

GEMEENTE ROOSEDAAL

WOONBESTEMMING BERGSEBAAN 36A-B 4726SE HEERLE

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

OPDRACHTGEVER

Naam : Familie Huissen
Contactpersoon : Jitske Huissen-Wezenberg
Adres : Bergsebaan 36A-B
PC + plaats : 4726 SE Heerle
Tel. : 0165-565059 / 06-44326191
Mail : jitskehuissenwezenberg@gmail.com

GEMEENTE/BEVOEGD GEZAG

Naam : GEMEENTE ROOSEDAAL
Contactpersoon : Ivo Kraus
Adres : Postbus 5000
PC + plaats : 4700 KA Roosendaal
Tel. : (0165) 579 245
Mail : i.kraus@roosendaal.nl

UITVOEREND BUREAU

Naam : Bouwkundig advies Eye4Pearls
Auteur : Monique Grootendorst
Adres : Ankersweg 57
PC + plaats : 6123 AJ Holtum
Tel. : 06-10352721
Mail : eye4pearls@gmail.com
Projectnummer : 02101

Samenvatting

De initiatiefnemer is eigenaar van het terrein met opstallen aan de Bergsebaan 36A en B te Heerle. Op die plaats willen zij de bedrijfsbestemming (milieucategorie 4, uitsluitend metaalbedrijf) omzetten naar bestemming wonen-2.

De locatie is gelegen in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Wouw 2020" en heeft daarin de enkelbestemming bedrijf-4. De initiatiefnemer wenst deze bestemming te laten wijzigen in Wonen-2 binnen de huidige bestemmingsplanprocedure.

Vandaar ter onderbouwing van de zienswijze deze ruimtelijke onderbouwing vereist. De navolgende rapportage voorziet daarin.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk, provinciaal, regionaal en rijksbeleid. De voorgenomen ontwikkeling past echter niet binnen het nu voorgenomen ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020'. Burgemeester en wethouders zijn bereid medewerking te verlenen aan deze bestemmingswijziging. Het ruimtelijk plan past binnen de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische context van de plek. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging geen bezwaren oproept van milieuhygiënische of planologische aard. De bestemmingswijziging is maatschappelijk en financieel-economisch opzicht haalbaar.

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De familie Huissen is per december 2020 eigenaar van het perceel ten zuiden van de dorpskern Wouw in de gemeente Roosendaal. De vorige eigenaar exploiteerde een kleinschalige metaalonderneming (Van Dongen Metaal). Deze onderneming is gestopt bij de verkoop van het perceel.

Een groot deel van de opslag, demontage en werkzaamheden vond in de open lucht plaats. In een loods ter grootte van 196m² was de machinerie opgesteld. De machines zijn bij de verkoop verwijderd uit de loods.

Op het terrein is geen sprake van bodemverontreiniging.

Het woonperceel, ter grootte van 10.535m² omvat op dit moment een bedrijfswoning met aanpandige loods. De bebouwing is binnen het maximaal toegestane bouwoppervlak van 600 m², circa 590m².

De beoogde bestemmingsplanherziening is een goede gelegenheid om tot een herbestemming te komen (van bedrijf-4 naar wonen-2), waarbij de bestaande landschappelijke voorzieningen behouden blijven.

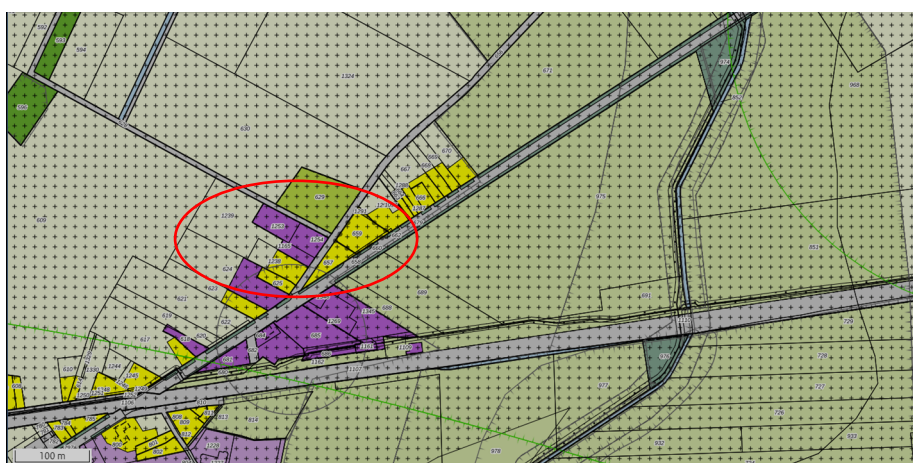
1.2 DOEL

Doel van deze rapportage is het bieden van een ruimtelijk en planologisch kader voor de onderbouwing van de bestemmingswijziging.

1.3 SITUERING PLANGEBIED

De locatie is gelegen aan de Bergsebaan te Heerle, ongeveer 400 m ten zuidoosten van de bewoningskern van Wouw. De woning is gelegen aan een rustige weg welke overgaat in een onverharde weg. De woning is de laatste in rij van woonhuizen en omringd met agrarische bestemming. Om een beeld van het totale perceel te verkrijgen is in **bijlage 1** een aantal foto's opgenomen ter illustratie.

Bergsebaan 36A-B te Heerle omvat de kadastrale percelen: 1165, 1253, 1239 en 1254. Het omschreven plangebied omvat de kadastrale percelen 1165, 1253 en 1254.



Afbeelding 1: Situering van het plangebied



Afbeelding 2: Aangezicht bebouwing voorafgaand aan perceel

1.4 GELDENDE BESTEMMINGSREGELING

De locatie is niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Wouw 2020. Daardoor geldt ter plaatse nog het bestemmingsplan Buitengebied Wouw, vastgesteld op 8 juli 2010, onherroepelijk op 21 augustus 2012. Op een gedeelte van het perceel rust de bestemming 'bedrijven-4 met enkelbestemming metaal', met een maximaal bebouwingsoppervlak van 600 m². De omringende gronden, hebben de bestemming 'Agrarisch kernrandgebied' en bestemming wonen-2. Zie voor nader inzicht in de bebouwing de oppervlakte-analyse in **bijlage 2**.



Afbeelding 3: Buitengebied Wouw 2020

1.5 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de bestemmingsplanwijziging plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In Hoofdstuk 4 worden alle onderzoeken behandeld die betrekking hebben op het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt kort ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Onderstaand is in kort schematisch overzicht het vigerende beleidskader weergegeven.

Beleidsniveau	Kader
Europees	Europese Kaderrichtlijn Water, Verdrag van Malta.
Nationaal	Wetten: Wet op de ruimtelijke ordening, Wet milieubeheer, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Erfgoedwet, Wet natuurbescherming, Wet luchtkwaliteit, Waterwet, Wet vervoer gevaarlijke stoffen, Wet geurhinder en veehouderij, Wet ammoniak en veehouderij.
	Besluiten: Besluit externe veiligheid inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen, Besluit externe veiligheid transportroute, Nationaal Bestuursakkoord Water, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), NSL, PAS.
	Nota's: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Nationaal Milieubeleidsplan, Nota waterbeleid 21 ^e eeuw, Nationaal Waterplan.
Provinciaal en regionaal	Interim Omgevingsverordening
	Omgevingsvisie Ruimtelijke Ordening
	Provinciaal Milieu en Waterplan
	Natuurbeheerplan provincie Noord-Brabant
	Cultuurhistorische Waardenkaart
	Handreiking Kwaliteitsverbetering Landschap
Lokaal	Structuurvisie Roosendaal 2025
	Lokaal beleid op het gebied van landschap, natuur, erfgoed, bodem, water, veiligheid.

Tabel 1 Overzicht beleidskaders

2.1 EUROPEES BELEID

2.1.1 EUROPESE KADERRICHTLIJN WATER

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) stelt eisen aan de chemische kwaliteit van het grond- –en oppervlaktewater en de ecologische kwaliteit van oppervlaktewater. In het gebied West Brabant is onder regie van Waterschap Brabantse Delta per waterlichaam bepaald wat de knelpunten en de KRW-doelen zijn. Van belang is dat bij initiatieven tenminste voldaan wordt aan het stand-still principe. Dit houdt in dat een ingreep (uitvoering van het ruimtelijk plan) de toestand van het watersysteem niet mag verslechteren, tenzij beargumenteerd kan worden dat dit wegens 'een hoger doel' niet anders kan. Om dit te bereiken dienen in relatie tot de KRW de volgende vragen te worden beantwoord:

1. Is het project riskant?
2. Zijn er relevante chemische gevolgen?
3. Biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen?

DE WOONLOCATIE

Het voorliggende project is niet riskant en heeft positieve gevolgen voorgrond- en oppervlaktewater. Hier kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de KRW.

2.2 RIJKSBELEID

2.2.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven. Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudige regelgeving.

ONTWIKKELINGEN EN AMBITIES 2040

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

CONCURRENTIEKRACHT

De ambitie is dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

BEREIKBAARHEID

De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

RIJKSDOELEN EN NATIONALE BELANGEN

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

DE WOONLOCATIE

Het voorliggende plan heeft betrekking op het verkrijgen van een woonbestemming vanwege beëindiging bedrijfsonderneming. Het geheel vindt binnen de bestaande "natuurlijke grenzen van het perceel", aansluitend op eerder percelen met de bestemming wonen, bij de bestaande kern Wouw/Heerle. De beoogde wijziging is in lijn met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving.

2.2.2 WATERWET

ALGEMEEN

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland zijn vervangen door deze Waterwet en de zes verschillende vergunningen zijn opgenomen in één vergunning.

WATERWET IN EUROPEES VERBAND

Nederland maakt deel uit van vier Europese stroomgebieden: de Rijn, de Eems, de Schelde en de Maas. De Waterwet sluit hierop aan. In Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen rijkswateren en niet-rijkswateren (regionale wateren). Voor beide categorieën zijn via het nationale waterplan respectievelijk de regionale waterplannen, strategische structuurvisies vastgesteld, waarin de hoofdlijnen van het waterbeleid en de maatregelenprogramma's zijn vastgelegd. Deze zijn richtinggevend voor het ruimtelijke ordeningsbeleid en zorgen zo voor een versterking van de relatie tussen waterbeheer en ruimtelijke ordening. De plannen worden een keer per zes jaar herzien. De waterschappen en de diensten van Rijkswaterstaat stellen vervolgens operationele waterbeheerplannen vast, waarin wordt aangegeven welke maatregelen zij in de komende periode zullen uitvoeren.

DE WOONLOCATIE

Door het beëindigen van de bedrijfsonderneming en de omzetting naar wonen-2, zijn er geen negatieve consequenties voor de waterbelasting.

2.2.3 NATIONAAL BESTUURSAKKOORD WATER

Op basis van het rapport van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw en het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' hebben het rijk, de provincies, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekend.

Indien sprake is van nieuw verhard oppervlak, wordt op basis van de werknormen in het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' voor het stedelijk gebied $T=100$ geëist.

Het is het meest voor de hand liggend (vaak eenvoudig mogelijk door toestaan van peilstijging tot aan het maaiveld) dat deze wordt meegenomen in de aan te leggen infiltratie / retentievoorziening. Het is echter toegestaan om deze retentie te realiseren in groenstroken en op straat, indien er geen afwenteling plaatsvindt op andere gebieden en geen wateroverlast optreedt in woningen en bedrijven. Dit laatste is vaak alleen mogelijk als er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

DE WOONLOCATIE

Er zijn geen nieuwe bebouwingen voorzien op het perceel, waardoor er geen negatieve consequenties zijn voor de retentie en infiltratie.

2.3 PROVINCIAAL BELEID

2.3.1 STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ORDENING

ALGEMEEN

In december 2018 heeft de provincie de Omgevingsvisie vastgesteld, de opvolger van de Structuurvisie.

INHOUD STRUCTUURVISIE

De Omgevingsvisie anticipeert op de Omgevingswet en geeft een visie op Brabant in 2050 met doelstellingen en ambities voor 2050 en als tussenstap 2030 en geeft een visie op de manier waarop de provincie de doelstellingen en ambities wil verwezenlijken. Hoofddoelstelling is dat Brabant in 2050 welvarend, verbonden en klimaatproof is en dat Brabant ook in 2050 een provincie is waar het goed wonen, werken en recreëren is (het motto van de "oude" Structuurvisie).

Per opgave zijn doelen voor 2030 en 2050 en acties benoemd. De omgevingsvisie wordt in het vervolg nader uitgewerkt in programma's en is doorvertaald in een nieuwe (interim) Omgevingsverordening.

DE WOONLOCATIE

Het plangebied valt in de geleedingszone tussen Roosendaal en Bergen op Zoom en is aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking.

2.4 VERORDENING RUIMTE 2014

2.4.1 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot één Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 november 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dit is in eerste instantie nog 'beleidsneutraal', zonder nieuwe beleidsontwikkelingen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de al vastgestelde Omgevingsvisie, de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De IOV vervangt de Verordening ruimte, de provinciale milieuverordening, de verordening natuurbescherming, de verordening ontgrondingen, de verordening water en de verordening wegen. De IOV bevat rechtstreeks werkende regels die voor 'iedereen' gelden: gemeenten, burgers, ontwikkelaars, bedrijven en instructieregels die gemeenten en waterschappen aangeven waar hun ruimtelijke plannen en besluiten aan moeten voldoen. In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Interim omgevingsverordening is beleidsarm. Daarin wordt een gebiedsgerichte benadering voorgestaan, waarbij het in stand houden en bevorderen van omgevingskwaliteit voorop staat. Er is meer maatwerk mogelijk. Belangrijk daarbij is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Hiermee wordt meervoudig ruimtegebruik, koppeling van maatschappelijke doelen en opgaven bedoeld. Daarnaast is het van belang dat bij nieuwe ontwikkelingen bekeken wordt welke effecten deze hebben op het voorkomen van leegstand en in welke zin wordt bijgedragen aan sloop.

STEDELIJKE ONTWIKKELING

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren, en dan in de zogenaamde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Verder regelt de Interim omgevingsverordening dat woningbouw (artikel 4.3) en aanleg van bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 4.4 en met 4.6) onderdeel worden van bindende afspraken in de vier regionale ruimtelijke overleggen. Daaraan nemen de gemeenten, waterschappen en de provincie deel.

DE WOONLOCATIE

Het gemeentelijk grondgebied is opgedeeld in een tweetal categorieën van deelgebieden: bestaande stedelijk gebied en zoekgebied verstedelijking. De kernen Wouw, Heerle, Wouwse Plantage en Moerstraten zijn aangeduid als kernen in landelijk gebied. Rondom deze kernen zijn de zoekgebieden verstedelijking, kern in landelijk gebied aangeduid. In dit bestemmingsplan wordt geen beleid gevoerd of zijn regels opgenomen om dit zoekgebied verstedelijking nader uit te werken. Vanwege de beëindiging van de bedrijfslocatie wordt de versnippering van bedrijvigheid in het buitengebied voorkomen.

2.5 BELEID WATERSCHAP

2.5.1 KEUR WATERSCHAP BRABANTSE DELTA

In december 2009 zijn de Waterwet en de Keur waterschap Brabantse Delta in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlaktewater, het grondwater en de waterbodem (het watersysteem) en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De keur van het waterschap is een verordening met wettelijke voorschriften die gelden voor alle oppervlaktewaterlichamen en keringen, op het gebied van waterkwantiteit en – kwaliteit, die in beheer zijn bij het waterschap. De keur is een aanvulling op de Waterwet met verschillende gebods- en verbodsbepalingen. Bij het verlenen van watervergunningen hanteert het waterschap verschillende beleidsregels. Waaronder “toepassing Waterwet en Keur”. Hierin staat aangegeven in welke situaties een watervergunning kan worden verleend, waarop een aanvraag wordt getoetst en welke voorwaarden aan de watervergunning worden verbonden.

DE WOONLOCATIE

Uit de kaarten behorende bij het Provinciaal Waterplan is op te maken dat het plangebied niet valt in een grondwaterbeschermings- of attentiegebied. Voor deze toets wordt verwezen naar paragraaf 4.10 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.5.2 WATERBEHEERPLAN 2016-2021

Het waterbeheerplan 'Grenzeloos verbindend' beschrijft de hoofdlijnen van het beheer van water- en zuiveringssysteem voor de periode 2016-2021. Het waterschap richt zich op een goede uitvoering van de wettelijke taken rondom waterveiligheid, waterkwaliteit en watersysteembeheer. Daarbij houden ze rekening met de toekomstbestendigheid van het watersysteem (met ook voor klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijk ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het toegegaan van verdroging). Dit doen ze voor de burgers, bedrijven en organisaties in hun werkgebied, vanuit een open bestuurscultuur betrekken ze hen volop bij het waterbeleid, de planontwikkeling en de uitvoering. Eigenaren en gebruikers van (landbouw- en natuur)gronden spelen hierbij een belangrijke rol. De langetermijnstrategie uit het vorige beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteit, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding. Zo vaart het waterschap een toekomstbestendige koers. Daarnaast geven diverse ontwikkelingen aanleiding tot nieuwe accenten, waaronder het Deltaprogramma.

Nieuwe accenten in het plan zijn:

- De versterking van de primaire en regionale keringen (de dijken langs de Rijkswateren en langs de regionale rivieren);
- Inzet op waterbewustwording van watergebruikers: het waterschap wil investeren in het vergroten van inzicht in eigen handelingsperspectief van burgers en ondernemers;
- Helder zijn over beperkingen en mogelijkheden die er vanuit het watersysteem zijn voor de gebruikersfuncties;
- Een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van optimaliseren peilbeheer en inrichtingsmaatregelen);
- Dynamisch waterbeheer: flexibel beheer op basis van actuele informatie over de situatie in het gebied en op regionale verschillen daarin.

Het waterschap wil het volgende bereiken: Water maakt het wonen, werken en genieten in Midden- en West-Brabant mogelijk. In één woord samengevat: Leefbaarheid. Een gezonde leefomgeving, met daarbij een goede balans tussen mens, milieu en economie (people, planet en profit). De focus ligt op participatie, hiermee ontstaan kansen door wettelijke taken te combineren met taken en wensen van anderen. Het waterschap heeft in het buitengebied van Wouwe als specifiek aandachtspunt de EVZ Smalle Beek, daarnaast bekijken zij de mogelijkheden om de bovenlopen en benedenlopen die de Zoom doorsnijden aan elkaar te verbinden, zowel in het kader van ecologie als in het kader van cultuurhistorie.

DE WOONLOCATIE

In het plangebied staan geen intensieve veehouderijen en liggen geen waterlopen. Voor de inpassing van groen en water wordt verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 5.

2.5.3 CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART

De provincie Noord Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Deze kaart is dynamisch en wordt regelmatig aangepast. De kaart omvat de gebieden en structuren die van bovenlokaal belang zijn.

DE WOONLOCATIE

Het plangebied behoort niet tot de cultuurhistorisch waardevolle gebieden in Brabant. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op de cultuurhistorie, archeologie en monumenten.

