geconstateerd : Nee

J. MILIEU/VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende bronnen geraadpleegd:

- a. Kadaster: Ja
- b. Gebruiker/Eigenaar: Ja, De heer Van Domburg
- c. Bodemloket / gemeente: Ja

2. Bijzonderheden

- a. Het kadaster geeft een milieumelding: Nee
- b. Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan zijn van bodemverontreiniging: Nee
- c. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten: Nee

3. Asbest

- a. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is: Nee, gezien bouwjaar wel mogelijk.

K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van:

Eigenaar

wordt het object

a. thans volledig bewoond door de eigenaar:

Ja

b. thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden:

Nee

c. onbewoond opgeleverd:

Nee, Opdrachtgever blijft het getaxeerde object bewonen.

d. gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvrager van de financiering :

Ja

2. Waarneming taxateur

De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1 gestelde informatie :

Nee

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:

- objectvergelijking:

Ja, met de volgende door de taxateur aangereikte referentieobjecten:

Marktwaaarde

Adres getaxeerde object	Middenstraat 3 4751 PX Oud Gastel	Marktwaaarde per waardepeildatum (22 oktober 2020)	€ 625.000,-	
Objectkenmerken:				
Woningtype:	vrijstaande woning			
Bouwjaar:	1840			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	245			
Bruto inhoud (m3):	850			
Perceeloppervlakte (m2):	13745			
Energie-label:	G (voorlopig)			
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (aangeb.) - Berging / schuur (vrijst.) - Garage (dubbel) - Anders, nl.		Een oude monumentale woonboerderij met aangebouwde schuur en diverse bijgebouwen.	
Ligging:			Gelegen op een normale woonstand in het buitengebied van Oud Gastel met voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.	
Onderhoudssituatie:	Redelijke conditie		De boerderij verkeert in redelijke staat maar is erg gedateerd en dient ingrijpend te worden gemoderniseerd.	
Mate van luxe en doelmatigheid:			De woonboerderij is zeer gedateerd en daardoor in de huidige toestand weinig doelmatig.	
Kwaliteit en conditie:			Er is een eenvoudige kwaliteit materialen en sanitair toegepast en de boerderij verkeert in redelijk tot matige conditie.	
Toelichting taxateur:			Een oude monumentale woonboerderij met aangebouwde schuur, bakhuis, 2 losse schuren en een dubbele garage.	

Referentieobject 1		Rolleweg 66 4751 VB Oud Gastel		
Transactiegegevens:				
Verkoopprijs:	€ 505.000,-			
Verkoopdatum:	2 oktober 2019			
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 525.000,-	4,0%		
Verkocht binnen:	97 dagen			
Bron gegevens:	Archief NVM			
Objectkenmerken:		Vershil	Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven	
Woningtype:	vrijstaande woning	vergelijkbaar		
Bouwjaar:	1973	133	Jonger bouwjaar.	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	149	-39,2%	Kleinere woonoppervlakte.	
Bruto inhoud (m3):	508	-40,2%	Kleinere inhoud.	
Perceeloppervlakte (m2):	2575	-81,3%	Veel kleiner perceel.	
Energie label:	D (voorlopig)	beter	Getaxeerde woonboerderij heeft label G.	
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.)	minder	Minder bijgebouwen.	
Ligging:		vergelijkbaar		
Onderhoudssituatie:		beter	De woning is beter onderhouden.	
Mate van luxe en doelmatigheid:		beter	De woning is luxer en doelmatiger van opzet.	
Kwaliteit en conditie:		beter	De woning verkeert in betere conditie.	
		Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht :		
		Door type en locatie een betrouwbaar referentieobject dat weliswaar veel beter is onderhouden maar ruim 100m2 minder woonoppervlakte heeft, 242m3 minder inhoud heeft en 11.170m2 minder grond heeft waardoor de gecorrigeerde verkoopprijs veel lager is.		

Referentieobject 2		Kralen 15 4751 SZ Oud Gastel		
Transactiegegevens:				
Verkoopprijs:	€ 530.000,-			
Verkoopdatum:	21 juni 2019			
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 575.000,-	8,5%		
Verkocht binnen:	135 dagen			
Bron gegevens:	Archief NVM			
Objectkenmerken:		Vershil	Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven	
Woningtype:	vrijstaande woning	vergelijkbaar		
Bouwjaar:	1938	98	Jonger bouwjaar.	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	166	-32,2%	Kleinere woonoppervlakte.	
Bruto inhoud (m3):	1236	45,4%	Grotere inhoud, maar dat is inclusief aanpandige schuur.	
Perceeloppervlakte (m2):	11860	-13,7%	Kleiner perceelsoppervlakte.	
Energie label:	F (definitief)	beter	Getaxeerde woning heeft label G.	
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (aangeb.) - Berging / schuur (vrijst.)	minder	110m2 minder bergruimte.	
Ligging:		vergelijkbaar		
Onderhoudssituatie:		beter	De woning is beter onderhouden.	
Mate van luxe en doelmatigheid:		beter	De woning is luxer en doelmatiger van opzet.	
Kwaliteit en conditie:		beter	De woning verkeert in betere conditie.	
	Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht :			
	Door type, locatie en oudere bouwperiode een betrouwbaar referentieobject. Het referentieobject is weliswaar in een betere staat, maar heeft 84m2 minder woonoppervlakte, 50m2 minder overige inpandige ruimte, 110m2 minder externe bergruimte waardoor de marktwaarde van de getaxeerde woning hoger is.			

Referentieobject 3		Peeter Ceelen Keetweg 1 4751 SH Oud Gastel		
Transactiegegevens:				
Verkoopprijs:	€ 575.000,-			
Verkoopdatum:	5 juni 2019			
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 620.000,-	7,8%		
Verkocht binnen:	524 dagen			
Bron gegevens:	Archief NVM			
Objectkenmerken:		Verschil	Toelichting taxateur waarbij de geconstateerde verschillen met het getaxeerde object worden weergegeven	
Woningtype:	vrijstaande woning	vergelijkbaar		
Bouwjaar:	1969	129	Jonger bouwjaar.	
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	210	-14,3%	Kleinere woonoppervlakte.	
Bruto inhoud (m3):	734	-13,6%	Kleinere inhoud.	
Perceeloppervlakte (m2):	3935	-71,4%	Veel kleiner perceel.	
Energielabel:	A (definitief)	veel beter	Getaxeerde woning heeft label G.	
Bij-, op- of aanbouwen:	- Berging / schuur (vrijst.)	vergelijkbaar	De externe bergruimte is groter, maar de inpandige overige ruimte kleiner.	
Ligging:		vergelijkbaar		
Onderhoudssituatie:		beter	De woning is beter onderhouden.	
Mate van luxe en doelmatigheid:		beter	De woning is beter en moderner afgewerkt.	
Kwaliteit en conditie:		beter	De woning verkeert in betere conditie.	
		Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt en welke andere, wezenlijke verschillen zijn van belang geacht :		
		Door type en locatie een betrouwbaar referentieobject. Het referentieobject is beter afgewerkt maar heeft een kleinere woonoppervlakte en 9810m2 minder grond. Hierdoor zijn gecorrigeerde verkoopprijs en marktwaarde van de getaxeerde woning met elkaar vergelijkbaar.		

2. Courantheid

- a. De gemiddelde verkooptermijn op de waardepeildatum van het soortgelijke woningtype en in de (directe) omgeving van het object is : 6 - 9 maanden
- b. Het object is recent verkocht: Nee

3. Beschrijving woningmarkt

- a. Beschrijving huidige marktomstandigheden: De marktomstandigheden voor monumentale woonboerderijen in Oud Gastel zijn als redelijk goed te omschrijven waarbij voor deze getaxeerde woonboerderij wel moet worden aangemerkt dat op korte termijn ingrijpende modernisering nodig is hetgeen het verkoopproces kan vertragen.
- b. SWOT-analyse:
- Sterkte:
 - Zwakte:
 - Kansen:
 - Bedreigingen:
- Landelijk wonen op een groot perceel.
De woonboerderij is zeer gedateerd en ingrijpende modernisering is dringend nodig.
Landelijk wonen op een groot perceel.
Geen.