2.6 BELEID WATERSCHAP

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta. De technische eisen en

uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keursregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

DE WOONLOCATIE

Het plangebied heeft geen waterlopen. De geplande herziening van bestemming heeft geen wijziging van het verhard oppervlak tot gevolg.

2.7 BELEID GEMEENTE

2.7.1 GEMEENTELIJK BELEID

STRUCTUURVISIE ROOSENDAAL 2025 ALGEMEEN

In 2025 is Roosendaal een stad van mensen, van wonen, van (net)werken. Een complete en vitale stad. Om dit te bereiken, zal Roosendaal de komende jaren moeten inspelen op trends als ontgroening, vergrijzing, globalisering, individualisering, informatisering, veranderingen in mobiliteit en bereikbaarheid en decentralisatie van overheidstaken én hier duurzame antwoorden op moeten dichten. Roosendaal kiest bij deze veranderingen voor 'behoud en versterken van de kwaliteit van stad en dorpen' door vernieuwing en transformatie. De identiteit van Roosendaal en de ontwikkeling naar een netwerksamenleving zijn hierbij leidende principes.

In het onderstaande wordt ingegaan op de betekenis van de Structuurvisie voor het voorliggende bestemmingsplan.

Er zijn twee beleidsuitgangspunten geformuleerd:

- Een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Roosendaal;
- Een haalbare en betaalbare lokale ruimtelijke ontwikkeling.

De duurzame ontwikkeling van een compacte, complete en verbonden stad leidt tot fundamentele keuzes:

- Bouwen binnen de stedelijke contouren van de stad om zo bestaande infrastructuur optimaal te benutten;
- Buitengebied ontzien van verstedelijking; ruimte voor agrarische dynamiek in het noordelijk deel van het buitengebied en toerisme en recreatie in gebieden als Visdonk en Brabantse Wal;
- Zuinig/duurzaam ruimtegebruik, waarbij efficiënt gebruik en hergebruik van bestaande ruimte en bebouwing het uitgangspunt is;
- Gebruik maken van de kwaliteit van de locatie;
- Leefbaarheid van wijken en dorpen waarborgen door behoud en versterking van collectieve openbare ruimte, het behouden van de groen-blauwe structuren en het wegnemen van infrastructurele barrières i.c. het uitplaatsen van de A58 en het goederenvervoer per spoor naar buiten het stedelijk gebied;
- De kwaliteit van de locatie is mede bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden of initiatieven

Buitengebied

- De identiteit van stad en dorpen versterken door het handhaven en versterken van de landschappelijke en cultuurhistorische basisstructuren in het buitengebied en de bebouwde omgeving;
- Groen/blauwe hoofdstructuren in het stedelijk gebied behouden als verbinding met het buitengebied;
- Het sturen van nieuwbouw op basis van strategisch voorraadbeheer;
- (regionaal) Ruimte creëren voor speerpunten/topsectoren van economisch beleid;
- Het aanbod van sociaal-maatschappelijke en detailhandelsvoorzieningen in wijken en dorpen behouden, waar mogelijk door concentratie en bundeling van voorzieningen;
- Het optimaliseren van infrastructurele verbindingen en het beter benutten van de multimodale ontsluitingsmogelijkheden (weg, water, spoor, buis) van Roosendaal;
- Benutten van de strategische ligging van Roosendaal en West-Brabant in de Vlaams Nederlandse Delta;
- Bij ruimtelijke ingrepen de mogelijkheden voor energietransitie en bodemenergie optimaliseren;
- Bijdragen aan sociale veiligheid door integratie van dit beleidsveld in het ruimtelijk ontwerp van gebouwen en openbare ruimte.

De haalbare en betaalbare lokale ruimtelijke ontwikkeling wordt ondersteund door de volgende keuzes:

- Niet meer programma in ontwikkeling nemen dan dat de markt kan opnemen;

- Economische druk op de markt genereren door voorzichtig te programmeren;
- Eerst bestaande programma's benutten en pas daarna aan nieuwe beginnen. Nieuwe ontwikkelingen van kantoren en winkels voorlopig bevriezen;
- Flexibel en kleinschalig programmeren en faseren;
- Intensiveren en beter benutten van de bestaande voorraad van stedelijke functies (woningen, bedrijventerreinen, kantoren, maatschappelijk vastgoed); Toepassen van de SER/ duurzaamheidsladder bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- Uitnodigen, samenwerken en regisseren in plaats van voorschrijven. Verruim de mogelijkheden van bestemmingsplannen (plan vooruit);
- De ruimtelijke keuzes en uitgangspunten zijn in deze structuurvisie vertaald naar de verschillende onderdelen van de ruimtelijke ordening en ondersteund door kaarten met de hoofdstructuren.

Het groene buitengebied Roosendaal zet primair in op behoud van bestaande kwaliteiten voor natuur, water, landschap en het buitengebied en het ondersteunen van agrarische ontwikkelingen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het weidse open landschap in het noordelijk deel en het parklandschap in het zuidelijk deel van Roosendaal. In het buitengebied is de gemeente één van de stakeholders, naast de agrarische sector en andere landeigenaren, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta. Met name de provincie heeft een sterke positie in het beleid in het buitengebied. 44 Het project "Landschap van Allure" voor de Brabantse Wal is als samenhangend beleidsprogramma leidend voor de ontwikkeling van natuur, landschap en recreatie. Aan de zuidzijde van Roosendaal ligt, mede gelet op de ontwikkelingen in de Brabantse Wal, meer de kracht bij de benutting van de natuurlijke kwaliteiten van het buitengebied. Op het gebied van agrarische dynamiek volgt Roosendaal de regionale focus op glastuinbouw en het Agrarisch Food Cluster in Steenbergen en boomteelt in Zundert. Verder heeft de landschappelijke structuur in de noordzijde meer mogelijkheden voor een verdere ontwikkeling van agrarische functies, mogelijk in relatie tot bio-based economie. Wanneer ontwikkelingen de maat en schaal van het buitengebied overstijgen en functies hun grondgebonden relatie kwijt raken is daarvoor geen plek meer in het buitengebied.

Beschermen en opwaarderen van waterlopen en beken zijn dragers van het buitengebied en van vitaal belang voor de natuur, landschap en beleving van het buitengebied. De agrarische sector is rentmeester en belangrijkste gebruiker in het buitengebied. De gemeente ondersteunt de dynamiek van de agrarische sector in het buitengebied en houdt daarbij rekening met andere belangen. De gemeente ontziet het buitengebied van stedelijke ontwikkelingen.

Landgoederen, buitenplaatsen en ruimte-voor-ruimte regelingen worden beperkt in aantal en omvang mogelijk gemaakt. De gemeente participeert actief in het project "Landschap van Allure" in het zuidelijk gedeelte van het buitengebied. Het groene buitengebied en het groene stedelijk gebied blijven met elkaar verbonden. In het zuidelijk gedeelte van het buitengebied ligt de nadruk op het behouden en verbinden van natuur en landschap en worden de mogelijkheden voor recreatief medegebruik en plattelandsontwikkeling verruimd; het noordelijk gebied wordt benut voor verdergaande agrarische ontwikkeling. Het recreatief gebruik van het buitengebied wordt gezoneerd vanuit de dorpen en twee recreatieve poorten (Wouwse Plantage en Visdonk), aansluitend aan de wijkperspectieven.

DE WOONLOCATIE

De wijziging past bij het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan. Er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. De bedrijfsonderneming is immers gestopt. In aansluiting op de bescherming van de waarden en belangen van het buitengebied is het herbestemmen naar wonen-2 passend bij de flexibiliteitsbepalingen en wordt rekening gehouden met het streven naar behoud en ontwikkeling van bestaande kwaliteiten.

2.7.2 GROEN- EN LANDSCHAPSPLAN VOOR DE BRABANTSE BUITENSTEDEN: DE ZOOM VAN WEST-BRABANT

ALGEMEEN

De gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal hebben gezamenlijk de beleidsnota voor groen- en landschapsbeleid, onder de titel 'De Zoom van West Brabant' opgesteld (november 2004). Dit landschapsontwikkelingsplan (LOP) richt zich zowel het buitengebied als op de kernen. De opgave voor het landschapsontwikkelingsplan is een samenhangende beleidsvisie te geven op het landschap inclusief het groen in het stedelijke landschap van Bergen op Zoom en Roosendaal. Vanuit de centrale opgave zijn vier thema's voor de landschapsontwikkelingsvisie geformuleerd: De duurzame structuur van reliëf, natuur en water, Het agrarische werklandschap, De cultuurhistorische structuur en Het landschap en de kernen.

DE WOONLOCATIE

Er zijn 9 uitvoeringsprojecten die in het LOP prioriteit hebben gekregen. Geen van deze projecten heeft betrekking op het plangebied.

2.7.3 MILIEUBELEIDSPLAN

Het milieubeleidsplan geeft de ambities en (rand)voorwaarden aan met betrekking tot milieu voor de andere beleidsterreinen. Het plan is daarom vooral intern bindend en richtinggevend voor de gemeente. Het milieubeleidsplan heeft een planperiode van vier jaar.

De kernbegrippen uit het milieubeleidsplan zijn: verinnerlijking, programmatische aanpak, eigen verantwoordelijkheid, kwaliteit, milieurendement en het gebruik van lokale beleidsvrijheid. Het belangrijkste uitgangspunt is het op een zo goed en efficiënt mogelijke wijze uitvoeren van het milieubeleid.

Het Meerjarenuivoeringsprogramma (MUP) geeft voor een periode van 4 jaar – de geldigheidsduur van het Milieubeleidsplan - aan welke activiteiten er in welk jaaruitgevoerd zullen worden om de beleidsdoelen te kunnen halen.

In 2010 is gestart met het herijking van het Milieubeleidsplan. Dit moet leiden tot een handleiding waarbij de verbinding tussen sociale, economische en ruimtelijke/milieu thema's voorop staat. Daarnaast wordt een actieprogramma opgesteld waarbij onderscheid wordt gemaakt tot uitvoering van wettelijke milieutaken en taken met meer beleidsvrijheid. De producten samen zullen het huidige milieubeleidsplan vervangen.

2.7.4 WELSTANDSNOTA ALGEMEEN

Modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht is een belangrijke doelstelling van de in werking getreden herziening van de Woningwet. Belangrijkste wijziging is de bepaling dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. Het welstandsbeleid voor Roosendaal is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Roosendaal. Het doel van het welstandsbeleid is: 'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.'

Het belangrijkste uitgangspunt voor het formuleren van welstandsbeleid vormt het handhaven van de afzonderlijke ruimtelijke karakteristieken en waardevolle elementen, zonder ontwikkelingen te belemmeren. In welke mate dit mogelijk is, hangt af van de gebiedskarakteristieken, het vigerend beleid en de gewenste ontwikkelingen en is dus met name een politieke keuze.

Voor gebieden met dezelfde functie, (bebouwings-)kenmerken en -eigenschappen zijn gebiedsgerichte toetsingskaders opgesteld met een gebiedsbeschrijving, een waardebeoordeling, het vigerend ruimtelijke beleid en de welstandscriteria.

Het plangebied behoort volgens de gebiedskaart tot het "Buitengebied", waar het gewone welstandsniveau geldt.

CRITERIA

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging:

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten
- doorzichten naar het landschap behouden
- bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

Massa:

- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben in beginsel eeneenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- woningen hebben in beginsel een onderbouw van één laag met kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegdOndergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig vanvorm, met in beginsel een kap met de nok dwars op de weg
- Architectonische uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig enafwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhoudingtot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke uitvoeren met oog voor detail
- zijgevels van woningen hebben vensters
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en duurzaam
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omgeving
- gevels in beginsel uitvoeren in baksteen (eventueel gekeimd)
- hellende daken dekken met matte keramische pannen of natuurlijk riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren
- erfafscheidingen zijn open van karakter en terughoudend van kleur.

DE WOONLOCATIE

Er zijn geen nieuwe bebouwingen voorzien in het plangebied. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging van het plangebied, past binnen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging past echter niet geheel binnen het geldende bestemmingsplan. Er is in het ontwerp bestemmingsplan geen wijziging opgenomen voor de Bergsebaan 36A-B. Burgemeester en Wethouders zijn bereid medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging. E.e.a. is reeds via een vooronderzoek voorgelegd en ambtelijk besproken. Derhalve het indienen van een zienswijze en onderhavige ruimtelijk onderbouwing.

3.1 HISTORISCHE ANALYSE VAN HET GEBIED

Het gebied heeft eeuwenlang een agrarische functie gehad en heeft dat grotendeels nog steeds. Volgens historisch geograaf K. Leenders duiden toponiemen Westlaar, Oostlaar en Wouw op een gebied met bebossing, dat omgeven werd door nattere veengebieden. De nederzettingsgeschiedenis gaat wellicht tot de 12e eeuw terug, ook al zijn hiervoor nog geen tastbare bewijzen gevonden.

In de 19e eeuw is de spoorlijn aangelegd. Langs de noordzijde stond een steenfabriek, het huidige plangebied. Op de geomorfologische kaart staan enkele zand- en leemputten aangeduid, die bij deze steenfabriek hoorden. De bijbehorende leemputten zijn in de na-oorlogse tijd in gebruik genomen als vuilstortplaats.

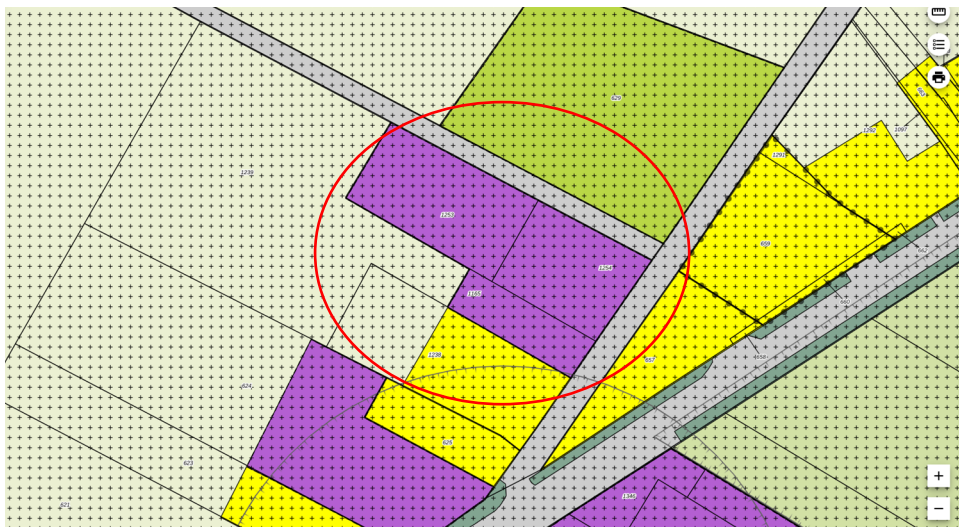


Afbeelding 4: Topografische kaart uit 1937

3.2 RUIMTELIJKE ANALYSE

3.2.1 STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als agrarisch gebied met daarin enkele woonkavels. Het gebied ligt tussen de kern Wouw en de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom. Ten westen van het gebied ligt een spoorwegovergang.



Afbeelding 5: Schets nieuwe bestemming planlocatie (de omcirkelde paarse kadastrale percelen behorend bij Bergsebaan 36A-B worden 'geel' ivm de wonen-2 herbestemming)

De Bergsebaan is een smalle, rustige verharde straat die overgaat naar een onverharde weg en uitsluitend toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Het perceel is aan de zijkanten groen aangekleed met hagen. Aan de Bergsebaan zijn alle woningen op de straat gericht. Het perceel grenst aan de achterzijde aan agrarische gronden en sluit aan op de bebouwing en open percelen. Bovendien is er zicht op de fraai aangelegde voortuin en achter het perceel vergaande uitkijk op de dorpskernen Wouw en Heerle (zie ook **bijlage 2**).

3.2.2 VERKEER EN INFRASTRUCTUUR

Het Wouwse buitengebied wordt goed ontsloten door de A58 en daarnaast door een aantal regionale ontsluitingswegen: de Bergsebaan, de Moerstraatseweg, de Plantagebaan, de Roosendaalsebaan, de Westelaarsestraat en de Waterstraat. De overige wegen in het buitengebied hebben een lokaal karakter en hebben een belangrijke functie voor de ontsluiting van het agrarisch gebied en de diverse dorpen. Daarnaast is sprake van een vrij uitgebreid stelsel van wandel- en fietspaden. Ook de spoorlijn Roosendaal - Bergen op Zoom grenst direct aan het plangebied.



Afbeelding 6: Uitsluitend bestemmingsverkeer Bergsebaan

3.2.3 GROEN EN WATER

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als open agrarisch landschap tussen de spoorlijn en de bebouwing van Wouw. In het gebied zijn diverse watervoerende sloten met oeverbegroeiing aanwezig.

De percelen omvatten veel groen en een woning met bijbehorende opstallen. Deze locatie is omgeven door bomen, groene hagen en bestaat daarnaast uit grasland, deels verhard en deels onverhard terrein.



Afbeelding 7: Foto groene omheining perceel.

3.3 FUNCTIONELE ANALYSE

3.3.1 LANDBOUW

De landbouw is de belangrijkste grondgebruiker in de omgeving van het plangebied. Nabij het plangebied zijn op dit moment niet veel agrarische bedrijven meer aanwezig. De meeste agrarische bedrijfsgebouwen zijn inmiddels omgezet naar burgerwoningen. Er is nog wel (veel) grond in gebruik als een agrarische functie.

3.3.2 WONEN

De burgerwoningen zijn met name geconcentreerd in de kleine dorpen en buurtschappen die tot de meest oorspronkelijke bebouwing in het buitengebied horen. Door de afname van het aantal agrarische bedrijven worden voormalige agrarische bedrijfswoningen bewoond door mensen die geen directe economische binding hebben met het landelijk gebied. De woningen verkeren over het algemeen in goede staat.

3.3.3 VERKEERSVEILIGHEID EN PARKEREN

In de huidige situatie voorziet de woning geheel in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Er zijn geen knelpunten in de bereikbaarheid van de woning.

De woning ligt aan het einde van de afsplitsing van de Bergsebaan waar het verharde deel van de weg overgaat in onverharde weg. (alleen bestemmingsverkeer).

4.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

De regelgeving ten aanzien van de milieu effect rapportage (m.e.r.) is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven. Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging. In bepaalde gevallen is echter de verplichting opgelegd om de milieugevolgen van een voorgenomen activiteit alsmede alternatieven hiervoor en mogelijke maatregelen, te beschrijven. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.(beoordelings)plicht. Dit levert het volgende resultaat op:

- 1 In de directe nabijheid van het plangebied is geen Natura-2000 gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is het gebied De Brabantse Wal, dat zich op een afstand van ongeveer 4000 m bevindt.
- 2 Het voornemen heeft geen betrekking op gevallen van activiteiten genoemd in de eerste/tweede kolom van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (onderdeel C of D) waarvoor bij de vaststelling van een ruimtelijk plan (kolom 3 van het Besluit m.e.r.) een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht bestaat. Daarom is er geen sprake van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer.
- 3 Omdat het plan niet voorziet in een uitbreiding/wijziging van een activiteit is op grond van het bepaalde in artikel 2, lid 5 aanhef en onder b van het Besluit milieueffectrapportage de noodzaak voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling evenmin aan de orde. Immers de bedrijvigheid is inmiddels beëindigd.