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

- a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:
- a. Kadaster: Ja
 - b. Gemeente: Ja
- b. De bestemming van het getaxeerde is volgens het bestemmingsplan: - Wonen
- Het gebruik als woonruimte is daarmee toegestaan conform het bestemmingsplan: Ja
- c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken: Nee

2. Bijzonderheden

Er zijn op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en de plaatselijke kennis van de taxateur waardebeïnvloedende bijzonderheden aangetroffen op het gebied van:

- a. Vestigingseisen: Nee
- b. Gebruiksbelemmerende bepalingen: Nee
- c. Verkoopbelemmerende bepalingen: Nee

3. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

4. Monument

Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een ontwerpbesluit voor, dan wel registerinschrijving van het object:

- a. als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.): Nee
- b. Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van:
 - 1. een ontwerpbesluit als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet (art. 3.1.): Nee
 - 2. (een voornemen tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 9 lid 1 sub a Erfgoedwet): Nee
 - 3. een (voornemen tot) aanwijzing van de gemeente of de provincie tot (gemeentelijk of provinciaal beschermd) monument: Ja, het betreft een gemeentelijk monument.

N. NADERE MEDEDELINGEN

De enkele wijziging van de aanpandige schuur in alleen een woonbestemming levert geen aanwijsbare wijziging op van de marktwaarde t.o.v. de marktwaarde in de huidige staat.

Feitelijk gezien is er aan de staat van het getaxeerde namelijk niets veranderd. Er wordt alleen de mogelijkheid geboden om de aanpandige schuur nu of in de (nabije) toekomst te betrekken bij het huidige woongedeelte.

Het volume van de schuur is echte dermate groot en de schuur is in een dermate gedateerde en eenvoudige toestand dat naar mening van ondergetekende de stijging van de marktwaarde van het geheel na deze verbouwing niet zal opwegen tegen de bouwkosten die nodig zijn om dit te realiseren.

De inhoud genoemd in artikel H.1.g. van 850m3 is voor het woonhuis incl. fundering. Maar deze inhoud is excl. de aangebouwde schuur en overige externe bergruimte.

Deze inhoud is derhalve niet bruikbaar voor de bepaling van een eventuele herbouwwaarde.

O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE



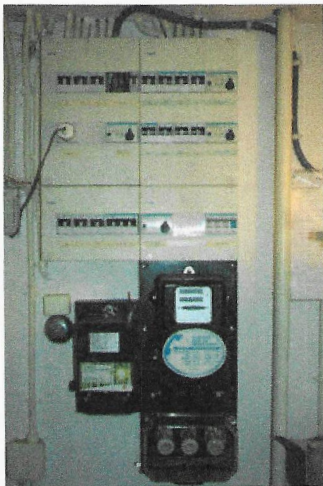
Hal



Woonkamer



Woonkamer



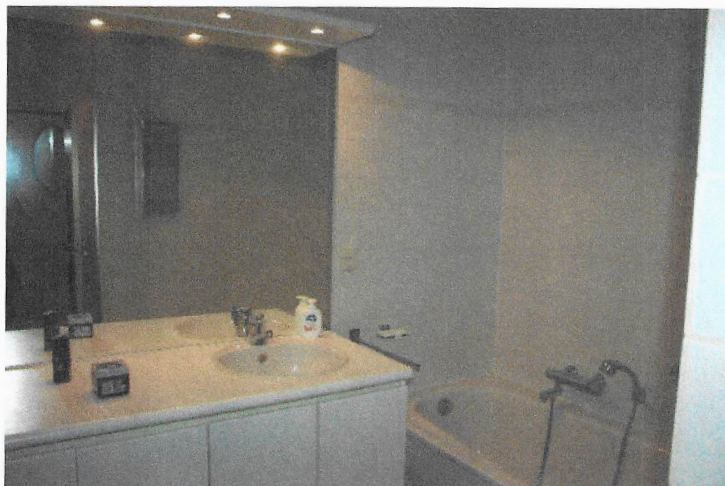
Meterkast



Keuken



Badkamer



Badkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



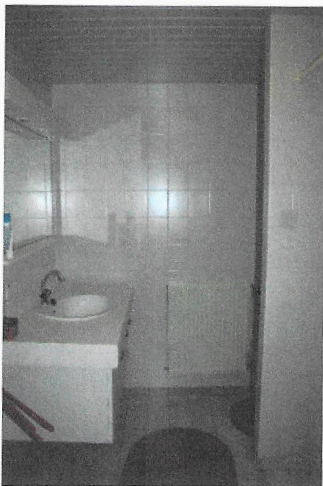
Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Badkamer



Wasruimte



Schuur



Schuur



Schuur



Schuur



Schuur



Schuur



Bakhuis



Achtergevel



Bijgebouw



Schuur



Garage



Erf



Erf



Straatbeeld

P. MODELMATIGE RAPPORTEN (optioneel bij niet gevalideerde taxatierapporten)

De modelmatige rapporten zijn door de taxateur opgevraagd maar deze zijn niet beschikbaar voor dit taxatierapport.

Q. VERPLICHTE BIJLAGEN

- Uniforme meetstaat
- Energiebesparende voorzieningen

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te
ETTEN-LEUR op 29 oktober 2020
en vervolgens (digitaal) ondertekend door: De heer W.C. Simons




The logo consists of the word 'ZEGERS' in a large, bold, serif font. Below it, the word 'MAKELAARDIJ' is written in a smaller, all-caps, sans-serif font. A horizontal line separates the two words.

Oude Bredaseweg 58 • 4872 AG Etten-Leur
Tel 076 - 5012009
info@zegersmakelaardij.nl

INLEIDING

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

De taxateur verklaart dat hij de taxatie heeft verricht in overeenstemming met, op de hoogte te zijn van de inhoud en te hebben gehandeld overeenkomstig:

- de meest actuele versie van de taxatierichtlijnen van de European Valuation Standards (EVS), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA;
- de meest recente, gepubliceerde versie van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVt en het Reglement Wonen NRVt.

Daarnaast verklaart hij niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap en onafhankelijk is van de intermediaire partij die betrokken is bij het doel van de taxatie.

OPDRACHTVOORWAARDEN

De taxateur verklaart dat de opdrachtvoorwaarden waarin het doel van de taxatieopdracht en de schriftelijke afspraken tussen hem en de opdrachtgever zijn vastgelegd en overeengekomen als bijlage bij het taxatierapport zijn gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld. Eventuele, aanvullende opdrachtvoorwaarden die de taxateur tijdens het taxatieproces heeft ontvangen en heeft geaccepteerd zijn in dit taxatierapport verwerkt en eveneens als bijlage bij het taxatierapport gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld.

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur:

- volledig onafhankelijk te hebben gewerkt en ook alle schijn van belangenverstrengeling te zijn tegengegaan;
- dat hij, dan wel een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze betrokken is bij het object voor wat betreft (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- dat voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies;
- te beschikken over plaatselijke kennis van het gebied waarin het getaxeerde object is gelegen.

AANSPRAKELIJKHEID

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, de geldverstrekker die op basis van dit taxatierapport het object heeft gefinancierd en stichting Waarborgfonds Eigen Woningen indien deze hiervoor een borgtocht heeft verstrekt.

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport woonruimte. De opbouw van dit modelrapport is als volgt: Indien bij ja/nee- of nee/ja-vragen de eerste optie van toepassing is dan volstaat de enkele melding daarvan. Indien de tweede optie van toepassing is, geeft de taxateur een toelichting.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings-)factoren en informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het taxatierapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is graag bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden, wordt dat in het taxatierapport expliciet aangegeven en wordt deze informatie als bijlage bij het taxatierapport gevoegd en/of bevindt deze zich in het taxatiedossier van de taxateur. Bij deze taxatie is de taxateur er van uit gegaan dat de gegevens geleverd door deze derden juist zijn.

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, het kadastraal uittreksel (niet ouder dan 14 dagen voor de waardepeildatum) en het meest recente eigendomsbewijs. 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 vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Indien sprake is van een lidmaatschapsrecht coöperatieve vereniging zal de taxateur dit behandelen als ware het een appartementsrecht en hiervan uitdrukkelijk melding maken in het taxatierapport (onder N, nadere mededelingen).

OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

De taxateur verstrekt de opdrachtgever een beeld van het object (intern en extern) en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming door en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

De omschrijving van het object vindt plaats conform de laatste uitgave van de "fotowijzer woningen", een uniformering van begrippen en definities van woningen, vastgesteld door NRVt, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer. De gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NRVt, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer. De taxateur heeft de uniforme meetstaat als bijlage bij het taxatierapport toegevoegd.

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.

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.

Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is de taxateur uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

MILIEU/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 beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het taxatierapport vermelde bronnen.

In het taxatierapport 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 raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bronnen waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst.

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

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

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.

ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

Het taxatierapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking, waarbij de taxateur aangeeft welke objecten bij de vergelijking een rol hebben gespeeld.

Het getaxeerde object wordt in de referentievergelijking met tenminste 3 unieke referentieobjecten op onderdelen vergeleken waarbij de geconstateerde verschillen tussen het betreffende referentieobject en het getaxeerde object door de taxateur worden beschreven en via het kleuren pallet in de referentievergelijking worden gescoord. Uitgangspunt hierbij is dat het getaxeerde object centraal staat en op de betreffende onderdelen neutraal scoort.

Mocht de vergelijkmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het taxatierapport

motiveren en aangeven welke, door de markt geaccepteerde methode, hij heeft gebruikt.

Indien de getaxeerde waarde betrekking heeft op een (nog) niet bestaande situatie (bijv. een geplande verbouwing of het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen) dan licht de taxateur dit in het taxatierapport toe en wordt naast de marktwaarde een marktwaarde met een bijzonder uitgangspunt opgenomen die duidelijk betrekking heeft op de fictieve situatie.

Bij dit waardeoordeel gaat de taxateur uit van het uitvoeren van de geplande werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

Als er sprake is van een geplande nog te verrichten verbouwing / renovatie voegt de taxateur de uniforme verbouwingspecificatie als bijlage bij het taxatierapport toe waaruit deze verbouwing / renovatie blijkt.

Indien er sprake is van het vernieuwen of verbeteren van de bestaande situatie, bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen en/of het treffen van energiebesparende voorzieningen, onderbouwt de taxateur alleen de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt. Is de afwijking tussen de marktwaarde met het bijzondere uitgangspunt en de marktwaarde 4,0% of meer, met een minimum van € 10.000,-, dan voegt de taxateur ter onderbouwing van de marktwaarde 3 extra referentieobjecten toe aan de referentievergelijker.

DEFINITIE ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoogrendementsventilatoren, hoogrendementsketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan;

DEFINITIE ENERGIENEUTRALE WONING (OOK BEKEND ALS 'NUL OP DE METER WONING')

Een energieneutrale woning is een woning met een energie-index of een energieprestatiecoëfficiënt gelijk aan of lager dan nul of een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

1. 3.150 kWh indien het een vrijstaande, half vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning betreft;
2. 2.700 kWh indien het een hoek- eind of tussenwoning betreft; of
3. 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

BESCHRIJVING WONINGMARKT

Bij de huidige marktomstandigheden worden de trendmatige- en lokale marktomstandigheden die relevant zijn voor de prijsvorming en de verkooptijd van het getaxeerde object (al dan niet cijfermatig onderbouwd) nader beschreven. De taxateur zal daarbij een globale beschrijving geven over de (lokale) markt in zijn algemeenheid en daarnaast meer specifiek voor het woningtype van het getaxeerde object.

In de SWOT-analyse zal de taxateur de bijzonderheden vermelden die onderscheidend zijn voor het getaxeerde object dan wel bepalend zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het taxatierapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

VISUELE OBJECTPRESENTATIE

Het taxatierapport bevat ten minste zes foto's van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld, de woonkamer, de keuken en de badkamer in beeld worden gebracht. Deze foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. Indien er sprake is van achterstallig onderhoud en /of gebreken, dienen deze specifieke situaties tevens in beeld gebracht te worden.

In geval van een geplande vernieuwing en/of verbetering van de bestaande situatie (I.3.a.) dient tevens specifiek de bestaande situatie van de te vernieuwen en/of verbeteren delen in beeld gebracht te worden.

Indien het object nog gebouwd moet worden of in aanbouw is, bevat het taxatierapport de 'artist impressions' of bouwtekeningen welke zijn ontvangen van de opdrachtgever en bevat het taxatierapport foto's van de locatie van het object.

Uitsluitend te gebruiken voor de taxatierapportage

De taxatierapportage is uitsluitend te gebruiken voor de taxatierapportage. Het is niet toegestaan de taxatierapportage te kopiëren, te verspreiden of anderszins openbaar te maken. Het is niet toegestaan de taxatierapportage te gebruiken voor andere doeleinden.

De taxatierapportage is uitsluitend te gebruiken voor de taxatierapportage. Het is niet toegestaan de taxatierapportage te kopiëren, te verspreiden of anderszins openbaar te maken. Het is niet toegestaan de taxatierapportage te gebruiken voor andere doeleinden.

Uniforme meetstaat Gebruiksoppervlakte woningen conform de Branchebrede Meetinstructie (BBMI)

Datum meetopname 22 oktober 2020
 Datum meetrapport 22 oktober 2020
 Woningtype vrijstaande woning
 Adres Middenstraat 3
 Postcode / plaats 4751 PX Oud Gastel

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	245 m²
	Totaal Overige inpandige ruimte	230 m²
	Totaal Gebouwgebonden buitenruimte	0 m²
	Totaal Externe bergruimte	250 m²
1e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	397,0 m ²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m ²
	Overige inpandige ruimte	230,0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	167,0 m ²
	Overige inpandige ruimte	230,0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m ²
2e woonlaag	Totale oppervlakte bouwlaag *	78,0 m ²
	Correctie nissen trapgaten, vides, etc **	0,0 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	78,0 m ²
	Overige inpandige ruimte	0,0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m ²
Extern	Externe bergruimte 1	250,0 m ²

MEETINSTRUCTIE GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN

De Meetinstructie (Branchebrede meetinstructie of BBMI) beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in deze Meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

De BBMI beschrijft ook hoe de Meetinstructie zich verhoudt tot de NEN2580.

* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,50 meter is, zoals beschreven in de Meetinstructie

** Voor relevante correcties zie de Meetinstructie

Bijlage energiebesparende voorzieningen

Deze bijlage hoort bij het Model Taxatierapport Woonruimte 2018. Een belangrijk onderdeel in dit model taxatierapport is de aandacht voor duurzaamheid.

In het taxatierapport heeft de taxateur benoemd welke energiebesparende voorzieningen aanwezig zijn in uw woning. De taxateur heeft de voorzieningen bij de woningopname waargenomen en de informatie hierover opgevraagd.

Deze bijlage geeft u inzicht in energiebesparende voorzieningen, die mogelijk zinvol zijn voor uw woning. Op de volgende pagina treft u een indicatie van de besparing.

Adres:	Middenstraat 3, 4751 PX Oud Gastel
Woningtype:	vrijstaande woning
Gebruiksoppervlakte wonen (in m ²):	245
Bruto inhoud (in m ³):	850
Bouwjaar:	1840
Bronnen:	Eigenaar

Voorziening(en):	Reeds aanwezig	Reeds opgenomen in verbouwingsspecificatie	Eventuele aanvullende maatregelen
Gevelisolatie:	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
Dakisolatie:	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
Vloerisolatie:	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
Leidingisolatie:	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen:	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
Hoog rendement beglazing (HR++):	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
Installaties voor warmteterugwinning:	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
Energiezuinige ventilatie (inclusief hoogrendementsventilatoren):	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
Hoogrendementsketels:	Ja	Nee	Nee
Toelichting:			
Warmtepompen:	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
Zonneboilers:	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			
Zonnecellen:	Nee	Nee	Nee
Toelichting:			

Uitleg bij tabel:

-Reeds aanwezig: de taxateur noteert hier de aanwezige energiebesparende voorzieningen, op basis van eigen waarneming en geraadpleegde bronnen.