CONCLUSIE

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een milieu-effectrapportage. Er is evenmin sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten geur, stof, geluid en gevaar.

VNG-PUBLICATIE

Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel 1 - milieucategorieën en richtafstanden		
Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype "rustige woonwijk"	Richtafstand tot omgevingstype "gemengd gebied"
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

OMGEVINGSTYPE

Het plangebied is te kenschetsen als ‘gemengd gebied’, zoals bedoeld in de genoemde VNG-publicatie. Een gemengd gebied is volgens de VNG-publicatie een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Dat is hier het geval, in verband met de ligging aan de spoorlijn.

CONCLUSIE

Vanwege de beëindiging van de bedrijvigheid (bedrijven-4) naar een woonbestemming (wonen-2) is de eerdere milieuzonering niet meer van toepassing. De milieubelastende bedrijvigheid is opgeheven.

4.4 LUCHTKWALITEIT

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van de wijziging in het bestemmingsplan.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt er onderscheid gemaakt in drie soorten risicobronnen, namelijk transportroutes (weg, water en spoor) inrichtingen met gevaarlijke stoffen en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de aanwezige risicobronnen. Het plaatsgebonden risico (PR10-6) is een (berekende) afstand vanaf een risicobron waarbinnen de kans om te overlijden vanwege een ongeval met de aanwezig gevaarlijke stoffen meer dan 1 op een miljoen jaar is. Binnen deze afstand mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn of worden opgericht binnen het bestemmingsplan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld grote kantoren, kinderdagverblijven e.d. Het groepsrisico is een berekende waarde die aangeeft of er mogelijk sprake is van veel slachtoffers bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om het groepsrisico te berekenen is er inzicht noodzakelijk in de aanwezige populatie binnen het bestemmingsplan en de omgeving ervan.

BEVI-BEDRIJVEN

Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) verplicht het bevoegde gezag Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen.

CONCLUSIE

Net als voor bestaande situatie geldt voor de nieuwe situatie dat het perceel niet binnen het plaatsgebonden risico van PR10-6 valt. Ook de situatie met betrekking tot transport, autoweg en buisleidingen wijzigt niet bij de vaststelling van de bestemmingsplanwijziging.

4.6 GELUID

Toetsingskader In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Situatie ter plaatse.

WEGVERKEER

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt derhalve geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor het bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze onderzoekszones dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

RAILVERKEER

In het plangebied is de spoorlijn Roosendaal-Bergen op Zoom gelegen. Omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden mogelijk gemaakt, heeft ook geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

GEZONEERDE INDUSTRIETERREINEN

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein.

CONCLUSIE

Vanuit geluid zijn er geen belemmeringen voor de wijziging van de bestemming.

4.7 BODEM

Onderhavige bestemmingswijziging legt de bestaande situatie vast, waarbij overgegaan wordt van het anders 'labelen' van bestaande bebouwing en stopzetten van de bedrijvigheid.

Er hoeft dan ook geen onderzoek verricht te worden naar de mogelijke bodem- of grondwaterverontreiniging in het kader van dit bestemmingsplan. Indien er voorts sprake is van uitbreidingsmogelijkheden binnen aangegeven bebouwingsvlakken zal het bedoelde onderzoek in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de orde komen.

CONCLUSIE

Er zijn geen voornemens om bebouwingsoppervlaktes te wijzigen, derhalve zijn er geen belemmeringen voor de wijziging van de bestemming vanuit de voorwaarden 'bodem'.

4.8 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.8.1 ARCHEOLOGIE

LIGGING, GEOLOGIE EN LANDSCHAP.

Het perceel ligt ten zuidwesten van de bebouwde kom van Wouw. Geomorfologisch maakt het deel uit van een terrasafzetting, deels met dekzand bedekt. In eerdere studies is berekend dat een aanzienlijk deel van het WestBrabantse landschap ooit door veen was bedekt. De veenkussens bereikten plaatselijk hoogtes van 4 meter. Het gebied van Wouw vormde een soort eiland, dat door de venen van Moerstraten/Bergen op Zoom in het westen en de venen van Roosendaal in het oosten omsloten werd. Ook in zuidelijke richting lag een veenlandschap, de latere Wouwse Plantage.

De bodem van het plangebied bestaat uit een (humus)podzol met een esdek van minder dan 50 cm dikte⁶.

REEDS BEKENDE ARCHEOLOGISCHE GEGEVENS

In de laatste jaren werden door amateurarcheologen diverse vondsten gemeld uit de omgeving van het plangebied. Uit het plangebied zelf zijn tot op heden geen vondsten gemeld.

ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

Een gedeelte van het plangebied heeft op basis van de historische informatie (oud cultuurland bij Wouw) en van de bodemgesteldheid (enkeerd- of esdekgronden) een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het westelijke te ontwikkelen gebied scoort daarbij het hoogst. Dit komt ook tot uitdrukking op de IKAW (indicatieve kaart voor archeologische waarde) zoals door de provincie Noord-Brabant wordt gehanteerd.



Afbeelding 8: Erfgoedkaart gemeente Roosendaal (rode cirkel is locatie plangebied)

Op het terrein kunnen zich sporen bevinden uit diverse cultuurperioden, beginnend bij de Steentijd, tot de Late Middeleeuwen. Ze bevinden zich op de scheiding tussen ongeroerde ondergrond en het esdek (rood op afbeelding 8 is gebied met een hoge of middelhoge trefkans).

De gaafheid van aan te treffen sporen hangt af van de agrarische grondbewerking van de afgelopen eeuwen en de precieze dikte van de afdekkende cultuurlaag. Voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen dient deze verwachtingswaarde door vooronderzoek nader getoetst te worden.

Het plangebied bevat geen grote terreinen die in het verleden werden ontgrond en afgegraven. Ter plaatse zullen geen sporen meer bewaard zijn gebleven. In dit deel geldt dus een lage of geen verwachtingswaarde.

4.8.2 MONUMENTEN EN OVERIGE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Er zijn geen panden in het plangebied die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument of die anderszins cultuurhistorische waarde hebben. Op de Erfgoedkaart van de gemeente Roosendaal staan geen objecten of structuren aangegeven binnen het plangebied die van waarde zijn voor de ruimtelijke planvorming.

4.9 FLORA EN FAUNA

4.9.1 GEBIEDSBESCHERMING

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op grote afstand van tenminste 4 kilometer ten zuidwesten van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Brabantse Wal". Het Natura 2000 gebied betreft een habitatrichtlijn + vogelrichtlijngebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op de relatieve kleinschaligheid, planinvulling en de tussenliggende afstand geen invloed op dit gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de EHS bevindt zich op een afstand van ca. 1500 meter ten westen van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen geen directe relatie hebben met een gebied dat is aangewezen als EHS en gezien de aard van de planontwikkeling (bestemmingsplan wijziging naar wonen-2) zijn negatieve effecten uit te sluiten.

4.9.2 SOORTENBESCHERMING

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie.

Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn en het leefgebied gelijk blijft in het plangebied doet dit geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale

of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouw bewonende vleermuizen onderzocht. Er wordt niet gesloopt. Gezien dit feit is een omgevingsonderzoek van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt mogelijk deel uit van een foerageergebied en aanvliegroutes voor vleermuizen. De groene lijnelementen zullen met de planontwikkeling niet worden aangetast. Met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging zal er geen enkele boom worden gerooid en het aangrenzende groene lijnelement zal hierdoor niet verdwijnen. Het aantasten van cruciale vaste vliegroutes (onderdeel van het leefgebied) is met de voorgenomen wijziging niet aan de orde, tevens zijn in de nabije omgeving voldoende alternatieve vliegroutes aanwezig, waardoor de bestemmingsplanwijziging niet zal leiden tot de ongeschiktheid van één of meer rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de toekomstige ontwikkeling niet te verwachten.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Er zijn echter geen kap- of sloopwerkzaamheden gepland, zodat er geen belemmeringen zijn vanuit dit aspect van de Flora- en faunawet. Het is niet onaannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Het gaat hier om soorten die in grote delen van Nederland en de provincie Noord-Brabant algemeen zijn, het leefgebied in het plangebied wijzigt niet en doet daarmee geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het groen binnen het perceel bestaat voornamelijk uit een gecultiveerd grasland dat beweid wordt door schapen en met regulier onderhoud. Het perceel is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelden. Het leefgebied van de soortengroep vissen is niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingsplanwijziging geen negatieve invloed op de flora en fauna zal hebben en dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

4.10 WATER

4.10.1 AANLEIDING

Sinds 1 november 2003 is wettelijk geregeld dat bij alle ruimtelijke plannen een watertoets dient te worden uitgevoerd. Het doel van de Watertoets is in een vroeg stadium waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken en evenwichtig mee te nemen bij ruimtelijke plannen. Aspecten waaraan plannen worden getoetst zijn:

- inzameling en afvoer van afvalwater
- verwerking en/of afvoer van overtollig regenwater
- relatie met grondwater en bodemeigenschappen
- relatie met de waterhuishouding
- risico's en gevolgen voor de chemische en ecologische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater (KRW):
 - is het project riskant ?
 - zijn er relevante chemische gevolgen /
 - biedt de ontwikkeling kansen om het ecologisch doel dichterbij te brengen ?
- beschrijving van de maatregelen die worden getroffen

Er wordt met name ingegaan op de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en de beschrijving van de maatregelen die worden getroffen. Het perceel ligt in het beheersgebied van het waterschap Brabantse Delta. Plannen worden getoetst aan het beleid van de gemeente Roosendaal en van het waterschap Brabantse Delta. De uitgangspunten van de gemeente zijn door de raad vastgesteld in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. Voor het opstellen van een waterparagraaf heeft het waterschap Brabantse Delta een 'checklist Watertoets' opgesteld. Deze checklist is opgenomen in het door het waterschap opgestelde document 'Op weg naar het waterschap'. Alle in de checklist genoemde aspecten zijn beoordeeld en afgewogen en indien relevant beschreven in voorliggende waterparagraaf.

4.10.2 BELEID

Het waterschapsbeleid van paragraaf 2.6 is een uitwerking van de reeds genoemde Europese kaderrichtlijn water, de Nederlandse Waterwet en het nationaal bestuursakkoord water. In hoofdstuk 2 worden de diverse relevante beleidsstukken op watergebied besproken.

4.10.3 HUIDIGE SITUATIE

De ondergrond van het plangebied bestaat uit sterk lemige zandgronden. Op een diepte van 2 m bevindt zich een leemlaag, de zg leem van Wouw. Deze bodemopbouw zorgt voor een gebrekkige infiltratie in de omgeving.

Op het perceel is riolering aanwezig.

Het gebied ligt niet in beschermd gebied. Ook liggen er geen speciale opgaven met betrekking tot natuur en water vanuit het reconstructie- en waterhuishoudingsplan.

De infiltratiecapaciteit van de bodem in de omgeving van het plangebied blijft bij de wijziging van de bestemming vergelijkbaar.

Vanwege de grootte van het perceel en de bebouwing binnen de maximale waarden van 600m² (bij een totale perceelgrootte van 10.540 m²) is de doorlatendheid van deze toplaag is de bodem geschikt voor infiltratie.

Het dakwater wordt gescheiden gehouden en op de aanwezige kavelsloot geloosd.

WATERKWALITEIT

De huidige bebouwing bevat ten aanzien van het materiaalgebruik geen uitlopende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Dit is om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

CONCLUSIE

Ten behoeve van de Europese Kaderrichtlijn Water is de wijziging van bestemming van bedrijf-4 naar wonen-2 niet riskant en heeft geen relevante chemische gevolgen.

4.11 CONCLUSIE

De bestemmingsplanwijziging, zoals beoogd, past binnen de landschappelijke, stedenbouwkundige, milieuhygiënische en cultuurhistorische context van de plek.

5.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De wijziging van de bedrijfsbestemming naar woonbestemming is niet vergunningsplichtig, anders dan indien van de zienswijze bij het ontwerp bestemmingsplan buitengebied Wouw.

Omwonenden grenzend aan het perceel zijn geïnformeerd en is gevraagd of er bezwaar zou zijn om de bestemming om te zetten naar wonen-2. Er heeft een zorgvuldige dialoog plaatsgevonden. Er is individueel in gesprek gegaan met de direct omwonenden, waarbij voldoende tijd en ruimte was om vragen te stellen.

De omwonenden (perceel Bergsebaan 34, 36, 38 en 40,) in de directe zichtomgeving alsmede de ruitervereniging die naast het perceel gebruik maakt van de paardenbak hebben allen aangegeven GEEN bezwaar te hebben op deze bestemmingsplanwijziging. Sterker, zij waren blij met minder bedrijvigheid in de smalle weg die alleen toegankelijk is voor bestemmingsverkeer.

5.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De oorspronkelijke metaalonderneming is tegelijkertijd met de verkoop van het perceel beëindigd op de huidige locatie. De nieuwe eigenaren van het perceel zijn niet voornemens deze bedrijvigheid voort te zetten en zijn niet afhankelijk van deze bedrijvigheid.

Op basis van de anterieure overeenkomst tussen eigenaren van het perceel en de gemeente Roosendaal zijn de kosten voor indienen van deze bestemmingsplanwijziging voor rekening van de eigenaren van het perceel (circa 8.000 euro).

5.3 GRONDEXPLOITATIE

Op grond van de Grondexploitatiewet (GREX) is het mogelijk dat in het kader van het vervaardigen van een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. De centrale doelstelling van de GREX zoals opgenomen als afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

Het uitgangspunt van de GREX is dan ook dat gemeenten een verplichting hebben tot kostenverhaal. Dit betekent dat een gemeente de gemaakte kosten op de particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar zelf tot ontwikkeling van de gronden overgaat.

Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren: het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd; het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

De eigenaar is niet voornemens de grond anders te exploiteren dan voor eigen gebruik behorend bij de mogelijkheden van de bestemming wonen-2. Daarmee hoeven geen aanvullende afspraken gemaakt te worden over de werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro, tweede lid, onder b en c.

5.4 CONCLUSIE

De bestemmingsplanwijziging is in maatschappelijk en financieel-economisch opzicht haalbaar.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE

De initiatiefnemer is eigenaar van het terrein met opstallen aan de Bergsebaan 36A en B te Heerle. Op die plaats willen zij de bedrijfsbestemming (milieucategorie 4, uitsluitend metaalbedrijf) omzetten naar bestemming wonen-2.

De locatie is gelegen in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Wouw 2020" en heeft daarin de Enkelbestemming bedrijf-4. De initiatiefnemer wenst deze bestemming te laten wijzigen in Wonen-2 binnen de huidige bestemmingsplanprocedure.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk, provinciaal, regionaal en rijksbeleid. De voorgenomen ontwikkeling past echter niet binnen het nu voorgenomen ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Wouw 2020'.

Burgemeester en wethouders zijn bereid medewerking te verlenen aan deze bestemmingswijziging.

Het ruimtelijk plan past binnen de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische context van de plek.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging geen bezwaren oproept van milieuhygiënische of planologische aard. De bestemmingswijziging is maatschappelijk en financieel-economisch opzicht haalbaar.



Afbeelding gebouwelijke situatie Bergsebaan 36 A-B



Vooraanzicht zijkant perceel met groene afzetting



Perspectief zijkant / achterzijde perceel 'loods'



Perspectief achterzijde tot aan boomgrens midden perceel



Perspectief achterzijde vanaf bebouwing tot achterzijde perceel (grasrand voor akker is einde perceel)



Perspectief achterzijde vanaf boomgrens midden op perceel



Perspectief achterzijde vanaf achterzijde perceel



Vergezicht vanaf perceel op Heerle



Vergezicht vanaf perceel op Wouw

BIJLAGE 2 OPPERVLAKTE ANALYSE BERGSEBAAN 36 A-Bⁱ

Laag	Omschrijving	VVO
Begane Grond	Loods	196 m2
Begane Grond	Kantoor	22 m2
	Woonhuis	81 m2
Begane Grond	Garage	41 m2
Begane Grond/1 ^e verdieping	Recreatie met woonverdieping	155 m2
Begane Grond	Hobbyruimte	60 m2
Begane Grond	Buitenbar met berging	35 m2
Totalen		Circa 590m2

De oppervlakten zijn op basis van tekeningen, welke door taxateur globaal getoetst zijn.

Terreingrootte 10.535 m2 volgens kadastrale informatie

Bebouwd oppervlak 540 m2

ⁱ Taxatierapport Bergsebaan 36A-36B, 4726 SE Heerle d.d. 21 augustus 2020 Lenaers Makelaardij

Landschappelijk inpassingsplan

Bergsebaan 36A/B, Heerle



Opdrachtgever

Familie Huissen-Wezenberg
Bergsebaan 36A/B
4726 SE Heerle

Opdrachtnemer

Orbis
Mon Plaisir 89
4879 AM Etten-Leur

Contactpersoon

Marco Taks
marco@orbis.nl
06-86 88 96 13



In samenwerking met:



Datum: 12 juli 2021

Versie: 1.0

Status: Definitief

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Voorgeschiedenis	4
1.2	Leeswijzer	4
2.	Beschrijving huidige situatie	5
2.1	Beschrijving omgeving	5
2.2	Hoevenlandschap	6
2.3	Beschrijving projectlocatie	10
3.	Landschappelijke inpassing	11
3.1	Inrichtingsplan	11
3.2	Landschapselementen	11
3.3	Ecologische waarden landschappelijke inpassing	12
4.	Berekening kwaliteit	13
4.1	Bepaling waardestijging	13
	<i>Bijlage 1</i> Landschappelijke inpassing	19
	<i>Bijlage 2</i> Normbedragen Stimuleringsregeling landschap	20

1. Inleiding

Dit landschappelijke inpassingsplan met bijbehorende inrichtingsschets in bijlage 1 dient ter onderbouwing van de landschappelijke inpassing van de bebouwing aan de Bergsebaan 36A/B te Heerle.

1.1 Voorgeschiedenis

De initiatiefnemer heeft de locatie Bergsebaan 36A/B aangekocht. Voorheen was op de locatie een metaalbedrijf gevestigd. Om bewoning zonder bedrijfsvoering op deze locatie mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Momenteel is gemeente Roosendaal bezig met een herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Onderhavige ontwikkeling wordt in deze gemeentelijke herziening meegenomen.

Orbis is gevraagd om dat landschappelijk inpassingsplan te maken. Op 7 juli 2021 is een locatiebezoek afgelegd en heeft overleg met de opdrachtgever plaatsgevonden. Tijdens dit overleg zijn wensen en voorwaarden besproken waaraan de landschappelijke inrichting moet voldoen.

Het voorliggend landschappelijk inpassingsplan dient ter onderbouwing van de landschappelijke kwaliteitsverbetering en de hierbij behorende investering.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van het landschappelijk inpassingsplan beschrijft de huidige situatie. Met kaartbeelden wordt de situatie ter plaatse toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige situatie op het perceel. De landschappelijke inpassing wordt beschreven aan de hand van een beschrijving van de verschillende landschapselementen (inrichting). Hierbij wordt ook ingegaan op het beheer en onderhoud van deze elementen. Hoofdstuk 4 geeft tot slot de onderbouwing van de vereiste investering en de kostenraming van de te realiseren kwaliteitsverbetering weer.

2. Beschrijving huidige situatie

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de huidige situatie. Allereerst wordt de omgeving van de projectlocatie beschreven. Hierna volgt een meer gedetailleerde beschrijving van de projectlocatie zelf.

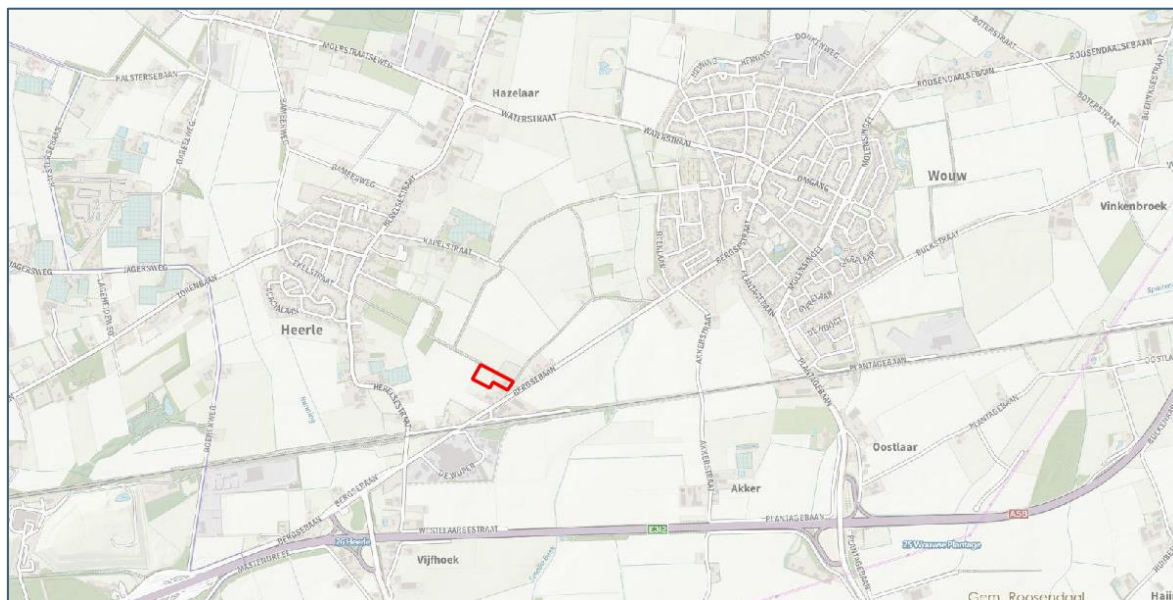
2.1 Beschrijving omgeving

De projectlocatie ligt binnen de gemeente Roosendaal (kadastrale gemeentenaam Wouw). De projectlocatie bestaat uit vier verschillende kadastrale percelen, deze zijn in tabel 1 opgenomen.

Tabel 1: Percelen betrokken bij ontwikkeling

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte (m ²)
Wouw	P	1165	705
Wouw	P	1239	6.850
Wouw	P	1253	1.675
Wouw	P	1254	1.305
Totaal			10.535

De projectlocatie ligt aan de Bergsebaan. Op afbeelding 1 is de projectlocatie rood omkaderd op een topografische ondergrond van de omgeving. Op afbeelding 2 is de projectlocatie verder ingezoomd zodat de huidige indeling zichtbaar is.



Afbeelding 1: Ligging projectlocatie in de omgeving



Afbeelding 2: Projectlocatie op luchtfoto

De omgeving

De locatie is gelegen aan de rand van een bebouwingsconcentratie die is gelegen langs de Bergsebaan tussen Wouw en de A58. Aan beide zijden van de weg staan woningen en (agrarische) bedrijven.

2.2 Hoevenlandschap

Heerle is gelegen in een agrarisch werklandschap, een zogenaamd hoevenlandschap. Dit zijn de oudste ontginningen, gelegen op de hogere gronden langs de beken. Het karakter van dit landschap wordt bepaald door de verspreide hoeves met hooggelegen bouwlanden en grasland op de lagere delen. Vroeger was dit landschap kleinschalig door de singelbeplanting langs de perceelsgrenzen. Nu is het een open glooiend landschap, met een los patroon van verspreide erven en slingerende wegen, soms begeleid door laanbeplantingen.

Doel van de inpassing in het landschap

Om de locatie goed in te passen in het landschap moet aangesloten worden op de kenmerken van het hoevenlandschap. De oorspronkelijke kleinschaligheid en afwisseling van het hoevenlandschap kan rond het erf vertaald worden in afwisselende landschapselementen en kleinschaligheid.

Om de huidige openheid van het landschap in stand te houden kan verder van het erf af gebruik gemaakt worden van solitaire of kleinschalige vlakelementen die de ruimte van het omliggende landschap niet verstoren. Buiten het erf kunnen bomenrijen langs wegen en watergangen gebruikt worden om de verkaveling in het gebied te benadrukken.

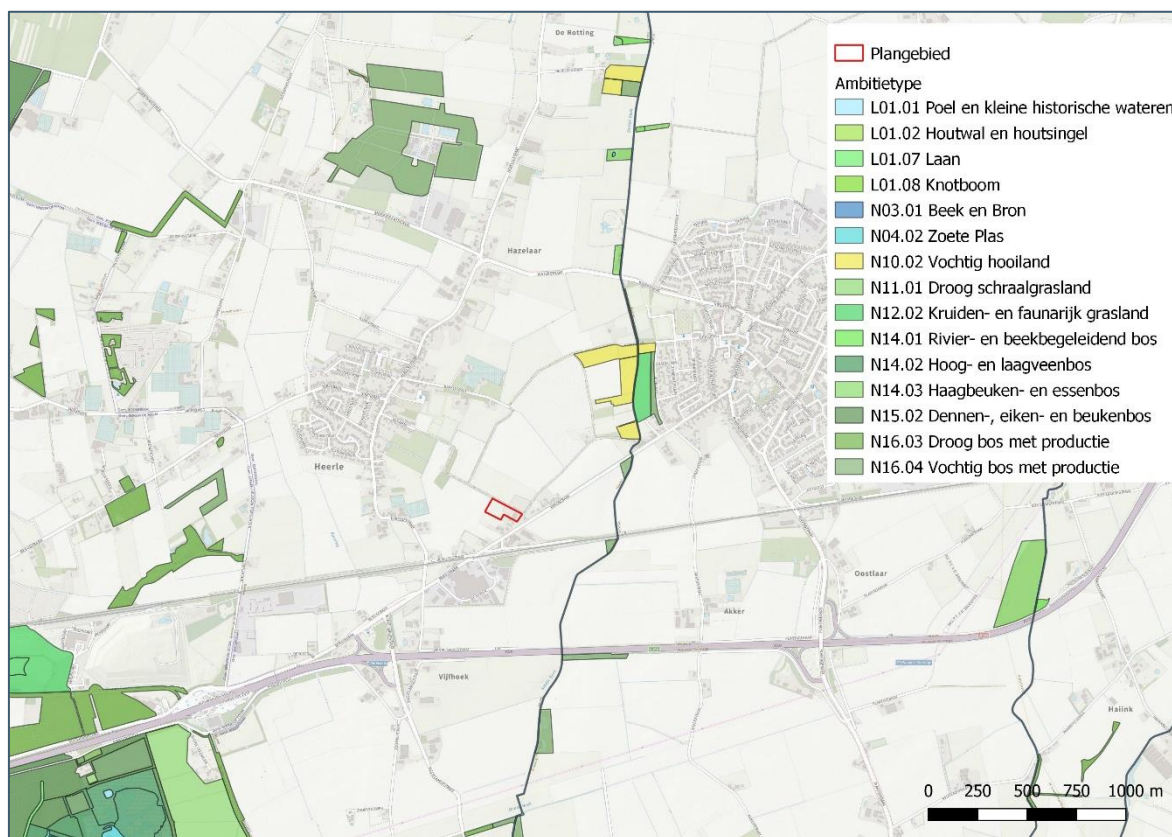
Erfbeplanting

In het hoevenlandschap worden erfgronden en erven vaak beplant met bomenrijen of een houtsingel om het erf in te passen en het erf aan te kleden. Sommige erfdelen worden niet aangeplant om ruimte te houden voor de agrarische bedrijfsvoering. Naast functionele verharde delen worden ook blokhagen, grasvlakken en fruitbomen ingezet om het algehele beeld te verzachten. Kleine bospercelen zijn toepasbaar op onrendabele hoeken en dragen bij aan de ruimtelijke afwisseling. Boomgroepen of solitaires, aangeplant op strategische plekken verzachten het beeld van bedrijfsgebouwen en silo's.

Aansluiting op de beheertypen

De omliggende percelen zijn vooral agrarisch in gebruik. In de verre omgeving liggen percelen met natuurdoeltypen als N10.02 vochtig hooiland, N11.01 droog schraalland, N16.03 Droog bos met productie en N12.02 kruiden- en faunarijkgasland. Ten zuiden van de A58 is natuurgebied Schoonerheide gelegen. Het projectgebied heeft hier geen directe relatie mee, voor de meeste diersoorten vormt de snelweg een barrière.

Direct grenzend aan het projectgebied zijn dus geen specifieke natuurbeheertypen aanwezig. De projectlocatie ligt in het 'gemengd landelijk gebied'.

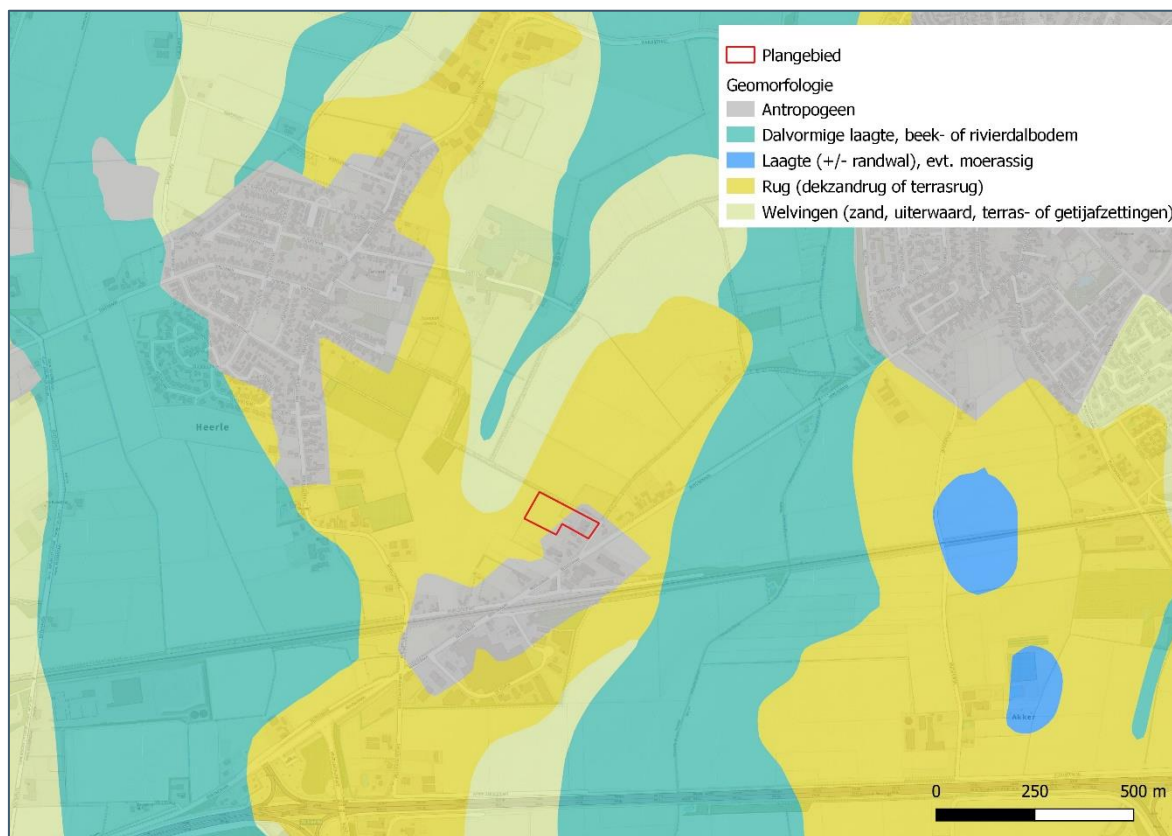


Afbeelding 4: Natuurbeheertypen

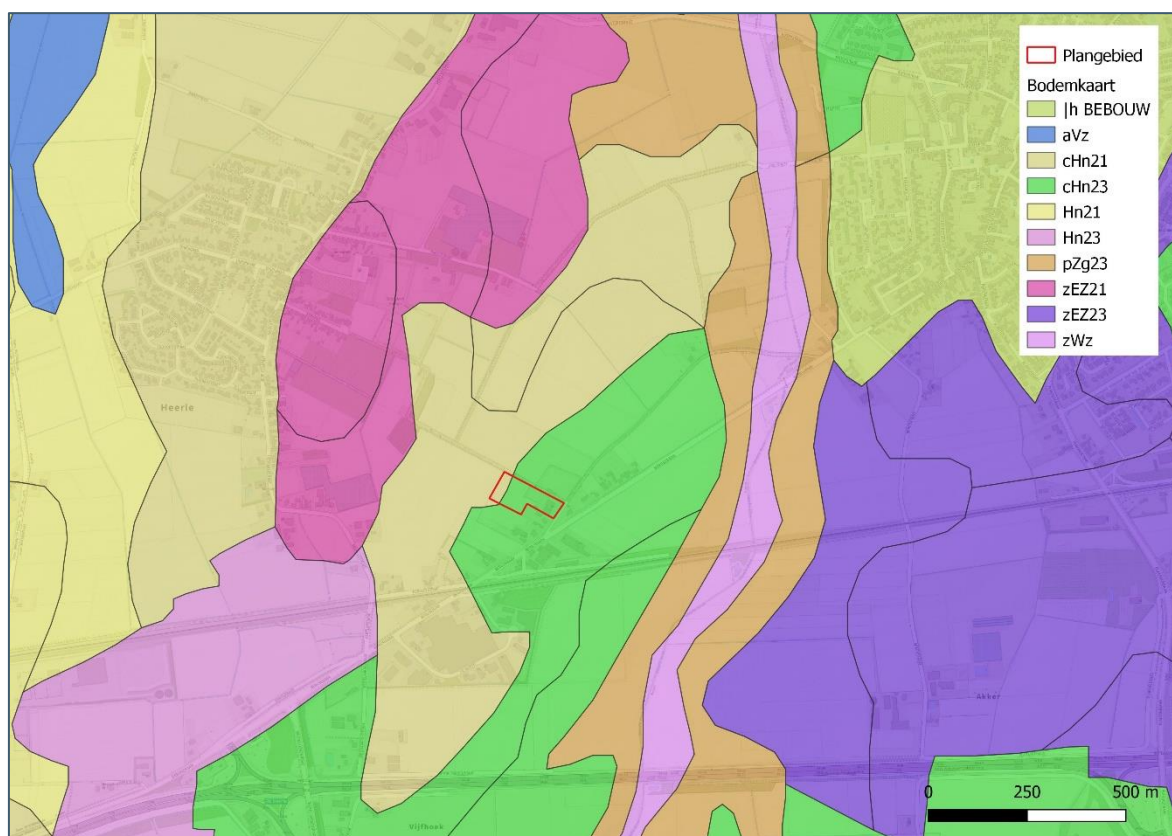
Bodem

Het projectgebied ligt op een dekzandrug en bestaat uit laarpodzolgronden. Dit is een bodemtype dat behoort tot de gewone hydropodzolgronden. In deze subcategorie worden hydromorfe kenmerken hoog in het profiel waargenomen, wat erop wijst dat ze in het verleden permanent of voor korte periode met water verzadigd waren. Het zijn podzolen met een 30 - 50 cm dikke, deels door de plaggenbemesting opgebrachte donkere bovengrond (A horizont). De B-horizont is een zogenaamde humuspodzol-B waarin de zandkorrels huidjes van ingespoelde humus hebben.

Laarpodzolen komen vrij veel voor in de Pleistocene zandgebieden van Nederland. Ze worden vrij veel aangetroffen in oude ontginningen waar door eeuwenlange plaggenbemesting een matig dikke donkere A horizont is ontstaan. De geomorfologische kaart en bodemkaart zijn weergegeven in afbeelding 5 en 6.



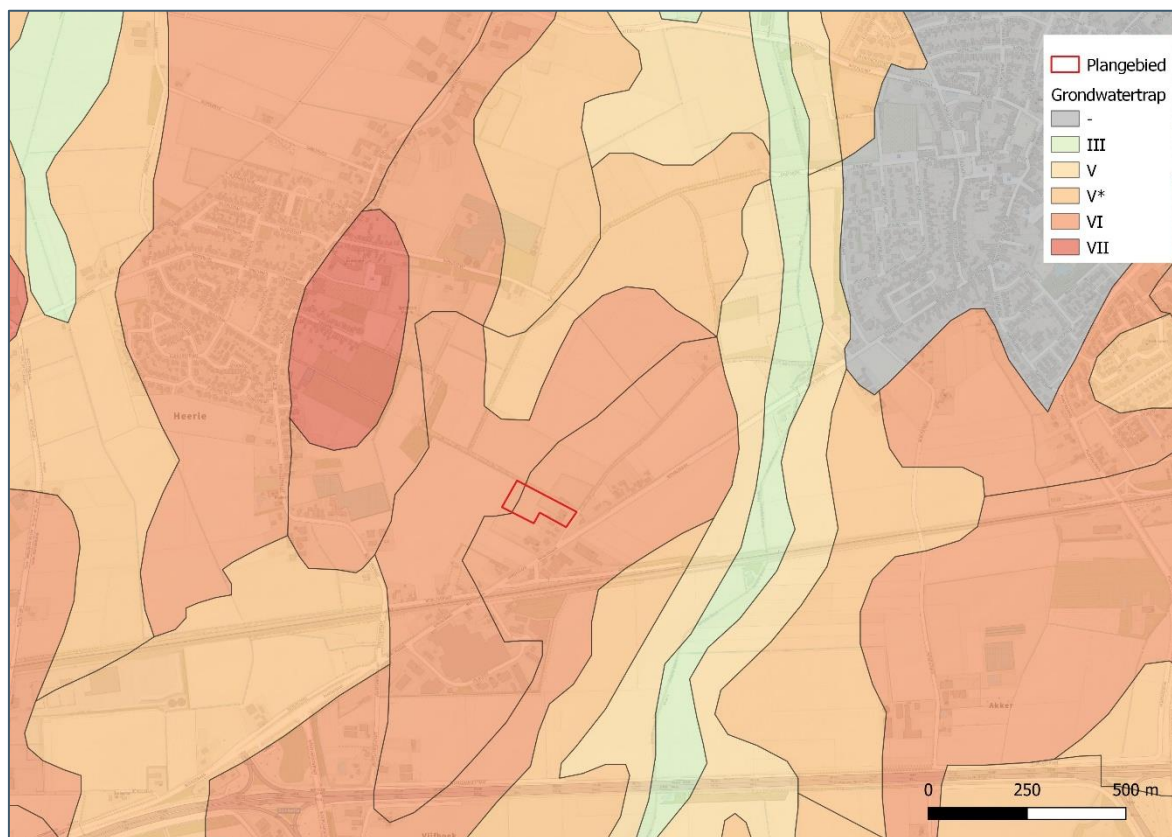
Afbeelding 5: Geomorfologische kaart



Afbeelding 6: Bodemkaart

Grondwater

Het projectgebied is ingedeeld in grondwatertrap (Gt) VI. Dit houdt in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen de 40 en 80 cm onder het maaiveld ligt en de gemiddelde laagste grondwaterstand dieper is dan 120 cm onder het maaiveld.