-Reeds opgenomen in verbouwingsspecificatie: de taxateur noteert hier de maatregelen conform de uniforme verbouwingsspecificatie, die u als opdrachtgever heeft verstrekt. De taxateur waardeert dan de marktwaarde na realisatie van deze maatregelen. Voor deze gekozen maatregelen vermeldt de taxateur geen mogelijke zinvolle additionele maatregel.

-Eventuele aanvullende maatregel(en): de taxateur geeft hier aan welke aanvullende energiebesparende maatregel(en) mogelijk zinvol voor u is/zijn. Een bouwkundige inspecteur en/of energiebesparingsadviseur kan voor u een energiebesparingsmaatregel onderzoeken en adviseren. Een dergelijk onderzoek en advies valt niet binnen het kader van deze taxatieopdracht.

Zoveel kun je besparen!

gemiddelde eengezinswoning

Isoleren schuin dak
bij verwarmde zolder

€ 650 per jaar

eenmalige kosten: € 5.200



HR++ glas
vervanging van enkel glas

€ 270 per jaar

eenmalige kosten: € 3.500



Isoleren vloer
van begane grond

€ 210 per jaar

eenmalige kosten: € 1.800



Zonnepanelen

2600 Wattpiek 10 panelen

€ 450 per jaar

eenmalige kosten: € 4.600



Zonneboiler

€ 80 per jaar

eenmalige kosten: € 3.000



Warmtepomp

(5kW hybride) bij je HR-ketel

€ 300 per jaar

eenmalige kosten: € 4.000



Isoleren
spouwmuur

€ 550 per jaar

eenmalige kosten: € 2.100

prijspeil oktober 2016

Berekend voor een eengezinswoning van gemiddelde omvang met 3 bewoners en een HR-combiketel, waar de genoemde maatregel ontbreekt. De werkelijke besparingen hangen af van je stookgedrag.

Reken exacter uit hoeveel jij kunt besparen op: www.verbeteruwhuis.nl

milieu  **centraal**

ZEGERS
MARKT & ADVIES

91373, 399364.4



Enkelbestemming
Wonen



Dubbelbestemming
Leiding



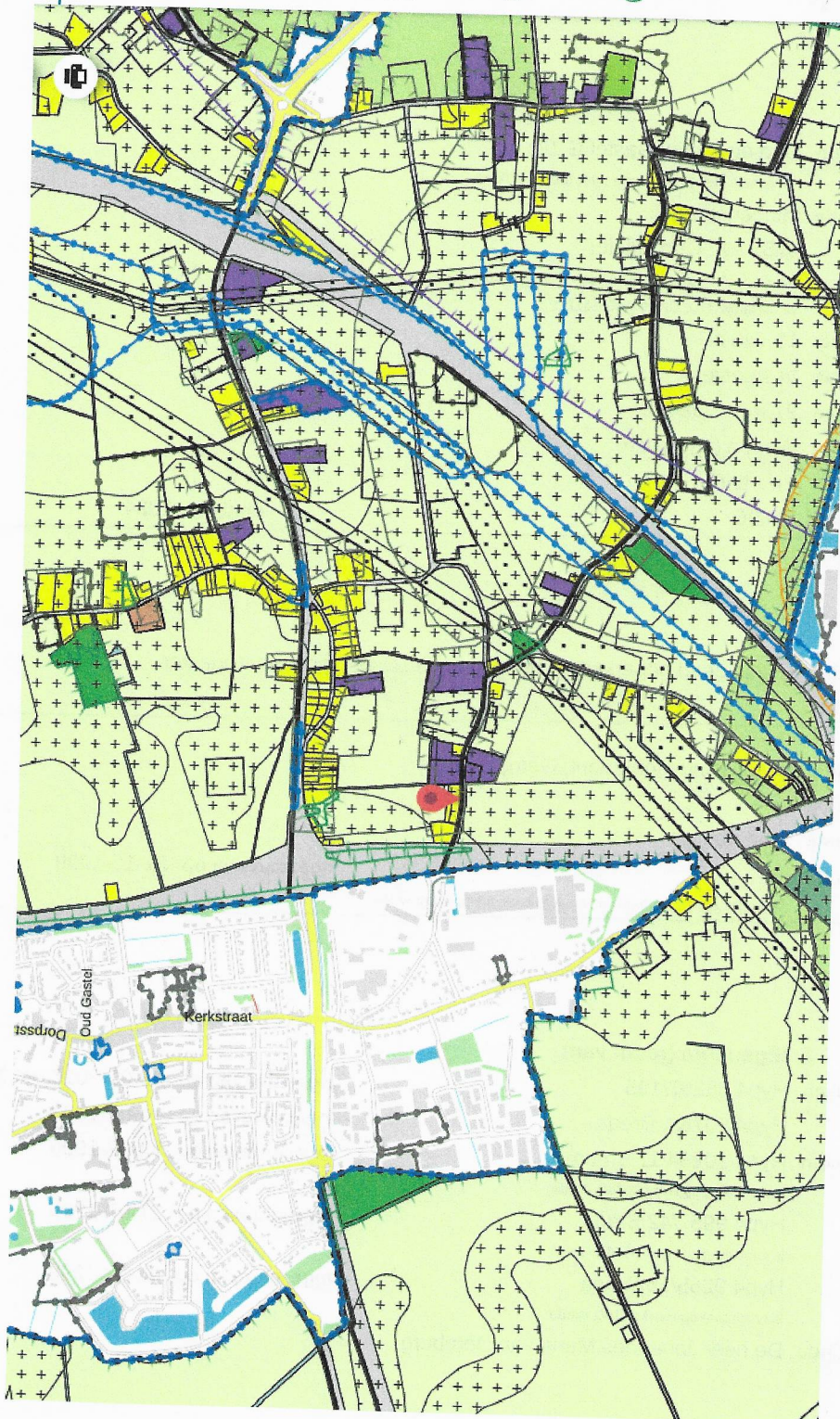
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 2



Gebiedsaanduiding
bebouwingsconcentraties



Gebiedsaanduiding
reconstructiewetzone -
verwevingsgebied



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding **Oud en Nieuw Gastel G 10**

Kadastrale objectidentificatie : 007180001070000

Locatie Middenstraat 3

4751 PX Oud Gastel

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [1655010000511711](#)

Kadastrale grootte 13.745 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 91367 - 399412

Omschrijving Wonen (agrarisch)

Erf - tuin

Herinrichtingsrente € 4,96

Eindjaar 2024

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Beschermd monument, Gemeentewet

Landelijke Voorziening

Betrokken gemeente Halderberge

Afkomstig uit stuk 24

Ingeschreven op 21-12-1999

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 68297/195](#)

Ingeschreven op 23-05-2016 om 11:13

[Hyp4 9076/1 Breda](#)

Ingeschreven op 14-06-1993

Aanvullende stukken [Hyp4 10284/11 Breda](#)

Ingeschreven op 22-03-1996

Is aanvulling op [Hyp4 9076/1 Breda](#)

[Hyp4 9967/42 Breda](#)

Ingeschreven op 21-07-1995

Is aanvulling op [Hyp4 9076/1 Breda](#)

[Hyp4 9265/16 Breda](#)

Ingeschreven op 08-12-1993

Is aanvulling op [Hyp4 9076/1 Breda](#)

Naam gerechtigde [De heer Johannes Maria van Domburg](#)