Afbeelding 7: Grondwatertrappenkaart

2.3 Beschrijving projectlocatie

Aan de Bergsebaan 36A en B was in het verleden een metaalbedrijf gevestigd. De huidige indeling van het projectgebied betreft een woning (huisnummer 36a) een loods (huisnummer 36b) en enkele opstallen zoals een overkapping, volière, enz.

Een aanzienlijk deel van het projectgebied is verhard door middel van klinkers. Aan de voorzijde zijn een siertuin en een geasfalteerde parkeerplaats aanwezig. Aan de achterzijde zijn een walletje met eiken, wat kleinere beplanting en een weiland aanwezig.



Afbeelding 8: Bestaand aanzicht projectlocatie (achterzijde loods en woonhuis)

De huidige ecologische waarde van de percelen is beperkt. De percelen met bedrijfsbestemming zijn grotendeels verhard. Op het achtererf zijn een grasveldje en paardenbak gelegen welke worden omringd door een aarden wal met eikenbomen erop.

De doelstelling is herbestemming van de locatie van een bedrijfsbestemming, naar een (burger)woonbestemming met daarbij behoud van de bestaande bebouwing. Het betreft dus een planologische functiewijziging van de bestaande bebouwing en het bestaande erf.

3. Landschappelijke inpassing

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de landschapselementen die worden gerealiseerd voor de landschappelijke inpassing op de projectlocatie. De bijbehorende inrichtingsschets is toegevoegd in bijlage 1. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aandachtspunten bij de aanleg van de landschapselementen en op het beheer en onderhoud.

3.1 Inrichtingsplan

Binnen de projectlocatie worden diverse landschappelijke elementen aangelegd en/of versterkt. Deze elementen zorgen voor een versterking van de ecologie en versterken de karakteristieken van het landschap. Door de afwisseling van beplanting met open ruimtes krijgt het projectgebied een zeer divers uiterlijk en hogere ecologische en landschappelijke waarde. Daarnaast zal een deel van de huidige verharding worden verwijderd en vervangen door plantenborders zodat regenwater kan infiltreren in de grond. Door de diversiteit in elementen ontstaat een gevarieerde inrichting van de projectlocatie waardoor deze goed aansluit op het omliggende landschap. De aanplant zorgt ervoor dat de bebouwing deels onttrokken wordt aan het zicht en beter in het landschap op gaat.

3.2 Landschapselementen

De uitvoering van dit landschappelijk inpassingsplan geeft het plangebied zowel ecologisch, economisch als esthetisch toegevoegde waarde. Door het toevoegen van de landschapselementen bestaande uit inheemse soorten wordt gezorgd voor meer schuil-, fourage- en nestgelegenheid voor diverse diersoorten die thuishoren in het gebied. Dit leidt tot een verbetering van het leefgebied van deze soorten waaronder kleine zoogdieren en struweel- en erfvogels zoals de zwartkop en de steenuil.

In deze paragraaf worden de landschapselementen beschreven die op het perceel aangelegd worden.

Het aanzicht van de bebouwing wordt voorzien van diverse elementen die een minder versteende uitstraling geven. Door de relatief beperkte ruimte die beschikbaar is voor de aanleg van landschapselementen is gekozen voor elementen met een kwalitatief hoge waarde. De elementen zijn erop gericht om onderdeel uit te maken van de voedselvoorziening en bieden de mogelijkheden om te fungeren als nestlocatie voor vogels. De nummering van de elementen in dit hoofdstuk correspondeert met de nummering op de tekening in bijlage 1.

1 Knotwilgen

Langs de watergang die naast het perceel loopt worden wilgen geplant om de erfgrans te benadrukken. Door hier cyclisch beheer toe te passen vormen deze een waardevolle toevoeging voor vogels als nest- en schuilgelegenheid.

2 Fruitbomen

Aan de westzijde van de bebouwing wordt een fruitboomgaard aangeplant. Deze onttrekt de bestaande opstallen en de hoofdbebouwing aan het zicht en voegt ecologische waarde toe voor insecten en vogels.

Er wordt gekozen voor diverse soorten fruitbomen om zo de soortenrijkdom te vergroten en voor meerdere insecten- en vogelsoorten aantrekkelijk te zijn.

3 Houtsingel

Op het perceel ligt een aarden wal met daarop eiken. Op deze wal is nu verder geen begroeiing aanwezig. Om de bebouwing verder aan het zicht te onttrekken en ecologische waarde toe te voegen wordt deze volledige wal verder aangeplant met inheemse planten. Een houtsingel met een gevarieerd assortiment is voor veel flora- en faunasoorten een verrijking van het leefgebied. Denk hierbij

bijvoorbeeld aan vogelsoorten die de houtsingel gebruiken voor schuilgelegenheid, voedselvoorziening en uiteraard een locatie waar het nest gebouwd kan worden.

De houtsingel wordt aangeplant met een gevarieerd sortiment met soorten zoals vuilboom, kardinaalsmuts, sleedoorn, hondsroos, en beuk. Er wordt een plantverband van 1,25 x 1,25 meter, ofwel 64 stuks per 100 m². Dit zorgt voor een dichte structuur met voldoende ruimte om te groeien. Wanneer de struiklaag onderhoud nodig heeft, kunnen de planten gefaseerd op kniehoogte afgezet worden, zodat deze weer kunnen uitlopen en de dichte structuur hersteld wordt.

4 Border met vaste planten

Aangezien de zijkanten van het erf nu volledig versteend zijn of dienen als tijdelijke opslag van bouwmaterialen is het een kwaliteitsverbetering dat hier vergroening plaatsvindt. Omdat hier geen ruimte is voor struweel of andere robuuste elementen is gekozen om borders te realiseren met vaste planten. Deze vaste planten kunnen van vroeg in het voorjaar tot laat in het seizoen een belangrijke functie vervullen voor vlinders en insecten. Daarnaast leidt het wegnemen van de verharding tot betere infiltratie van regenwater. De border wordt aangeplant met circa vier planten per m² zodat een voldoende dichte structuur wordt gerealiseerd.

5 Solitaire bomen

Om de projectlocatie in te passen in het landschap worden solitaire bomen aangeplant. Deze worden met name voor en achter de loods en het woonhuis aangeplant om de bebouwing op termijn aan het zicht te onttrekken en het versteende karakter weg te nemen. De bomen kunnen onderdeel uit gaan maken van de foerageerroutes van vleermuizen en een rustplaats en/of nestgelegenheid bieden aan diverse vogelsoorten.

3.3 Ecologische waarden landschappelijke inpassing

Aan de hand van de nieuwe landschapselementen ontstaat een grotere diversiteit aan soorten in het projectgebied. Dit sluit niet alleen aan bij de karakteristieken van hoevenlandschap, het vergroot ook de ecologische waarde van het plangebied. Door het aanplanten van vele verschillende soorten die overwegend bloem- en besdragend zijn ontstaat een erg interessant en waardevol gebied voor zowel dier- als plantsoorten die reeds voorkomen in de omgeving. Door het beheer aan te passen kunnen diverse kruiden zich ook vestigen en zullen diverse diersoorten waaronder vogels, zoogdieren en insecten meer gebruik gaan maken van het projectgebied. Dit gebruik kan zijn als leefgebied maar er zullen ook veel soorten een tijdelijke schuilgelegenheid en dekking vinden.

4. Berekening kwaliteit

Aan de landschappelijke inpassing worden kwaliteitseisen gesteld. In dit hoofdstuk worden de inpassing en de daaraan gestelde eisen gekwantificeerd. Gemeente Roosendaal conformeert zich voor het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap aan het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant', als vastgesteld in het RRO d.d. 18-12-2014. Dit afsprakenkader is als uitgangspunt voor het vaststellen van de benodigde kwaliteitsverbetering gebruikt.

4.1 Bepaling waardestijging

Om de vereiste kwaliteitsverbetering te bepalen moet allereerst de waardestijging die door de bestemmingswijziging veroorzaakt wordt vastgesteld worden. In de volgende paragrafen is die waardestijging verder uitgewerkt.

Waarde huidige bestemming

De gronden als in eigendom van initiatiefnemer zijn:

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte (m ²)
Wouw	P	1165	705
Wouw	P	1239	6.850
Wouw	P	1253	1.675
Wouw	P	1254	1.305
Totaal			10.535



Afbeelding 9: Ligging kadastrale percelen

Uit het bestemmingsplan kan worden opgemaakt dat het huidige bestemmingsvlak 'Bedrijf - 4' overeenkomstig is met de percelen 1165, 1254, 1253. Het te wijzigen bestemmingsvlak bedraagt dus 3685 m², deze drie vlakken zijn paars gekleurd in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 10: Weergave bestemmingsvlakken (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Uit het taxatierapport¹ blijkt dat de grondwaarde in de huidige situatie, voor 9430 m², wordt getaxeerd op €150.000 + €84.300 = €234.300,-.

Daarnaast is er nog 1105 m² (loods met ondergrond). Hier staat geen grondwaarde opgenomen. Deze 1105 m², grond met bebouwing gezamenlijk wordt echter geschat op €120.000,-.

Ingeschat wordt dat de waarde van de opstallen circa € 20.000,- bedraagt en de resterende ondergrond een waarde heeft van €100.000.

Hiermee komt de totale huidige grondwaarde op €234.300 + €100.000 = €334.300,-.

In de huidige bestemming is sprake van 6850 m² agrarisch bestemde gronden. Uitgaande van een grondwaarde van € 5,- per m² (zie volgende paragraaf) leidt dit tot een grondwaarde van € 34.250,-

De waarde van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' (3685 m²) is dan €334.300,- - €34.250,- = €300.050,-. Afgerond €80,-/m² voor de bedrijfsbestemming.

¹ Lenaers Makelaardij (21-08-2020), Taxatierapport Bergsebaan 36A-36B, 4726 SE Heerle²

Waarde beoogde bestemming

Gemeente Roosendaal hanteert geen standaardwaardes om de waarde van bestemmingen vast te stellen. Uit de voorbeelden als opgenomen in het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering is gebleken dat de in Tabel 2 opgenomen waardes gangbaar zijn.

Tabel 2: Gangbare verrekenwaardes Roosendaal

Bestemming	Waarde
Groen/Natuur	€ 1,-
Agrarische grond (zonder bouwvlak)	€ 5,-
Wonen	€ 100,-

Het huidige bestemmingsvlak 'Bedrijf - 4' heeft een omvang van 3.685 m². In de beoogde situatie wordt dit bestemmingsvlak in gelijke omvang herbestemd tot de bestemming 'Wonen - 2'.

Binnen dit bestemmingsvlak 'Wonen - 2' worden ook landschapselementen aangelegd (borders met vaste planten en solitaire bomen). De aanleg en instandhouding hiervan wordt met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd. Derhalve heeft de ondergrond van deze landschapselementen niet de waarde van een reguliere woonbestemming, maar de waarde van 'Groen'.

De ondergrond van de landschapselementen, zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak 'Wonen - 2' zijn derhalve in de beoogde situatie berekend volgens de waarde van de bestemming 'Groen'.

De totale grondwaarde in de nieuwe situatie bedraagt de waarde van het bestemmingsvlak 'Wonen-2' met aftrek van de op deze vlakken gerealiseerde landschapselementen (borders met vaste planten (250 m²), de bomen (396 m²) zijn niet meegeteld). Daarbij wordt de waarde van het oppervlak aan totale landschapselementen opgeteld aangevuld met de waarde van het agrarisch gedeelte. De verdeling in de beoogde situatie is opgenomen in tabel 3.

Tabel 3: Waarderingen beoogde bestemming

Bestemming	Oppervlakte (m ²)	Waarde	Totaal
Bestemmingsvlak 'Wonen-2'	3.435	€ 100,-	€ 343.500,-
Landschappelijke inpassing	2.294	€ 1,-	€ 2.294,-
Enkelbestemming 'Agrarisch'	4.806	€ 5,-	€ 24.030,-
Totaal	10.535		€ 369.824,-

De totale grondwaarde in de beoogde situatie bedraagt dus € 369.824,-.

In onderstaande tabel is de verantwoording van het aantal m² van de landschapselementen opgenomen. De bomen die binnen de woonbestemming geplaatst worden zijn hierin niet meegenomen.

Tabel 3: Weergave m² per landschapselement

Element	Waarde/Norm	Aantal	Totaal
Fruitbomen buiten woonbestemming	66 m ² per boom	19 stuks	1.254 m ²
Wilgenrij	breedte 3m x lengte	130 m	390 m ²
Border met vaste planten	Oppervlakte	250m ²	250 m ²
Houtsingel	Oppervlakte	400m ²	400 m ²
Totaal			2.294 m²

Vereiste kwaliteitsverbetering.

In onderstaande berekening is de vereiste investering in kwaliteitsverbetering weergegeven.

Berekening investering

Bergsebaan 36A-36B Heerle

Huidige situatie	Opp. (m ²)		Waarde (€)		Totaal
Bestemmingsvlak 'Bedrijf - 4' (percelen 1165, 1253, 1254)	3.685	x	80	=	€ 294.800
Enkelbestemming 'Agrarisch' (perceel 1239)	6.850	x	5	=	€ 34.250
Oppervlakte plangebied	10.535				€ 329.050
 Beoogde situatie	 Opp. (m ²)		 Waarde (€)		 Totaal
Bestemmingsvlak 'Wonen - 2'	3.435	x	100	=	€ 343.500
Landschappelijke inpassing	2.294	x	1	=	€ 2.294
Enkelbestemming 'Agrarisch'	4.806	x	5	=	€ 24.030
Oppervlakte plangebied	10.535				€ 369.824
 Waardevermeerdering	€ 369.824	-	€ 329.050	=	€ 40.774
Benodigde investering	€ 40.774	x	20%	=	€ 8.155

Totale benodigde investering kwaliteitsverbetering

€ 8.155

Aanleg landschapselementen

De aanlegkosten en oppervlakten van de verschillende landschapselementen zijn berekend aan de hand van de normen zoals deze toegepast worden binnen de Stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant ². Deze normbedragen zijn terug te vinden in de subsidieregeling en bijgevoegd in bijlage 2 van dit inpassingsplan. De aanlegkosten staan in tabel 5. Voor de vaste planten is een reële inschatting gedaan op basis van normbedragen voor de realisatie van een diverse vaste plantenborder.

Tabel 5: kostenraming aanleg landschapselementen

Nr.	Onderdeel	Eenheid	Norm per eenheid	Hoeveelheden	Totaal
1	Aanplant wilgen	stuks	€ 11,21	17	€ 190,57
2	Aanplant fruitbomen	stuks	€ 66,74	22	€ 1.468,28
3	Aanplant houtsingel	stuks	€ 1,60	256	€ 409,60
4	Aanplant vaste planten	stuks	€ 2,50	1.000	€ 2.500,00
5	Aanplant solitaire bomen	stuks	€ 66,74	3	€ 200,22
Totale investering (excl. btw)			€ 4.768,67		
Totale investering (incl. btw)			€ 5.770,09		

Beheer landschapselementen

De beheersvergoeding is in de berekening opgenomen voor een periode van 10 jaar op basis van de vaste normbedragen zoals opgenomen in de Stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant ³. Deze normbedragen zijn terug te vinden in de subsidieregeling en bijgevoegd in bijlage 2 van dit inpassingsplan. Borders met vaste planten hebben jaarlijks onderhoud nodig. Van de wilgen wordt tweejaarlijks de helft afgezet, een volledige cyclus bedraagt hier dus 4 jaar. De overige elementen worden in vijfjaarlijkse cycli onderhouden. Binnen de regeling gelden voor deze cyclische beheerwijze aparte normbedragen. Deze normbedragen zijn ook gehanteerd bij de berekening van de beheerkosten. De berekening van de beheerkosten is opgenomen in tabel 6.

Tabel 6: kostenraming beheer landschapselementen

Element	Hoeveelheid		Norm per eenheid	Bedrag per jaar	Bedrag per cyclus	Aantal Cycli	Bedrag voor 10 jaar
1. Wilgen							
Beheersvergoeding	17,00	stuks	€ 16,50		€ 280,50	2,5	€ 701,25
2. Fruitboomgaard							
Beheersvergoeding	22,00	stuks	€ 42,89		€ 943,58	2	€ 1.887,16
3. Houtsingel							
Beheersvergoeding	0,04	ha	€ 23.945,63		€ 933,88	2	€ 1.867,76
4. Border met vaste planten							
Beheersvergoeding	250,00	m ²	€ 1,75	€ 437,50			€ 4.375,00
5. Solitaire bomen							
Beheersvergoeding	3	stuks	€ 15,10		€ 45,30	2	€ 90,60
Totaal bedrag (excl. btw)							€ 8.921,77
Totaal bedrag (incl. btw)							€ 10.795,34

² Provincie Noord Brabant (2020) Bijlage 6, als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Subsidieregeling stimuleringskader landschap Noord-Brabant.

Conclusie

Een berekening van de landschappelijke kwaliteitsverbetering heeft opgeleverd dat met deze landschappelijke inpassing een bedrag van € 15,655,44 exclusief btw geïnvesteerd wordt in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiermee wordt de gevraagde waarde van de landschappelijke inpassing van € 8.155,00 ruim overschreden met € 7.500,44. De overschrijding zal door de initiatiefnemer op vrijwillige basis gerealiseerd worden.