BETREFT

Oud en Nieuw Gastel G 10

UW REFERENTIE

Middenstraat 3

GELEVERD OP

15-10-2020 - 10:30

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11077304877

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-10-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-10-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

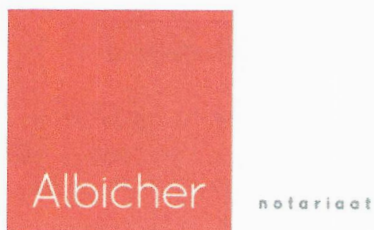
Adres Parklaan 41
4702 XA ROOSENDAAL

Geboren 30-09-1961

te DORDRECHT

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)



CONCEPT

2016A1377HA/lh
versie datum 20-05-2016

AKTE VAN VERDELING EN LEVERING

Op * verschenen voor mij, mr. HESTER MADELEINE ALOUIS ALBICHER, notaris te Breda:

- I. de heer mr. **Johannes Maria van Domburg**, geboren te Dordrecht op dertig september negentienhonderd eenenzestig, wonende te 4702 XA Roosendaal, Parklaan 41, gelegitimeerd met paspoort met nummer NT60K00P9, geldig tot twintig juni tweeduizend achttien, thans ongehuwd en niet geregistreerd als partner,
(**'Partij 1'**);
- II. mevrouw Anniek de Boer-Herrebout, werkzaam bij Albicher Praktijk B.V., kantoorhoudende te 4818 CP Breda, Claudius Prinsenlaan 130A, geboren te Oostburg op vijftentwintig februari negentienhonderd tweeëntachtig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van en als zodanig vertegenwoordigend:
 - a. mevrouw mr. **Marie Elise Dorothe Annie van Domburg**, geboren te Dubbeldam op eenendertig mei negentienhonderd drieëntestig, wonende te 3319 RG Dordrecht, Drakensteynlaan 54, gelegitimeerd met paspoort met nummer NRL4JLRF3, geldig tot vijftien mei tweeduizend vijftentwintig, thans ongehuwd en niet geregistreerd als partner,
(**'Partij 2'**),
 - b. mevrouw drs. **Daphne Lianne Adrienne van Domburg**, geboren te Dordrecht op elf februari negentienhonderd zesenzestig, wonende te 3319 EK Dordrecht, Dubbelsteynlaan West 53A, gelegitimeerd met paspoort met nummer NT9CCFBP4, geldig tot vier maart tweeduizend achttien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner,
(**'Partij 3'**),

Partij 1, Partij 2 en Partij 3 hierna afzonderlijk ook te noemen '**Partij**' en tezamen ook te noemen '**Partijen**'.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

INLEIDING

1. Op een mei tweeduizend zeven is te Oud Gastel (gemeente Halderberge) overleden de heer mr. Johan Gerard Pieter Gosuinus van Domburg, geboren te Boxtel op dertig juni negentienhonderd drieëndertig (de '**Erflater**').
2. Erflater was ten tijde van zijn overlijden ongehuwd en niet geregistreerd als partner. Erflater is eerder gehuwd geweest met mevrouw Dorothea Adriana Petronella Maria Willemse, welk huwelijk werd ontbonden door het overlijden van laatstgenoemde te Dordrecht op vijf mei negentienhonderd tweeënnegentig.
3. Blijkens een verklaring van executele en erfrecht, opgemaakt door een waarnemer van Prof. mr. A.H.N. Stollenwerck, destijds notaris te Rotterdam, op tweeëntwintig mei tweeduizend zeven:
 - heeft Erflater zijn uiterste wil opgemaakt op zes april tweeduizend zeven, verleden voor mr.

V.J.A.J.C. van Heeswijk, destijds notaris te Rotterdam;

- heeft Erflater als drie (3) afstammelingen nagelaten, te weten Partij 1, Partij 2 en Partij 3;
 - heeft Erflater volgens zijn voormelde uiterste wilsbeschikking als erfgenamen achtergelaten zijn drie (3) kinderen, te weten: Partij 1, Partij 2 en Partij 3;
 - hebben Partijen de nalatenschap zuiver aanvaard.
4. Het hierna omschreven registergoed behoort tot de nalatenschap van Erflater.
 5. In verband met het bovenstaande zijn Partijen ieder voor het een/derde ($1/3^e$) onverdeeld aandeel gerechtigd tot het hierna nader omschreven registergoed.
 6. Partijen hebben verklaard bij deze akte te willen overgaan tot verdeling van het hierna nader omschreven registergoed dat behoort tot de onverdeeldheid.

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

de woonboerderij met ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend **Middenstraat 3** te 4751 PX **Oud Gastel** (gemeente Halderberge), kadastraal bekend gemeente Oud en Nieuw Gastel sectie G nummer 10, groot een (1) hectare zevenendertig (37) are vijfenveertig (45) centiare ('Registergoed').

TITEL VAN AANKOMST

Het Registergoed werd door Erflater verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ('**Openbare Registers**'), destijds te Breda, op veertien juni negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4 deel 9076 nummer 1, van een afschrift van ruilverkaveling, op elf juni negentienhonderd drieënnegentig verleden voor C.H.J. Willemse, destijds notaris te Oud en Nieuw Gastel.

BEZWARING

Het Registergoed is niet met beslag, hypotheek of enig ander beperkt recht bezwaard.

VERDELING

Partijen komen hierbij overeen dat het Registergoed aan Partij 1 wordt toegedeeld.

LEVERING

Ter uitvoering van de tussen Partijen overeengekomen verdeling leveren Partij 2 en Partij 3 hierbij ieder hun onverdeeld aandeel in het Registergoed aan Partij 1, die dit hierbij in eigendom aanvaardt.

BEPALINGEN

Met betrekking tot deze verdeling is tussen Partijen verder het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Feitelijke staat van het Registergoed

- 1.1. Het Registergoed wordt afgeleverd en aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt.
- 1.2. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het Registergoed verleent aan geen van Partijen enig recht.

Artikel 2. Feitelijke levering/baten en lasten/risico

- 2.1. De feitelijke levering (aflevering) van het Registergoed vindt vandaag plaats, onmiddellijk na de ondertekening van deze akte. Van het tijdstip van aflevering af komen de baten Partij 1 ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.
- 2.2. Met ingang van het tijdstip van aflevering is het Registergoed voor rekening en risico van Partij 1.

Artikel 3. Aantekening Openbare Registers/beperkingenregistratie

- 3.1. In de Openbare Registers staat geregistreerd dat het Registergoed of een gedeelte daarvan is aangemerkt als beschermd monument (gemeentelijke beperkingenregistratie, Gemeentewet).
- 3.2. In de Openbare Registers staat geregistreerd dat ter zake het Registergoed ruilverkavelingsrente

verschuldigd is met als eindjaar tweeduizend vierentwintig.

Artikel 4. Overdracht aanspraken

- 4.1. Partij 2 en Partij 3 dragen, voor zover mogelijk, aan Partij 1 over alle aanspraken die Partij 1 ten aanzien van het Registergoed of een gedeelte daarin/daarvan kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Registergoed toegebrachte schade, alsmede de rechten uit premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, zonder dat Partij 2 en Partij 3 tot enige vrijwaring gehouden zijn.

Artikel 5. Datum verdeling/waardering

- 5.1. Als datum van verdeling hebben Partijen aangenomen de datum van het passeren van deze akte.
- 5.2. Als datum voor de waardering van het Registergoed hebben Partijen aangenomen de datum van het passeren van deze akte.

Artikel 6. Waarde

- 6.1. Partijen hebben verklaard dat het Registergoed in deze verdeling betrokken is voor een waarde van vijfhonderd vijfenzeventigduizend euro (EUR 575.000,00).

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN/BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Aan Partijen zijn geen bijzondere lasten en beperkingen of bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Verkochte bekend.

ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERPAD

Partijen zijn tevens gerechtigd tot het naast-/achterliggende perceel weiland, kadastraal bekend gemeente **Oud en Nieuw Gastel** sectie **G** nummer **8**, groot twee (2) hectare drieënzestig (63) are en dertig (30) centiare ('**Heersend Erf**').