Tabel 7: Totaal kosten aanleg en beheer van landschapselementen

Kosten	Totaal Excl. btw	Totaal Incl. btw
Aanlegkosten	€ 4.768,67	€ 5.770,09
Beheerkosten	€ 8.921,77	€ 10.795,34
Planvormingskosten	€ 1.975,00	€ 2.389,75
Totaal bedrag	€ 15.655,44	€ 18.955,18

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing



Legenda

- Plangebied
- Knotwilg
- Hoogstamfruitboom
- Solitaire boom
- Border met planten
- Dijkje met eikenbomen

Locatie overzicht schaal 1:20.000



Project: Inrichtingsschets LIP

Opdrachtgever: Fam. Huissen-Wezenberg
Versie: Conc 1.
Coördinaten: X 51.637747
Y 5.122295
Datum: 09-07-2021
Formaat: A3
Schaal: 1:750
Getekend: MT



Bijlage 2 **Normbedragen** **Stimuleringsregeling landschap**

In deze bijlage zijn de vergoedingen behorende bij de StiLa regeling opgenomen. Zoals in deze bijlagen te zien is zijn de vergoedingen terug te vinden in bijlage 5 en 6 van de Subsidieregeling

Bijlage 5 behorende bij artikel 7, tweede lid, onder a, en derde lid, van de Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant

	bedrag per eenheid exclusief BTW	bedrag per eenheid inclusief BTW	Eenheid
Aanleg beplantingen			
Laanboom en hoogstamfruitboom maat 10-12	€ 66,74	€ 76,77	stuks
Eenjarige bewortelde stek en 3 jarige wilgenpoten	€ 11,21	€ 13,14	stuks
Bosplantsoen; conventioneel geteeld en autochtone-herkomst (excl. (dijk)taluds)	€ 1,60	€ 1,85	stuks
Bosplantsoen; conventioneel geteeld en autochtone-herkomst op (dijk)taluds	€ 2,16	€ 2,52	stuks
Populier en wilg maat 10-12 en veren langzaam groeiende soorten lengte 200-250 cm	€ 17,81	€ 20,33	stuks
Aanbrengen rasters ter bescherming van beplanting			
Plaatsen veeraster; palen op 4 meter afstand en 2 puntdraden	€ 4,10	€ 4,95	meter
Plaatsen elektrisch veeraster; palen op 10 meter afstand en 2 draden	€ 3,18	€ 3,84	meter
Plaatsen schapenraster; palen op 3 meter en zwaar gelijkmatig ursusgaas van 100 cm hoogte	€ 10,07	€ 12,18	meter
Plaatsen boomkorf; <i>type schaap</i>	€ 20,14	€ 24,37	stuks
Plaatsen boomkorf; <i>type rund</i>	€ 39,69	€ 48,02	stuks
Aanbrengen recreatieve voorzieningen			
Klaphekje van inlands eiken of tamme kastanje	€ 500,00	€ 605,00	stuks
Toruniquette	€ 352,50	€ 426,53	stuks
Overstapje dubbel	€ 193,13	€ 233,68	stuks
markeringspaal	€ 27,85	€ 33,70	stuks
Openstellingsbord	€ 99,00	€ 119,79	stuks
Informatiepaneel	€ 706,25	€ 854,56	stuks
Boomstambrug 3meter	€ 1.890,00	€ 2.286,90	stuks
Boomstambrug 5 meter	€ 3.300,00	€ 3.993,00	stuks
boomstambrug 7,5 meter	€ 4.500,00	€ 5.445,00	stuks
boomstambrug 10 meter	€ 5.700,00	€ 6.897,00	stuks
zitbank 2 meter breed	€ 380,00	€ 459,80	stuks
Grondverzet			
ontgraven en verwerken grond tbv aanleg poel, natuurvriendelijke oever, infiltratiegreppel, waterbergingsvoorziening	€ 4,55	€ 5,51	m3
ontgraven en verwerken bouwvoor t.b.v. ontwikkeling schraalland	€ 4,55	€ 5,51	m3
Inzaaien botanische hooilandrand en wilde bijenrand op grasland			
aanschaf en inzaaien graskruidenmengsel	€ 1.516,67	€ 1.835,17	ha.

Bijlage 6, als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Subsidieregeling stimuleringskader landschap Noord-Brabant

Tarieven 2020				
	Beheerpakket	vergoeding	Eenheid	periodiek
L1a	Houtwal en houtsingel - jaarlijks beheer	€ 1.267,61	ha.	p/jr
L1b	Houtwal en houtsingel - cyclisch beheer	€ 23.945,63	ha.	per keer
L2a	Elzensingel - jaarlijks beheer	€ 0,54	meter	p/jr
L2b	Elzensingel - cyclisch beheer > 75% bedekking	€ 10,53	meter	per keer
L3a	Bossingel en bosje - jaarlijks beheer	1775,02248	ha.	p/jr
L3b	Bossingel en bosje - cyclisch beheer	€ 12.796,94	ha.	per keer
L4a	Hakhoutbosje - jaarlijks beheer	€ 152,22	ha.	p/jr
L4b	Hakhoutbosje- cyclisch beheer langzaam groeiende soorten	€ 11.446,66	ha.	per keer
L4c	Hakhoutbosje - cyclisch beheer snelgroeiende soorten	€ 14.911,31	ha.	per keer
L5a	Griendje - jaarlijks beheer	€ 228,33	ha.	p/jr
L5b	Griendje - cyclisch beheer	€ 11.262,51	ha.	per keer
L6a	Struweelhaag - jaarlijks beheer	€ 1,08	meter	p/jr
L6b	Struweelhaag - cyclisch beheer (cyclus 5-7 jaar)	€ 3,31	meter	per keer
L6c	Struweelhaag - cyclisch beheer (cyclus > 12 jaar)	€ 7,06	meter	per keer
L7a	Knip- of scheerheg - jaarlijks scheren/knippen	€ 0,96	meter	p/jr
L7b	Knip- of scheerheg - Tweemaal scheren	€ 0,89	meter	p/jr
L8a	Bomenrij en solitaire boom - cyclisch beheer diameter < 20 cm	€ 15,10	stuks	per keer
L8b	Bomenrij en solitaire boom - cyclisch beheer diameter 20-60 cm	€ 30,36	stuks	per keer
L8c	Bomenrij en solitaire boom - cyclisch beheer diameter > 60 cm	€ 65,52	stuks	per keer
L9a	Knotboom - cyclisch beheer diameter < 20 cm	€ 16,50	stuks	per keer
L9b	Knotboom - cyclisch beheer diameter 20-60 cm	€ 51,57	stuks	per keer
L9c	Knotboom - cyclisch beheer diameter > 60 cm	€ 64,57	stuks	per keer
L10a	Hoogstamboomgaard - cyclisch beheer	€ 42,89	stuks	per keer
L11a	Struweelrand - jaarlijks beheer	€ 448,32	ha.	p/jr
L11b	Struweelrand - cyclisch beheer	€ 8.137,00	ha.	per keer
L12a	Poel en klein historisch water - jaarlijks beheer < 175 m2	€ 53,90	stuks	p/jr
L12b	Poel en klein historisch water - cyclisch beheer < 175 m2	€ 337,17	stuks	per keer
L12c	Poel en klein historisch water - jaarlijks beheer > 175 m2	€ 148,33	stuks	p/jr
L12d	Poel en klein historisch water - cyclisch beheer > 175 m2	€ 1.064,45	stuks	per keer
L13a	Natuurvriendelijke oever - Graskruidenoever	€ 0,86	meter	p/jr
L13b	Natuurvriendelijke oever - Rietoever	€ 0,63	meter	p/jr
L14a	Infiltratiegreppel - jaarlijks beheer	€ 0,85	meter	p/jr
L15a	Waterbergingsvoorziening- natte laagte	€ 1.196,34	ha.	p/jr
L15b	Waterbergingsvoorziening- Ondiepe plas	€ 731,31	ha.	p/jr
L15c	Waterbergingsvoorziening- Broekbos	€ 1.497,20	ha.	p/jr
W1a	Wandelpad over boerenland - jaarlijks beheer	€ 1,12	meter	p/jr
G1a	Botanische weiderand - jaarlijks beheer	€ 1.206,16	ha.	p/jr
G2a	Botanische hooilandrand - agrarisch beheer	€ 1.532,03	ha.	p/jr
G2b	Botanische hooilandrand - natuurbeheer	€ 947,21	ha.	p/jr
G3a	Wilde bijenrand op grasland - agrarisch beheer	€ 1.761,83	ha.	p/jr

G3b	Wilde bijenrand op grasland - natuurbeheer	€ 947,21	ha.	p/jr
B1a	Wintervoedsel - klei	€ 2.530,39	ha.	p/jr
B1b	Wintervoedsel - zand	€ 2.012,46	ha.	p/jr
B2a	Wilde bijenrand op bouwland - klei	€ 2.530,38	ha.	p/jr
B2b	Wilde bijenrand op bouwland - zand	€ 2.012,65	ha.	p/jr
B3a	Patrijzenrand - klei	€ 2.530,38	ha.	p/jr
B3b	Patrijzenrand - zand	€ 2.012,65	ha.	p/jr
B4a	Bloemblok voor akkervogels - klei	€ 2.530,38	ha.	p/jr
B4b	Bloemblok voor akkervogels - zand	€ 2.012,65	ha.	p/jr

TAXATIERAPPORT

Bergsebaan 36A-36B, 4726 SE Heerle

Onroerende zaak waardering

Bergsebaan 36A-36B, 4726 SE Heerle
21 augustus 2020



Opdrachtgever
Rabobank Doetichem
t.a.v. mevrouw R. Massop
p/a Ambachtstraat 4
7004 DN Doetichem

Mede-opdrachtgever
De heer H. Huissen
Mevrouw J. Huissen-Wezenberg
Spellestraat 19
4724 SH Wouw

Opdrachtnemer
Lenaers Makelaardij
Nispensestraat 9
4701 CR Roosendaal

9

SAMENVATTING

Bergsebaan 36A-36B, 4726 SE Heerle
d.d. 21-08-2020

Objecttype	Woning met bedrijfsruimte	Verhuurbaar vloeroppervlak	218 m ²
Bijzondere uitgangspunten	Waardering huidige staat en na realisatie verbouwing.		

Locatie	Goed	Opdrachtgever	Rabobank Doetichem Ambachtstraat 4 7004 DN Doetichem
Object	Redelijk	Contactpersoon	Mevrouw R. Massop p/a Ambachtstraat 4 7004 DN Doetichem
Onderhoudsstaat	Redelijk	Rabobank	
Courantheid	Redelijk	Eigenaar	W.P.M. van Dongen Holding B.V. De heer W.P.M. van Dongen Mevrouw J.A.C.J. Deijkers Bergsebaan 36A 4726 SE Heerle
Verhuurbaarheid	Goed	Taxateur(s)	De heer F.L. Lenaers De heer C.J.M. Franken
Verkoopbaarheid	Redelijk	Adviseur	n.v.t.
Uitpondbaarheid	Geen rekening mee gehouden		

Gebruikssituatie		geheel eigen gebruik
Opgegeven huuropbrengst		niet van toepassing
Markthuur leegstand		niet van toepassing
Markthuur bedrijfsruimte	€ 12.000,--	op jaarbasis
Exploitatiekosten bedrijfsruimte	€ 1.670,--	op jaarbasis
NAR huidige staat	circa 7,5 %	
NAR na verbouwing	circa 6,5 %	
k.k.	circa 6,5 %	en 2,5% (zakelijk/privé)

Objectomschrijving: Een woonboerderij met naastgelegen loods, grond en ondergrond gelegen op een groot perceel in het buitengebied van Heerle.

Marktwaaarde woonhuis met 9.430 m² grond en ondergrond in de huidige staat, vrij van huur en gebruik	€ 430.000,--	k.k.
Marktwaaarde bedrijfsloods met 1.105 m² grond en ondergrond in de huidige staat, vrij van huur en gebruik	€ 120.000,--	k.k.
Marktwaaarde woonhuis met 9.430 m² grond en ondergrond na realisatie verbouwing, vrij van huur en gebruik	€ 485.000,--	k.k.
Marktwaaarde bedrijfsloods met 1.105 m² grond en ondergrond na realisatie verbouwing, vrij van huur en gebruik	€ 150.000,--	k.k.

SWOT-ANALYSE

Sterkten:

- Diversiteit
- Gelegen in een rustige straat
- Groot kavel
- Parkeergelegenheid

Zwakten:

- Asbest
- Datering ouderdom
- Deels specifieke bebouwing

Kansen:

- Asbestsanering
- Renovatie/modernisatie
- Uitbreidingsmogelijkheden algemeen

Bedreigingen:

- Economische marktsituatie
- Stijgende rente
- Typering object

ALGEMEEN

Opdracht	Onderhavige taxatie is uitgevoerd conform de opdracht. Er is in dit rapport niet afgeweken van de opdracht. De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben niet verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren zoals opgenomen in dit rapport. Voor de bevestiging van de opdracht wordt verwezen naar de opdrachtbevestiging van de Rabobank.
Taxatiestandaarden en richtlijnen	Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met: - De Algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld november 2015 en herzien in juli 2017; - Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en, voor zover van toepassing, het Addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVT, beide vastgesteld in juni 2017; - De Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed Rabobank, december 2015 en herzien in november 2017, waarin naast definities en waardebegrippen tevens verantwoordelijkheden en bevoegdheden opgenomen zijn om, in aanvulling op de opdracht, nadere werkzaamheden uit te voeren. Op deze taxatie zijn de EVS 2016 en / of IVS 2017 van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.
Taxateur(s)	De taxatie is uitgevoerd door de heer F.L. Lenaers ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT801009334, als taxateur in dienst bij Lenaers Makelaardij. Alsmede gecontroleerd op plausibiliteit door: De heer C.J.M. Franken ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT205099675, als taxateur in dienst bij Van Opstal Grosfeld Makelaars B.V. De taxateurs hebben voldoende theoretische- en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren, en zijn ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT. Wij hebben voldoende

actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke vastgoedmarkten van onderhavig vastgoed.

Onafhankelijkheid	Wij hebben vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever en of het getaxeerde en is ten minste een jaar niet betrokken geweest bij een eventuele transactie, bemiddeling, beheer of financiering waarin het getaxeerde object een rol speelde. De taxateur heeft geen financiële belangen in het object of de opdrachtgever. De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk. Het taxatiebedrijf heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateur eerbiedigt het 25% omzetprincipe uit §8.3 Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt.
Roulatie	Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt is het de taxateur(s), sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren. Tevens geldt voor Lenaers Makelaardij een maximum van negen achtereenvolgende jaren. F.L. Lenaers is sinds 1 januari 2016 voor het 1^e jaar als taxateur betrokken bij de taxatie van het object. Lenaers Makelaardij is sinds 1 januari 2016 voor het 1^e jaar betrokken bij de taxatie van het object. De taxatie valt voor zowel Lenaers Makelaardij als de taxateur(s) binnen de gestelde criteria.
Doel	Onderhavige taxatie is opgesteld ten behoeve van een financieringsbeslissing met betrekking tot vastgoed. Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever(s). Derden kunnen hier geen rechten aan ontleen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.
Scope of work en diepgang	Onderhavig rapport betreft een volledige taxatie. De taxatie is definitief. Het object is volledig opgenomen op 21-08-2020.
Waardepeildatum	21-08-2020.
Taxatie-methodiek	De taxatie is gebaseerd op: - NAR-methode

Definities waardebegrippen	<i>Marktwaaarde</i> Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. Onder Marktwaaarde wordt verstaan de waarde van een object, geschat zonder rekening te houden met koop- of verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen. <i>Markthuur</i> Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedobject op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.
Gebeurtenissen na inspectiedatum en voor waardepeildatum	Na de inspectiedatum en voor de waardepeildatum hebben zich de navolgende gebeurtenissen voorgedaan welke invloed hebben op de taxatie: geen.
Algemene uitgangspunten	Algemeen als "good practice" aanvaarde algemene uitgangspunten zijn op deze taxatie van toepassing. Verder zijn de volgende algemene uitgangspunten van toepassing. - Huidige gebruik is in overeenstemming met de vigerende bestemmingsplanbepalingen. - Oppervlaktemeting op basis van de in Nederland gehanteerde standaardmethodiek volgens NEN 2580. - Geen bodemonderzoek en/of milieuonderzoek uitgevoerd. - Geen onderzoek uitgevoerd naar financiële kwaliteit huurders en of gebruikers. - Geen waarde beïnvloedende erfdienstbaarheden, rechten of bepalingen anders dan in het rapport genoemd.
Bijzondere uitgangspunten	De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren zoals opgenomen in dit rapport. Op de taxatie zijn de navolgende bijzondere uitgangspunten van toepassing: Waardering in huidige staat en na realisatie verbouwing. In onderhavige taxatie is er van uitgegaan dat de huidige bestemming (bedrijf 4 met enkelbestemming metaalbedrijf) wordt omgezet naar een bestemming met enkel bestemming bedrijf in categorie 1 en 2. Bovengenoemde bijzondere uitgangspunten wijken af van de huidige situatie, maar worden door de taxateur redelijk geacht vanwege een duidelijke verbouwingsopgave met kostenindicatie. Onderhavig rapport betreft de 1e versie.
Aantal versies en toelichting afwijkingen	

OMSCHRIJVING ONDERPAND

Omschrijving object

Een woonboerderij met naastgelegen loods, grond en ondergrond gelegen op een groot perceel in het buitengebied van Heerle.

Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Index	Groot
Wouw	S	1239		6.850 m ²
Wouw	S	1165		705 m ²
Wouw	S	1253		1.675 m ²
Wouw	S	1254		1.305 m ²

Eigendom

Ten tijde van de taxatie is het vastgoed in eigendom van:

Perceel 1254:

W.P.M. van Dongen Holding B.V.
p/a Bergsebaan 36A
4726 SE Heerle

Perceel 1239, 1165 en 1253:

De heer W.P.M. van Dongen
Mevrouw J.A.C.J. Deijkers
Bergsebaan 36A
4726 SE Heerle

Titelonderzoek

Er heeft geen volledig titelonderzoek plaatsgevonden. Uitgangspunt is dat er geen waarde verminderende erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen rusten op het gewaardeerde.

9

LOCATIE: GOED

Omschrijving locatie	Gelegen aan een rustige weg, omringd met voornamelijk agrarische objecten, tussen de Dorpen Heerle en Wouw op een goed bereikbare locatie.
Stand en ligging	Het object is gelegen nabij Heerle aan een zeer rustige weg welke overgaat in een onverharde weg.
Infrastructuur	Het object is gelegen nabij goede ontsluitingswegen. De snelweg A58 bevindt zich op korte afstand.
Voorzieningen	In de omgeving bevinden zich de gebruikelijke voorzieningen.
Bereikbaarheid	Dichtstbijzijnde halte (bus/tram/metro): Heerle, Vijfhoek Loopafstand: 0,6 km Looptijd: 7 min. Dichtstbijzijnde treinstation: Bergen op Zoom Loopafstand: 6,2 km Looptijd: 1 uur 16 min. De dichtstbijzijnde opritten van de snelweg: A58 op 1,2 km hemelsbreed met 2 min. reistijd over een route van 1,4 km A4 op 6,5 km hemelsbreed met 8 min. reistijd over een route van 8,8 km A17 op 7,1 km hemelsbreed met 8 min. reistijd over een route van 8,3 km
Plannen in de omgeving	Geen bijzondere plannen in de omgeving bekend met invloed op de taxatie van onderhavig object.
Resumé	Een goede locatie voor een dergelijk object met voldoende parkeergelegenheid, derhalve een geschikt onderpand voor een hypotheekverstrekker.