Partijen zijn overeengekomen een erfdienstbaarheid van overpad te vestigen, inhoudende een last voor het Registergoed ('**Dienend Erf**'), bestaande uit de verplichting voor het Dienend Erf om te dulden dat de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en/of gebruikers van het Heersend Erf en al diegenen die door de eigenaren en beperkt zakelijke gerechtigden worden aangewezen, mogen komen en gaan van en naar het Heersend Erf (te voet of met een landbouwvoertuig op de thans bestaande wijze) via een strook grond op het Dienend Erf, onder de hierna nader omschreven voorwaarden en bepalingen ('**Erfdienstbaarheid**').

VOORWAARDEN EN BEPALINGEN

1. Voor de vestiging van de Erfdienstbaarheid is geen eenmalige en/of periodieke vergoeding verschuldigd.
2. De strook grond mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het Dienend Erf worden verlegd.
3. Het is verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de strook grond te plaatsen anders dan voor het directe gebruik als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben.

TEGENPRESTATIE

Ter zake van de vestiging van de Erfdienstbaarheid is geen tegenprestatie verschuldigd.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Ter uitvoering van het vorenstaande vestigen partijen hierbij de Erfdienstbaarheid, welke hierbij tevens door partijen wordt aanvaard.

OVERBEDELING

De overbedelingssom is aan Partijen genoegzaam bekend.

Partij 1 heeft een gedeelte van de overbedelingssom rechtstreeks voldaan aan Partij 2 en Partij 3, die verklaarden dat gedeelte van de overbedelingssom te hebben ontvangen.

Het restant van de overbedelingssom ad tweehonderdtachtigduizend euro (EUR 280.000,00) is voldaan op de kwaliteitsrekening ten name van Albicher Praktijk B.V. Uitbetaling van het restant van de overbedelingssom aan Partij 2 en Partij 3 (ieder de helft), zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek plaatsvinden zodra na aanbidding van een afschrift van deze akte aan de Openbare Registers aan mij, notaris, is gebleken dat het Registergoed bij de aanbidding van het afschrift van deze akte niet is belast met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren.

Partij 2 en Partij 3 verlenen hierbij kwijting aan Partij 1 voor betaling van de overbedelingssom.

KWIJTING EN DÉCHARGE

Met betrekking tot de verdeling van het Registergoed hebben Partijen verklaard dat de verdeling naar volkomen genoegen van Partijen heeft plaatsgehad.

Partijen verklaren ter zake van de verdeling van het Registergoed niets meer van elkaar te vorderen te hebben, waartoe zij elkaar over en weer volledige kwijting en décharge verlenen.

AFSTAND ONTBINDING/VERNIETIGING

- a. Partijen verklaren dat alle eventueel overeengekomen opschortende voorwaarden voor de onderhavige levering in vervulling zijn gegaan dan wel dat zij daarvan hierbij afstand doen, welke afstand - voor zover rechtens noodzakelijk - over en weer wordt aanvaard. Voorts verklaren zij dat alle eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn vervallen dan wel dat zij daarvan hierbij afstand doen, welke afstand - voor zover rechtens noodzakelijk - over en weer wordt aanvaard.
- b. Partijen doen hierbij afstand van hun recht op ontbinding van de verdeling en levering van het Registergoed, waaronder mede begrepen afstand van het recht op vernietiging wegens dwaling omtrent de waarde van het Registergoed, aangezien ieder van Partijen de verdeling te zijnen/haren bate of schade aanvaardt, welke afstand - voor zover rechtens noodzakelijk - over en weer wordt aanvaard. Voor die gevallen waarin uitsluiting van ontbinding rechtens niet mogelijk is, geven Partijen als hun uitdrukkelijke wens te kennen dat de gevolgen van een eventuele ontbinding zo beperkt mogelijk zullen blijven.

KOSTEN

De kosten van deze akte, waaronder begrepen de kadastrale rechten, zijn voor rekening van Partij 1.

OVERDRACHTSBELASTING

Terzake van de verkrijging op grond van deze akte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd in verband met het bepaalde in artikel 3 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Volmachten

Van de volmachten aan de comparant sub II blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht, die aan deze akte worden gehecht.

Woonplaatskeuze

Ter uitvoering van deze overeenkomst en voor alle fiscale gevolgen wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte, thans aan het adres: Claudius Prinsenlaan 130A, 4818 CP Breda.

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Breda op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop en nadat ik, notaris, heb gewezen op de gevolgen van de inhoud van deze akte voor partijen, hebben de comparanten eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de comparanten en mij, notaris, om



0 20 40 60 80 100m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oud en Nieuw Gastel

G

10

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

kadaster



Opdrachtvoorwaarden professionele taxatiedienst Wonen, vastgesteld en beheerd door NRVt in samenwerking met CHF, NVM, VastgoedPro, VBO Makelaar en Waarborgfonds Eigen Woningen (versie model woonruimte april 2018)

Naam opdrachtgever:	De heer H. van Domburg
Naam opdrachtgever (2):	
Adres:	Middenstraat 3
Postcode en plaats:	4751 PX Oud-Gastel
Emailadres:	h.vandomburg@wonenbreburg.nl
Telefoonnummer:	013-5833548

hierna (samen) te noemen 'de opdrachtgever'

en

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	
Adres:	
Postcode en vestigingsplaats:	
Emailadres:	
Telefoonnummer:	
KVK-nummer:	

hierna te noemen 'het taxatiebedrijf',

zijn overeengekomen dat de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf een opdracht voor een professionele taxatiedienst, hierna te noemen 'de taxatieopdracht', verstrekt welke door het taxatiebedrijf wordt aanvaard. De opdrachtgever en het taxatiebedrijf hebben de afspraken hieromtrent vastgelegd in deze opdrachtvoorwaarden.

De door het taxatiebedrijf aanvaarde taxatieopdracht zal in persoon uitgevoerd worden door één van de volgende taxateurs, verbonden aan het taxatiebedrijf en geregistreerd bij NRVt

[W.C. Simons](#), aangesloten bij [NVM](#)

hierna te noemen 'de taxateur'.

De opdrachtgever heeft de taxatieopdracht verstrekt op [14-10-2020](#). Het taxatiebedrijf heeft de taxatieopdracht aanvaard op 14-10-2020. De opdracht betreft de volgende onroerende zaak:

- [Middenstraat 3, 4751 PX Oud-Gastel](#), hierna te noemen 'het object'.

De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn de hierna volgende belangrijke aspecten van de uit te voeren taxatieopdracht overeengekomen:

1. Doel van de taxatieopdracht

Het doel van de taxatieopdracht is om inzicht te krijgen in de marktwaarde van het object ten behoeve van het verkrijgen van een bestemmingswijziging.

2. Waardepeildatum

De waardepeildatum waarop de waardering van de taxateur is gebaseerd is vastgesteld tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf op: [22-10-2020](#).

3. Type taxatierapport

De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn overeengekomen dat het meest recente model taxatierapport woonruimte, vastgesteld en beheerd door NRVt, wordt gebruikt.

Het taxatierapport dient [niet](#) ter validatie te worden aangeboden [bij NWWI](#).

4. Beperkingen

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor het in artikel 1 genoemd doel en de hiervoor genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

Alle bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het 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:

- 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 taxatierapport;
 - doorlopend toezicht op de taxateur;
 - tuchtrecht;
- het validatie-instituut en de Centrale Registratie Taxaties (CRT), om validatie van het taxatierapport te bewerkstelligen, indien er sprake is van een te valideren taxatierapport;
- de kredietgever(s), 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 Waarborgfonds Eigen Woningen indien deze hiervoor een borgtocht heeft verstrekt;
- de branche- of beroepsorganisatie waarbij de taxateur is aangesloten c.q. waarvan hij lid is, ten behoeve van onderzoek en statistiek.

5. Voorwaarden

Op deze taxatieopdracht zijn van toepassing:

1. de meest recente versie van de 'Europese Taxatiestandaarden', ook wel European Valuation Standards (EVS) genoemd, uitgegeven door 'TEGoVA'; Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.
2. de meest recente, gepubliceerde versie van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVt en het Reglement Wonen NRVt, beiden uitgegeven door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVt); Indien er is afgeweken van dit reglement, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.
3. de voorwaarden en beroeps-, ere- en/of gedragscodes van de branche- of beroepsorganisatie waarbij de taxateur(s) is / zijn aangesloten:
<maak een keuze uit onderstaande opties:>
 - *Algemene consumentenvoorwaarden NVM;*
 - *Algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers;*
 - *Algemene consumentenvoorwaarden van VBO Makelaar;*
 - *Algemene voorwaarden VBO Makelaar voor professionele opdrachtgevers;*
 - *Algemene consumentenvoorwaarden VastgoedPRO;*
 - *Algemene voorwaarden VastgoedPRO voor professionele opdrachtgevers;*
 - *Regeling voor Rentmeesters 2015;*
 - *RICS taxatiestandaarden.*

6. Waarderingsgrondslag

Deze taxatieopdracht betreft de vaststelling van de marktwaarde van het object.
De waardering vindt plaats in euro's (€).

Er is sprake van (nog niet opgeleverde) nieuwbouw: **Nee**.

Indien gekozen voor nieuwbouw:

- *Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt:*
 - *uitgaande van een gerealiseerd object zoals gespecificeerd in de bijlage is weergegeven en door de opdrachtgever is aangereikt.*

Er dient een verbouwing mee te worden getaxeerd: **Nee**.

Indien gekozen voor verbouwing:

Naast de marktwaarde zijn partijen overeengekomen dat de taxateur de volgende waardebegrippen zal waarden:

- *Marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt:*
 - *uitgaande van een gerealiseerde verbouwing zoals door de opdrachtgever middels de getekende uniforme verbouwingspecificatie is aangereikt.*

Is het object recent verkocht en/of is de opdracht ten behoeve van de financiering van de koop? **Nee**
(waarbij bij 'Ja' de volgende vraag verschijnt:)

Er dienen naast de marktwaarde ook andere waardebegrippen te worden getaxeerd: **Nee**

7. Gebruik van het object

De opdrachtgever verklaart dat het object op dit moment:

<maak een keuze uit één van de volgende opties:>

In gebruik is bij de eigenaar

De opdrachtgever verklaart m.b.t. het object dat hij :

<maak een keuze uit één van de volgende opties:>

De huidige eigenaar en bewoner is

8. Verklaringen van de taxateur

De taxateur verklaart dat:

- o hij over voldoende kennis en kunde beschikt om het object te kunnen taxeren;
- o hij volledig objectief en onafhankelijk, in volledige vrijheid en autonoom tot een schatting van de waarde zal komen, zonder ongepaste beïnvloeding of druk van de opdrachtgever of anderen en alle (schijn van) belangenverstrengeling zal tegengaan;
- o voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- o hij, dan wel een taxatiebedrijf of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze betrokken is bij het te taxeren object voor wat betreft bijvoorbeeld (advies) over koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- o hij niet in dienstbetrekking staat tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap en onafhankelijk is van de intermediaire partij die betrokken is bij het doel van de taxatie.
- o hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar **niet** betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het te taxeren object
- o hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, **niet** meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

9. Gegevensverstrekking door opdrachtgever

Door ondertekening van deze taxatieopdracht verklaart de opdrachtgever dat de door hem aangeleverde gegevens naar zijn beste wetenschap volledig en juist zijn.

10. Omvang recherche

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

Deze verplichte onderzoeksgebieden zijn:

- Juridische aspecten van het object;
- Gebruik van het object;
- Milieuaspecten;
- Marktomstandigheden;
- Bijzondere waardecomponenten;
- Referentieobjecten.

11. Honorarium, bijkomende kosten en betalingsmoment

Het taxatiebedrijf en de opdrachtgever zijn overeengekomen dat voor de te verrichten werkzaamheden een vergoeding door de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf zal worden voldaan. Deze vergoeding is als volgt opgebouwd:

Honorarium taxateur:	€ 499,19
Overige kosten:	€ 0,00
Bemiddelingskosten:	€ 0,00
Validatiekosten:	€ 0,00
Btw:	€ 112,81
Totaalbedrag:	€ 650,00

De regel bemiddelingskosten vervalt als de taxatieopdracht zonder tussenkomst van een derde partij (intermediair of bemiddelingsbureau) rechtstreeks door opdrachtgever aan taxateur wordt verstrekt. Indien de opdracht voor de professionele taxatiedienst niet rechtstreeks door opdrachtgever aan taxateur wordt verstrekt zal de regel bemiddelingskosten automatisch verschijnen. Bij deze regel worden de vergoeding vermeld welke aan opdrachtgever in rekening worden gebracht als lead- of bemiddelingsvergoeding. Opdrachtgever heeft zodoende inzicht in de totale kosten verbonden aan de door hem verstrekte opdracht voor de professionele taxatiedienst.

De facturatie zal tevens geschieden op naam van de opdrachtgever. De opdrachtgever zal deze vergoeding uiterlijk:

<maak een keuze uit een van de volgende opties:>

14 dagen na het uitbrengen van het taxatierapport

betalen aan het taxatiebedrijf.

Partijen zijn **niet** overeengekomen dat het taxatiebedrijf een voorschot van zijn vergoeding in rekening brengt.

Met betrekking tot het ontbinden van de taxatieopdracht door de opdrachtgever, al dan niet binnen de bedenktijd, zijn partijen overeengekomen dat de opdrachtgever het volgende bedrag is verschuldigd: € 650,00 inclusief btw.

Met betrekking tot het intrekken van de taxatieopdracht door de opdrachtgever wanneer geen bedenktijd (meer) van toepassing is, zijn partijen overeengekomen dat de opdrachtgever het volgende bedrag is verschuldigd: € 650,00 inclusief btw.

De opdrachtgever is er mee bekend dat het verstrekken van de taxatieopdracht een ondeelbare prestatie inhoudt voor het taxatiebedrijf. Hieruit vloeit voort dat, indien het verstrekken van deze opdracht geschiedt door meer dan één persoon, de opdracht slechts door de opdrachtgevers gezamenlijk kan worden ingetrokken, behoudens afwijkende afspraken.

Indien er sprake is van meerdere opdrachtgevers is iedere opdrachtgever hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de factuur aan het taxatiebedrijf. Deze betalingsverplichting blijft onverkort van kracht, ongeacht of het taxatierapport voldoet aan de verwachtingen van de opdrachtgever.

12. Overige bepalingen

Wwft

Taxateurs vallen onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar www.fiu-nederland.nl

AVG

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, en dat de gegevens omtrent het object inclusief taxatierapport en bijlagen worden verwerkt in het kader van de Algemene verordening gegevensverwerking (AVG). Deze partijen hebben in hun privacy- en gebruiksverklaring, die op hun websites zijn te vinden, afspraken gemaakt over de verwerking van deze persoonsgegevens. Hierin is ook bepaald hoe u als betrokkene gebruik kunt maken van uw rechten.