9

OBJECT: REDELIJK

Typering object	Een woonboerderij met naastgelegen loods, grond en ondergrond gelegen op een groot perceel in het buitengebied van Heerle.
Bouwjaar	1955.
Renovatiejaar	2020.
Bouw- en / of renovatieplannen	Ja, er wordt een grotere woonkamer gecreëerd in de recreatieruimte, de muur wordt doorbroken, de keuken wordt verruimd en er komt een nieuwe keukeninrichting. Daarbij komen 2 extra badkamers. De riolering gaat opnieuw aangelegd worden. Het plaatsen van raampartijen in de schuurdeuren, vloerwand en plafond afwerkingen. Het asbest dak wordt verwijderd van de loods en er komt een nieuw geïsoleerd dak op te liggen met zonnecollectoren.
Geschatte verbouw- of renovatiekosten (excl. BTW)	€ 96.500,-- excl. btw. zie verbouwingsspecificatie in de bijlage.
Benodigde vergunningen t.b.v. de werkzaamheden	Dient te worden aangevraagd. Asbestsanering zal professioneel moeten worden uitgevoerd.
Bouwaard	Traditionele bouw voorzien van betonnen en houten vloeren opgetrokken uit spouwmuren en merendeels met pannen bedekt.
Installaties	Het object beschikt over een normaal installatie niveau.
Maatvoering	Zie waarde berekening.
Voorzieningen	De objecten zijn voorzien van de gebruikelijke voorzieningen.
Parkeervoorzieningen	Voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
Terreinvoorzieningen	Deels verhard en deels ingericht als tuin en daarbij een weiland.
Indeling	Zie tekening.
Functionaliteit	Het betreft hier een functioneel object, gecombineerd wonen/werken.
Bouwkundige staat	De bouwkundige staat is goed te noemen.
Onderhoudsstaat	De onderhoudsstaat is redelijk te noemen.
Uitbreidingsmogelijkheden	Ja, voldoende uitbreidingsmogelijkheden op eigen terrein.

Oppervlakte-analyse

Laag	Omschrijving	VVO
B.G.	Loods	196 m ²
B.G.	Kantoor	22 m ²
	Woonhuis	81 m ²
B.G.	Garage	41 m ²
B.G./1 ^e verd.	Recreatie met woonverdieping	155 m ²
B.G.	Hobbyruimte	60 m ²
B.G.	Buitenbar met berging	35 m ²
Totalen		ca. 590 m²

De oppervlakten zijn op basis van tekeningen, welke door taxateur globaal getoetst zijn.

Terreingrootte 10.535 m² volgens kadastrale informatie.

Bebouwd oppervlak 540 m².

9

DUURZAAMHEID

Energielabel	Het object beschikt over energielabel F.
Certificaat / Keurmerk	Nee
• BREEAM NL • LEED • Greencalc	
Isolatie	
• Vloeren • Muren • Daken • Beglazing	Nee Nee Ja, na verbouwing Dubbele beglazing
Alternatieve energiebronnen	
• Zonnepanelen • Aardwarmtepompen • Stadsverwarming	Ja, na verbouwing Nee Nee
Duurzaamheidsafspraken in huurovereenkomst	Nee
Fiscale voordelen met betrekking tot duurzaamheid:	
• Energie Investeringsaftrek • Milieu Investeringsaftrek • Vervroegde Afschrijving Milieu Investerings	Nee Nee Nee
Asbest:	
• Asbestinventarisatie-rapportage	Nee
Bodemverontreiniging:	
Grondwaterverontreiniging:	
• Rapportage aanwezig • Bevindingen Bodemloket • Verdachte locatie o.b.v. vorig / huidig gebruik • Wordt vervolgonderzoek geadviseerd	Nee Geen meldingen in het bodemloket Nee Nee

9

GEBRUIKSSITUATIE

Actuele gebruikssituatie

Het object is aangekocht door de opdrachtgevers voor eigen gebruik.

Geraadpleegde bronnen

De navolgende gegevens zijn ingezien met betrekking tot de gebruikssituatie:

- Huuraanbod RealNext, Funda-in-Business
- Opdrachtgever
- Vastgoed Data

Opgegeven huur (alle bedragen in €)

Niet van toepassing.

Markthuur (alle bedragen in €)

Onderdeel	Metrage	Per m ² /per jaar	Huurwaarde
Loods	196 m ²	€ 40,--	€ 7.840,--
Kantoor	22 m ²	€ 80,--	€ 1.760,--
Afhang en ongebonden grond			€ 2.400,--
Totaal afgerond	218 m² excl. grond		€ 12.000,--

Exploitatiekosten (alle bedragen in €)

Omschrijving	Bedrag	Toelichting
OZB	€ 270,--	
Opstalverzekering	€ 200,--	
Beheer	€ 0,--	
Onderhoud	€ 1.200,--	
Totaal afgerond	€ 1.670,--	

9

MARKTVISIE

Marktvisie algemeen

Op de markt voor dienstwoningen met bedrijfsruimte is sinds 2019 sprake van herstel. Het aantal verkopen, nam voor het eerst in vier jaren toe. Niet alleen is het aantal verhuurde en verkochte meters toegenomen, ook het aantal transacties op de bedrijfsruimtemarkt is flink gegroeid ten opzichte van 2016/2017. Van objecten groter dan 750 m² is deze groei 19%. Het aantal gerealiseerde kooptransacties is harder gegroeid dan het aantal huurtransacties, respectievelijk met 22% en 8%. Ondanks de groei in opname is de transactieduur van zowel koop- als huurobjecten licht toegenomen in 2019.

Marktvisie lokaal/regionaal

De markt van bedrijfswoningen in Roosendaal en omstreken heeft een lichte groei doorgemaakt. Deze groei is niet verwonderlijk, omdat de regio op een toenemende belangstelling van dienstverleners kan rekenen alsmede heeft de lage rentestand een gunstig effect. De financierbaarheid van bedrijfswoningen heeft echter een drukkend effect waardoor de groei ver achterloopt op de toenemende verkoop van burgerwoningen.

REFERENTIES

Huurreferenties

#	Plaats	Straat	Objecttype	Verhuurd / aanbod	Q/ Jaar	m ²	Huur per jaar €	Bron *
1	Roosendaal	Vijfhuizenberg 129B	Bedrijfsruimte	Verhuurd	Q3 2020	140m ²	€ 9.000,--	A.
2	Roosendaal	Watermolenstraat 3A	Bedrijfsruimte	Verhuurd	Q2 2020	164m ²	€ 11.400,--	A.
3	Roosendaal	Schotsbossensstraat 10F	Bedrijfsruimte	Verhuurd	Q2 2019	243 m ²	€ 13.500,--	A.

* Bron: A = openbare informatie transactie (PropertyNL, Vastgoedmarkt, Strabo, etc.), B = interne informatie

Toelichting De referentie transacties kunnen afwijken van grootte en locatie ten opzichte van het getaxeerde. Desondanks kan er een (globale) vergelijking gemaakt worden tussen de huursom per m² van de bovenstaande transacties en de marktwaarde per m² van het getaxeerde object.

Koopreferenties

#	Plaats	Straat	Objecttype	Gebruiks-situatie	Q/ jaar	m ²	Koopsom €	Bron*
1	Heerle	Bergsebaan 16	Woning	Verkocht	Q3 2019	175 m ²	€435.000,--	A.
2	Heerle	Jagersweg 4	Woonboederij	Verkocht	Q4 2019	306 m ²	€ 505.000,--	A.
3	Heerle	Herelsestraat 68	Woning	Verkocht	Q2 2019	143 m ²	€ 450.000,--	A.

Toelichting De referentie transacties kunnen afwijken van grootte en locatie ten opzichte van het getaxeerde. Desondanks kan er een (globale) vergelijking gemaakt worden tussen de koopsom per m² van de bovenstaande transacties en de marktwaarde per m² van het getaxeerde object.

9

COURANTHEID: REDELIJK

Bestemming	Het object beschikt over een enkelbestemming Bedrijf-4 wat valt onder bestemmingsplan Buitengebied Wouw.
Gebruiksmogelijkheden	De bestemming leent zich voor maximaal een bedrijfswoning. Buiten de dienstwoning mag er volgens de huidige bestemming enkel een metaalbedrijf worden gevestigd.
Benodigde vergunnigen t.b.v. het huidig en/of toekomstig gebruik	Voor het toekomstig gebruik, het stallen van auto's/oldtimers dienen de opdrachtgevers de bestemming aan te passen. De gemeente Roosendaal kan ontheffing verlenen voor het omzetten naar categorie 1 en 2 indien de bedrijvigheid (metaalbedrijf) ten einde is. Dit is in deze casus het geval.
Multifunctionaliteit	Het object is multifunctioneel te noemen, dit wegens de ruime grondkavel en bestemmingsmogelijkheden.
Concurrentiepositie	Het object heeft een goede concurrentiepositie gezien de ruime kavel en woonwerk situatie.
Verhuurbaarheid met toelichting	Er is sprake van een ruim en gevarieerd aanbod en een relatief beperkt transactievolume, derhalve moet doorgaans rekening worden gehouden met een behoorlijke termijn om tot afzet te komen met inherent hieraan veelal kortlopende huurtermijnen, de verhuurbaarheid van het gehele object is derhalve redelijk te noemen. Verhuurbaarheid in delen is goed te noemen.
Verkoopbaarheid met toelichting	Er is in zijn algemeenheid sprake van een lichte stijging, zowel in aantal transacties als in volume. Op basis van voormeld marktbeeld in relatie tot objectkenmerken kan worden gesteld dat de verkoopbaarheid van het object redelijk is te noemen in de huidige marktomstandigheid.
Uitpondbaarheid met toelichting	Niet van toepassing.
Beheer	Het object is in eigen beheer door de huidige eigenaar.
Resumé	Het betreft een solide vrijstaande woning met bedrijfsruimte met voldoende parkeer en uitbreidingsmogelijkheden.

9

GERAADPLEEGDE INFORMATIE

Informatie	Geraadpleegd			Bron		Opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.	Opdracht-gever	Openbaar	
Kadastrale gegevens	☒	☐	☐	☐	☐	
Koopovereenkomst	☒	☐	☐	☐	☐	
Leveringsakte	☒	☐	☐	☐	☐	
Splitsingsakte	☐	☐	☒	☐	☐	
Erfpachtake	☐	☒	☐	☐	☐	
Erfpachtgegevens	☐	☒	☐	☐	☐	
Huuroverzicht	☐	☐	☒	☐	☐	
Huurovereenkomst(en)	☐	☐	☒	☐	☐	
Allonge(s), side letter(s)	☐	☒	☐	☐	☐	
Bouwtekening(en)	☒	☐	☐	☐	☐	
Meetcertificaat NEN 2580	☐	☒	☐	☐	☐	
Bodemrapport(en)	☒	☐	☐	☐	☐	Bodemloket
Asbestinventarisatie(s)	☐	☒	☐	☐	☐	
Bouwkundige rapportage(s)	☐	☒	☐	☐	☐	
Onderhoudsrapportages(s)	☐	☐	☐	☐	☐	
Energie label	☒	☐	☐	☐	☐	
Bestemmingsplan(nen)	☒	☐	☐	☐	☐	
WOZ-beschikking	☐	☒	☐	☐	☐	
VVE-stukken	☐	☐	☒	☐	☐	
WWS-punten	☐	☐	☒	☐	☐	
Vergunningen	☐	☒	☐	☐	☐	

De beschikbare informatie is voor zover mogelijk geverifieerd, waarbij eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden vermeld zijn bij opmerkingen.

9

TAXATIE d.d. 21 augustus 2020

**Marktwaaarde van het woonhuis met 9.430 m² grond en ondergrond in de huidige staat,
vrij van huur en gebruik € 430.000,-- k.k.
(zegge: VIERHONDERDDERTIGDUIZEND euro)**

**Marktwaaarde van de bedrijfsruimte met 1.105 m² grond en ondergrond in de huidige staat,
vrij van huur en gebruik € 120.000,-- k.k.
(zegge: HONDERDTWINTIGDUIZEND euro)**

**Marktwaaarde van het totale object in de huidige staat,
vrij van huur en gebruik € 550.000,-- k.k.
(zegge: VIJFHONDERDVIJFTIGDUIZEND euro)**

**Marktwaaarde van het woonhuis met 9.430 m² grond en ondergrond na realisatie verbouwing,
vrij van huur en gebruik € 485.000,-- k.k.
(zegge: VIERHONDERDVIJFENTACHTIGDUIZEND euro)**

**Marktwaaarde van de bedrijfsloods met 1.105 m² grond en ondergrond na realisatie verbouwing,
vrij van huur en gebruik € 150.000,-- k.k.
(zegge: HONDERDVIJFTIGDUIZEND euro)**

**Marktwaaarde van het totale object na realisatie verbouwing,
vrij van huur en gebruik € 635.000,-- k.k.
(zegge: ZESHONDERDVIJFENDERTIGDUIZEND euro)**

Roosendaal, 03-09-2020

De heer F.L. Lenaers

Bijlagen:

- Plausibiliteitsverklaring
- Foto's en kaarten
- Rekenmodel
- Kadastrale gegevens
- Verbouwingspecificatie

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Plausibiliteitsverklaring:

Ondergetekende,

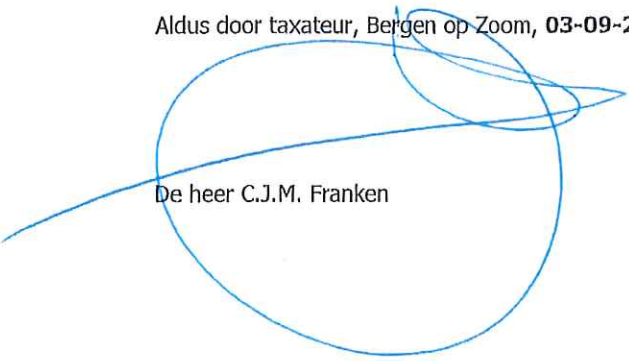
Naam: De heer C.J.M. Franken
Bedrijfsnaam: Van Opstal Grosfeld Makelaars B.V.
Adres: Westersingel 4, 4611 HV
Vestigingsplaats: Bergen Op Zoom
NRVT nummer: RT205099675

Verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van het object aan de **Bergsebaan 36A-36B, 4726 SE Heerle** kadastraal bekend onder **Wouw** sectie **P** nummer(s) **1254, 1253, 1239, 1165** getaxeerd door F.L. Lenaers beoordeeld op plausibiliteit van de waarde én de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. **21-08-2020** beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en / of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur, Bergen op Zoom, **03-09-2020**


De heer C.J.M. Franken

waardering o.b.v. netto aanvangsrendement (NAR)				
basisgegevens				
adres	Bergsebaan 36B, 4726 SE Heerle			
opnamedatum	21-8-2020			
soort onroerende zaak	Bedrijfsruimte			
kadastraal bekend	Gemeente: Wouw, sectie: P, nummer: 1254 ged.			
perceelsgrootte	1.105 m2			
VVO, circa	circa 218 m²			
huurwaarde afgerond	€ 12.000,00			
(alternatieve) aanwendbaarheid	bedrijven			
bestemming	bedrijven			
NETTO AANVANGSRENDEMENT				
bouwdeel	VVO/m²	huurwaarde/m2/jr/mnd	huurwaarde per jaar	
Loods	196	€ 40,00	€ 7.840,00	
Kantoor	22	€ 80,00	€ 1.760,00	
Afhang en ongebonden grond			€ 2.400,00	p.m.
Huurwaarde			€ 12.000,00	
Huurwaarde afgerond			€ 12.000,00	
Exploitatie en onderhoudskosten				
OZB			€ 270,00	
Opstalverzekering			€ 200,00	
Beheer			€ 0,00	
Onderhoud			€ 1.200,00	
totaal			€ 1.670,00	
Netto huurwaarde			€ 10.330,00	
MARKTWAARDE				
Netto huuropbrengst			€ 10.330	
Netto aanvangsrendement			7,50%	
Netto marktwaarde V.O.N.			€ 137.733	
Asbestkosten			€ 9.000	
kosten koper			6,5%	
marktwaarde o.b.v. kosten koper			€ 120.876	
totaal			€ 120.876,37	
afgerond			€ 120.000,00	

waardering o.b.v. netto aanvangsrendement (NAR)				
basisgegevens				
adres	Bergsebaan 36B, 4726 SE Heerle			
opnamedatum	21-8-2020			
soort onroerende zaak	Bedrijfsruimte			
kadastraal bekend	Gemeente: Wouw, sectie: P, nummer: 1254 ged.			
perceelsgrootte	1.105 m2			
VVO, circa	circa 218 m²			
huurwaarde afgerond	€ 12.000,00			
(alternatieve) aanwendbaarheid	bedrijven			
bestemming	bedrijven			
NETTO AANVANGSRENDEMENT				
bouwdeel	VVO/m²	huurwaarde/m2/jr/mnd	huurwaarde per jaar	
Loods	196	€ 40,00	€ 7.840,00	
Kantoor	22	€ 80,00	€ 1.760,00	
Afhang en ongebonden grond			€ 2.400,00	
Huurwaarde			€ 12.000,00	
Huurwaarde afgerond			€ 12.000,00	
Exploitatie en onderhoudskosten				
OZB			€ 270,00	
Opstalverzekering			€ 200,00	
Beheer			€ 0,00	
Onderhoud			€ 1.200,00	
totaal			€ 1.670,00	
Netto huurwaarde			€ 10.330,00	
MARKTWAARDE				
Netto huuropbrengst			€ 10.330	
Netto aanvangsrendement			6,50%	
Netto marktwaarde V.O.N.			€ 158.923	
kosten koper			6,5%	
marktwaarde o.b.v. kosten koper			€ 149.224	
totaal			€ 149.223,55	
afgerond			€ 150.000,00	

waardering o.b.v. netto aanvangsrendement				
basisgegevens				
adres		Bergsebaan 36A, 4726 SE Heerle		
opnamedatum		21-8-2020		
soort onroerende zaak		Woonhuis		
kadastraal bekend		Gemeente: Wouw, sectie: P, nummer: 1165, 1253, 1239, 1254 ged.		
perceelsgrootte		9.430 m²		
VVO, circa		circa 372 m²		
(alternatieve) aanwendbaarheid		bedrijven		
bestemming		Wonen		
Waardeberekening				
bouwdeel	VVO/m²	waarde/m2/	waarde	
Woonhuis	81	€ 1.000,00	€ 81.000,00	
Garage	41		€ 20.000,00	p.m.
Recreatie/woonruimte	155		€ 55.000,00	p.m.
Hobby/kantoorruimte	60		€ 35.000,00	p.m.
Buitenbar met berging	35		€ 5.000,00	p.m.
Grond	1000	€ 150,00	€ 150.000,00	
Grond	8430	€ 10,00	€ 84.300,00	
totaal			€ 430.300,00	
afgerond			€ 430.000,00	

waardering o.b.v. netto aanvangsrendement				
basisgegevens				
adres		Bergsebaan 36A, 4726 SE Heerle		
opnamedatum		21-8-2020		
soort onroerende zaak		Woonhuis		
kadastraal bekend		Gemeente: Wouw, sectie: P, nummer: 1165, 1253, 1239, 1254 ged.		
perceelsgrootte		9.430 m²		
VVO, circa		circa 372 m²		
(alternatieve) aanwendbaarheid		bedrijven		
bestemming		Wonen		
Waardeberekening				
bouwdeel	VVO/m²	waarde/m2/	waarde	
Woonhuis	81	€ 1.000,00	€ 81.000,00	
Garage	41		€ 20.000,00	p.m.
Recreatieruimte, 2 slaapkamers, b	155		€ 100.000,00	p.m.
Hobby	60		€ 45.000,00	p.m.
Buitenbar met berging	35		€ 5.000,00	p.m.
Grond	1000	€ 150,00	€ 150.000,00	
Grond	8430	€ 10,00	€ 84.300,00	
totaal			€ 485.300,00	
afgerond			€ 485.000,00	