Recht van bedenktijd (wanneer een consument opdrachtgever is)

De opdracht wordt door de opdrachtgever op het kantoor van het taxatiebedrijf, zoals genoemd op de 1^e bladzijde van deze taxatieopdracht, getekend: [Nee](#)

Indien er wel sprake is van een recht op bedenktijd, dienen in plaats van de alinea hiervoor de volgende artikelen te worden opgenomen:

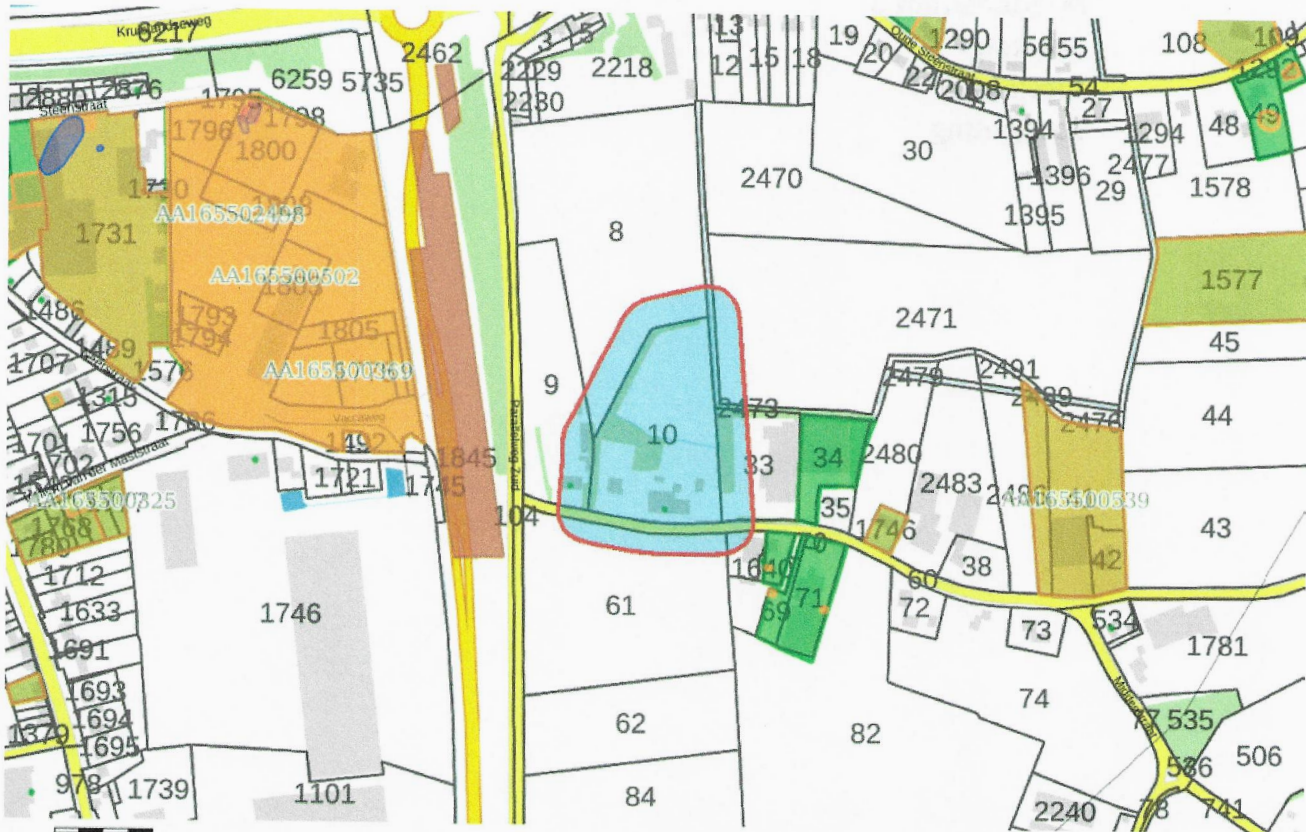
1. Op deze taxatieopdracht is een recht van bedenktijd van veertien dagen voor de opdrachtgever, die als consument de taxatieopdracht geeft van toepassing, gerekend vanaf de totstandkoming van de taxatieopdracht, indien deze overeenkomst op afstand is gesloten en/of indien de overeenkomst buiten het kantoor van het taxatiebedrijf tot stand is gekomen.
2. Onder een overeenkomst op afstand wordt in dit artikel verstaan: de overeenkomst die tussen het taxatiebedrijf en de opdrachtgever wordt gesloten in het kader van een dienstverlening op afstand, zonder gelijktijdige aanwezigheid van de taxateur en opdrachtgever en waarbij, tot en met het moment van het sluiten van de overeenkomst, uitsluitend gebruik wordt gemaakt van een of meer middelen voor communicatie op afstand.
3. Onder een overeenkomst buiten het kantoor van het taxatiebedrijf wordt in dit artikel verstaan: iedere overeenkomst tussen het taxatiebedrijf en de opdrachtgever, die:
 - a. wordt gesloten in gelijktijdige persoonlijke aanwezigheid van de taxateur en de opdrachtgever op een andere plaats dan op het kantoor van het taxatiebedrijf of waarvoor door de opdrachtgever een aanbod is gedaan onder dezelfde omstandigheden;
 - b. wordt gesloten op het kantoor van het taxatiebedrijf of met behulp van een middel voor communicatie op afstand, onmiddellijk nadat de opdrachtgever persoonlijk en individueel is aangesproken op een plaats die niet het kantoor van het taxatiebedrijf is, in gelijktijdige persoonlijke aanwezigheid van de taxateur en de opdrachtgever;
4. Indien de opdrachtgever deze opdracht wil ontbinden met een beroep op de bedenktijd, meldt hij dit binnen de bedenktijd door middel van het door het taxatiebedrijf verstrekte formulier of met een expliciete schriftelijke of elektronische mededeling aan het taxatiebedrijf.
5. Het risico en de bewijslast voor de juiste en tijdige uitoefening van het recht op de bedenktijd ligt bij de opdrachtgever.
6. Opdrachtgever verzoekt het taxatiebedrijf uitdrukkelijk [wel](#) direct na ondertekening van deze opdrachtvoorwaarden te starten met de uitvoering van de taxatieopdracht.
7. Opdrachtgever stemt er mee in bij het invoeren van het recht op bedenktijd aan het taxatiebedrijf een bedrag verschuldigd te zijn zoals in artikel 11 daartoe benoemd.
8. Opdrachtgever doet hierbij uitdrukkelijk [wel](#) afstand van het recht op ontbinding zodra de opdracht volledig binnen de bedenktijd is uitgevoerd.

Handtekening taxatiebedrijf
Datum: [14-10-2020](#)

Handtekening opdrachtgever
Datum:

Middenstraat 3 Oud Gastel

Omgevingsrapportage



Bodem

■ Locaties

Ondergrond

— Kadastraal perceel

— topografie

□ Selectie

Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
Middenstraat 1
Middenstraat 3
Kaarten
Disclaimer
Toelichting

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.

Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.

Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?

Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.

Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder

bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: "Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie".

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergegeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Locatie: Middenstraat 1

Locatie

Adres	Middenstraat 1 4751PX OUD GASTEL
Locatiecode	AA165501028
Locatienaam	Middenstraat 1
Plaats	Halderberge
Locatiecode bevoegd gezag WBB	NB165501152

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	Beoordeling	
Status rapporten	BOOT	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Referentie	Archief	Conclusie overheid
01-01-1900	BOOT	Tank				Naam: Tank Straat/Huisnummer: Middenstraat 1 Postcode/Plaats: 4751PX OUD GASTEL Gemeente: Halderberge Aanwezig: Ja In gebruik: Ja Type: Onbekend Soort: Ondergronds Volume: 5000 Lebak aanwezig: Nee Product: Huisbrandolie Status: in gebruik Code Nazca: NZ165500151 Opmerking1: Bron nr:165501469 Volg nr:13244 Bedrijfsnm:Vroeyenstijn

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
hbo-tank (ondergronds)	9999	9999	Nee	Nee	Onbekend		Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Middenstraat 3

Locatie

Adres	Middenstraat 3 4751PX OUD GASTEL
Locatiecode	AA165501031
Locatienaam	Middenstraat 3
Plaats	Halderberge
Locatiecode bevoegd gezag WBB	NB165501153

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	Beoordeling	
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
transportbedrijf	1980	1988	Nee	Nee	Onbekend		Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord – Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigings situatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico"e;s vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids-, Ecologische en/ of verspreidingsrisico"e;s.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico"e;s) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):

- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN = verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd.

Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.

- O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan "verontreinigende" stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden,

is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico's voor de volksgezondheid, ecologische risico's en verspreidingsrisico's bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.