BETREFT

Wouw P 1254

UW REFERENTIE

Bergsebaan

GELEVERD OP

24-08-2020 - 13:49

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11072391731

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-08-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-08-2020 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Wouw P 1254](#)

Kadastrale objectidentificatie : 010660125470000

Locaties Bergsebaan 36 b

4726 SE Heerle

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Bergsebaan 36 a

4726 SE Heerle

Kadastrale grootte 1.305 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 84511 - 392121

Omschrijving Bedrijvigheid (agrarisch)

Parkeren

Ontstaan uit [Wouw P 627](#)

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 52370/60](#)

Ingeschreven op 01-06-2007 om 12:05

Naam gerechtigde [W.P.M.van Dongen Holding B.V.](#)

Adres Bergsebaan 36 A

4726 SE HEERLE

Statutaire zetel HEERLE

KvK-nummer [20129993](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Wouw P 1239	
	Kadastrale objectidentificatie : 010660123970000	
Kadastrale grootte	6.850 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	84391 - 392153	
Omschrijving	Erf - tuin	
Koopsom	€ 35.000	Koopjaar 2006
Ontstaan uit	Wouw P 1166	

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50456/131	Ingeschreven op 16-08-2006 om 12:18
Naam gerechtigde	De heer Wilhelmus Petrus Maria van Dongen	
Adres	Bergsebaan 36 A 4726 SE HEERLE	
Geboren	28-11-1962	te WOUW
Geboorteland	Nederland	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	
Betrokken persoon	Mevrouw Johanna Adriana Christina Jacoba Deijkers (ten tijde van verkrijging)	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	

1 Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50456/131	Ingeschreven op 16-08-2006 om 12:18
Naam gerechtigde	Mevrouw Johanna Adriana Christina Jacoba Deijkers	
Adres	Bergsebaan 36 A 4726 SE HEERLE	
Geboren	02-03-1965	te RUCPHEN



BETREFT

Wouw P 1239

UW REFERENTIE

Bergsebaan

GELEVERD OP

24-08-2020 - 13:50

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11072391878

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

21-08-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

21-08-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon **De heer Wilhelmus Petrus Maria van Dongen** (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



BETREFT	Wouw P 1165
UW REFERENTIE	Wouw P 1165
GELEVERD OP	17-08-2020 - 13:14
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11071773447
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	14-08-2020 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	14-08-2020 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Wouw P 1165](#)

Kadastrale objectidentificatie : 010660116570000

Locatie Bergsebaan 36 a

4726 SE Heerle

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 705 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 84467 - 392112

Omschrijving Wonen

Ontstaan uit [Wouw P 626](#)

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12678/11 Breda](#)

Ingeschreven op 30-06-2000

Naam gerechtigde [De heer Wilhelmus Petrus Maria van Dongen](#)

Adres Bergsebaan 36 A

4726 SE HEERLE

Geboren 28-11-1962

te WOUW

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12678/11 Breda](#)

Ingeschreven op 30-06-2000

Naam gerechtigde [Mevrouw Johanna Adriana Christina Jacoba Deijkers](#)

Adres Bergsebaan 36 A

4726 SE HEERLE

Geboren 02-03-1965

te RUCPHEN



BETREFT

Wouw P 1165

UW REFERENTIE

Wouw P 1165

GELEVERD OP

17-08-2020 - 13:14

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11071773447

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-08-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-08-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Wouw P 1253
	Kadastrale objectidentificatie : 010660125370000
Kadastrale grootte	1.675 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	84458 - 392139
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Wouw P 627

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11882/14 Breda
Ingeschreven op	01-02-1999
Naam gerechtigde	De heer Wilhelmus Petrus Maria van Dongen
Adres	Bergsebaan 36 A 4726 SE HEERLE
Geboren	28-11-1962
Geboorteland	Nederland
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11882/14 Breda
Ingeschreven op	01-02-1999
Naam gerechtigde	Mevrouw Johanna Adriana Christina Jacoba Deijkers
Adres	Bergsebaan 36 A 4726 SE HEERLE
Geboren	02-03-1965
Geboorteland	Nederland
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wouw

Sectie P

Perceel 1165

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 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



Daan
705
01

Kantoor:	Tijdstip van aanblijding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	12678
Breda	30-JUN-2000 09:00	<i>Elleukens</i> Mr. ing. E. Kleefkens	11 32
			met 12678 2 vervolgblad(en)

Aantekeningen:

705 =
D: 700000778

S: 3110915124

Kadaster

LEVERING

Heden negenentwintig juni tweeduizend-----
verschenen voor mij, Meester Josephus Rudolf Maria--
Hermsen, notaris te Roosendaal:-----
1. de heer ANTONIUS JOSEPHUS VAN WESEL, geboren te--
Roosendaal en Nispen op negentien juli negentienhon--
derd achtentwintig (Nationaal Paspoort nummer:-----
N70637106), wonende Bergsebaan 36 te 4726 SE Heerle--
en gehuwd met mevrouw Catharina Antonetta Johanna--
Huijsmans, -----
hierna genoemd: verkoper; en-----
2. de heer WILHELMUS PETRUS MARIA VAN DONGEN, gebo--
ren te Wouw op achtentwintig november negentien-----
honderd tweeënzestig (Nederlands Rijbewijs nummer:--
3005034873), en -----
mevrouw JOHANNA ADRIANA CHRISTINA JACOBA DEIJKERS, --
huisvrouw, geboren te Rucphen op twee maart negen--
tienhonderd vijfenzestig (Nederlands Rijbewijs num--
mer: 0069974706), -----
gehuwde echtgenoten, beiden wonende Boutershemstraat
3 te 4724 AW Wouw, -----
hierna tezamen genoemd: koper.-----
De comparanten verklaarden het navolgende:-----
LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK.-----
Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane-----
overeenkomst van koop en verkoop aan koper verkocht--
en levert op grond daarvan aan koper, ieder voor---
gelijke delen, die blijkens voormelde overeenkomst--
van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:---
De voormalige kantoorruimte met schuur, erf, tuin en
verdere aanhorigheden aan de Bergsebaan 36a te 4726--
SE Heerle, uitmakende een kennelijk ter plaatse-----
aangeduid gedeelte, ter grootte van ongeveer zes---
aren vijftig centiare, van het perceel kadastraal--
bekend: gemeente Wouw, sectie P nummer 626,-----
hierna ook te noemen: het verkochte, -----
door koper te gebruiken als woonhuis met schuur.---
Koper is voornemens het gekochte zelf te gaan bewo--
nen.-----
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft--
verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat--
dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gron--
den niet is toegestaan.-----
VOORAFGAANDE VERKRIJGING.-----
Het verkochte werd door verkoper in eigendom verkre--
gen ingevolge toedeling krachtens de ruilverkaveling
"Kruisland-Wouw" blijkens akte, verleden voor mij---
notaris op drieëntwintig juni negentienhonderd-----
vierennegentig, ingeschreven ten kantore van de-----

Hyp. 4

Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda op vierentwintig juni daaropvolgende in deel-- 9443 nummer 1.-----

KOOPPRIJS.-----

De koopprijs bedraagt driehonderd duizend gulden -- (f. 300.000.--), -----
welk bedrag door koper is voldaan door storting op-- een rekening van mij notaris.-----
Verkoper verleent kwitantie voor de betaling van de koopprijs.-----

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, -- voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder-- de volgende:-----

BEDINGEN.-----

Kosten en belastingen.-----

Artikel 1.-----

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn-- voor rekening van koper.-----

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke-- staat.-----

Artikel 2.-----

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leve-- ren die:-----
 - a. onvoorwaardelijk is;-----
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;-----
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtin-- gen;-----
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behou-- dens het eventueel hierna bepaalde;-----
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkin-- gen uit overeenkomst.-----
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het ver-- kochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.-----
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke-- staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten-- van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, -- behoudens de eventueel meeverkochte roerende za-- ken, vrij van huur of pacht of andere gebruiks-- rechten.-----

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvul-- dig schuldenaar na het tot stand komen van de-- koopovereenkomst tot aan het tijdstip van afle-- vering wordt geacht geen wijziging te hebben-- gebracht in de staat van het verkochte.-----

Koper verklaart bekend te zijn met de staat van onderhoud van het verkochte. Ten aanzien van de opstallen worden door verkoper geen garanties ge--

Kadaster

3

geven.-----
Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risi-
co.-----

Artikel 3.-----
 De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening dezer--
 akte.-----

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goe--
 de, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij--
 het risico van het verkochte.-----

Aanspraken.-----

Artikel 4.-----
 Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het---
 verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover---
 derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers
 installateurs en leveranciers gaan over op koper.---

Garanties van verkoper.-----

Artikel 5.-----

Verkoper garandeert het navolgende:-----

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van--
 het verkochte;-----
 - b. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij--
 van huur/pacht moet worden overgedragen, is het--
 verkochte thans geheel of voor dat gedeelte vrij--
 van huur/pacht en/of andere aanspraken tot ge--
 bruik, leeg ontruimd en ongevorderd. Het verkochte
 is evenmin zonder recht of titel in gebruik---
 bij derden;-----
 - c. het verkochte is gelegen in de plaats gehad heb--
 bende ruilverkaveling "Kruisland-Wouw" en is niet
 ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van
 leegstand in de zin van de Huisvestingswet noch--
 van vordering van het registergoed krachtens----
 diezelfde wet;-----
 - d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden---
 geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeurs-
 recht of optierecht;-----
 - e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelij-
 ke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn--
 voldaan.-----
- Verkoper garandeert voorts nog dat:-----
- f. aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven--
 geen veranderingen betreffende het verkochte zijn
 voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet--
 zijn uitgevoerd;-----
 - g. aan hem betreffende het verkochte geen (lopende--
 adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwij--
 zingsbesluit danwel registerinschrijving bekend--
 is:-----
1. als beschermd monument in de zin van artikel--
 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;-----

2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;-----
3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;-----
- h. aan hem niet bekend is dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2- of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.-----

VERONTREINIGING.-----

- a. Voorzover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor gewenst gebruik door koper of die hebben geleid of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, danwel tot het nemen van andere maatregelen;-----
- b. Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.-----

ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.-----

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers en die:-----

- a. blijken of voortvloeien uit de laatste akte van levering; of-----
- b. gevestigd zijn na de laatste akte van levering; of-----
- c. voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.-----

Ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte en ten behoeve en ten laste van het aan verkoper in eigendom blijvende resterende gedeelte van voormeld perceel gemeente Wouw, sectie P nummer 626 wordt bij deze over en weer gevestigd de erfdienstbaarheid tot het instandhouden en zonodig geheel of gedeeltelijk vernieuwen van ondergrondse leidingen, kabels en riolering.-----

Koper dient vóór een augustus tweeduizend zorg te dragen voor een eigen waterleidingaansluiting.-----
Tot die datum zal koper gebruik mogen maken van de watervoorziening van koper, zulks tegen vergoeding van het verbruik.-----

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN.-----

1. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn

Kadaster

5

thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan---
zich terzake van deze koop en levering nog op een
ontbindende voorwaarde beroepen.-----
2. Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken
en/of niet van toepassing kan zijn, blijft tussen
partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van---
deze akte overigens tussen hen is overeengekomen,
met name met betrekking tot het plaatsen van een-
afscheiding van gaas.-----

TOESTEMMING.

En is ten deze medeverschenen:-----
mevrouw CATHARINA ANTONETTA JOHANNA HUIJSMANS,
geboren te Bergen op Zoom op negen juni negentien-
honderdvierendertig (Nationaal Paspoort nummer:---
N70637117), wonende Bergsebaan 36 te 4726 SE Heerle-
gehuwd met verkoper-----
die verklaarde de krachtens artikel 88 Boek 1 van---
het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot ver-
koop te hebben verleend en niet het (mede-)bestuur-
te hebben over het verkochte.-----

WOONPLAATSKEUZE.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook
voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten-
kantore van de bewaarder van deze akte.-----

AFSTAND ONTBINDING.

Partijen doen afstand van hun recht om op grond van-
enige wetsbepaling gehele of gedeeltelijke ontbin-
ding der koopovereenkomst te laten intreden.-----

AFSTAND HYPOTHEEKRECHTEN.

Partijen geven bij deze volmacht aan ieder die---
werkzaam is ten kantore van mij notaris, om voor zo-
ver nodig namens hen afstand te doen casu quo een---
aanbod daartoe te aanvaarden, van alle eventuele---
hypotheekrechten, welke thans nog ten laste van---
anderen dan de koper mochten zijn ingeschreven op---
het verkochte.-----

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

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

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven
en toegelicht.-----

De verschenen personen hebben verklaard op volledige
voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig
voor het verlijden van de inhoud van de akte te---
hebben kennisgenomen en te zijn geweest op de gevol-
gen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.---
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk---

daarna ondertekend, eerst door de verschenen perso--
nen en vervolgens door mij, notaris,
om zesien uur vyfentwintig minuten
(volgen handtekeningen).

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Mr. J.R.M. Hermesen, nots.

Ondergetekende, Mr. Josephus Rudolf Maria Hermesen,
notaris, gevestigd te Roosendaal, verklaart dat het regis-
tergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de
Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een
aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex
artikel 6 of 8a van de wet.

Mr. J.R.M. Hermesen, nots.

Ondergetekende, Mr. Josephus Rudolf Maria Hermesen,
notaris, gevestigd te Roosendaal, verklaart dat vorenstaand
afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden
stuk.





BETREFT	Wouw P 1254
UW REFERENTIE	Wouw P 1254
GELEVERD OP	17-08-2020 - 13:24
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11071774660
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	14-08-2020 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	14-08-2020 - 14:59
BLAD	1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Wouw P 1254](#)

Kadastrale objectidentificatie : 010660125470000

Locaties Bergsebaan 36 b

4726 SE Heerle

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Bergsebaan 36 a

4726 SE Heerle

Kadastrale grootte 1.305 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 84511 - 392121

Omschrijving Bedrijvigheid (agrarisch)

Parkeren

Ontstaan uit [Wouw P 627](#)

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 52370/60](#)

Ingeschreven op 01-06-2007 om 12:05

Naam gerechtigde [W.P.M.van Dongen Holding B.V.](#)

Adres Bergsebaan 36 A

4726 SE HEERLE

Statutaire zetel HEERLE

KvK-nummer [20129993](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

070203

AKTE VAN INBRENG IN EEN B.V.

Heden, één en dertig mei tweeduizend zeven, verscheen voor mij, mr. Arie Adriaan Jan Schot, notaris met plaats van vestiging de gemeente Tholen:

1. de heer WILHELMUS PETRUS MARIA VAN DONGEN, geboren te Wouwse Plantage op acht en twintig november negentienhonderd twee en zestig, (identiteitskaart nummer IB0783733, afgegeven te Roosendaal op dertien januari tweeduizend drie), wonende te 4726 SE Heerle, Bergsebaan 36a, gehuwd, ten deze handelende:
 - a. voor zich in privé, als zodanig hierna te noemen: "**de inbrenger**"; en
 - b. als vertegenwoordiger van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: W.P.M. van Dongen Holding B.V., met statutaire zetel in Heerle, kantoorhoudende te 4726 SE Heerle, Bergsebaan 36a, krachtens aanwijzing door de algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap welke aanwijzing werd gedaan bij besluit genomen op de voet van het bepaalde in artikel 16 van de statuten van de vennootschap, welk besluit door de comparant als enige aandeelhouder bij deze wordt bevestigd; deze besloten vennootschap hierna te noemen: "**de vennootschap**".
2. mevrouw JOHANNA ADRIANA CHRISTINA DEIJKERS, wonende te 4726 SE Heerle, Bergsebaan 36a, geboren te Rucphen op twee maart negentienhonderd vijf en zestig, identiteit vastgesteld aan de hand van een identiteitskaart met het nummer T61633923, afgegeven te Wouw op elf november negentienhonderd negen en negentig, gehuwd met de heer Wilhelmus Petrus Maria van Dongen.

I. INLEIDING

De comparant sub 1. verklaarde vooraf:

1. De vennootschap werd door de inbrenger opgericht bij akte op heden voor mij, notaris, verleden. De voor de inschrijving aldaar vereiste bescheiden worden onverwijld bij het handelsregister ingediend.
2. Het geplaatste kapitaal bestaat uit éénhonderd tachtig (180) gewone aandelen welke alle zijn genomen door de inbrenger.
3. In de oprichtingsakte is onder andere woordelijk vermeld:

B. OVEREENKOMST TOT STORTING.

1. Wijze van storting:

Namens de vennootschap is met de oprichter overeengekomen dat de oprichter de door hem genomen aandelen zal volstorten door inbreng in de vennootschap van de gehele door hem voor eigen rekening onder de naam Van Dongen Roestvrij te Heerle gedreven onderneming, ingeschreven in het handelsregister te Breda onder nummer 20088048, welke inbreng derhalve omvat alle activa van deze onderneming onder de verplichting voor de vennootschap voor haar rekening te nemen en als eigen schulden te voldoen alle passiva van die onderneming, zoals deze vermeld zijn op de hierna sub 3.a gemelde inbrengbalans, zulks onder de hierna sub 2, 3, 4 en 5 opgenomen bepalingen.

2. Inbreng (algemeen):

- a. *De onderneming wordt geacht van één en dertig december tweeduizend zes af voor rekening en risico van de vennootschap te zijn gedreven.*
- b. *Van de sub a bedoelde datum af tot de dag van oprichting zullen de winst en het verlies van de onderneming ten bate en ten laste van de vennootschap zijn.*
- c. *De oprichter is tot onverwijld inbreng verplicht.*

De inbreng zal nader bij afzonderlijke akte worden geëffectueerd.

3. Inbrengcontrole:

- a. *de oprichter zal een beschrijving opstellen, omvattende:*
 - *de inbrengbalans, met daarop vermeld de in te brengen activa en passiva, en de daaraan toegekende waarde, alsmede*
 - *de daarbij toegepaste waarderingsmethoden, welke methoden voldoen aan normen die in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar worden beschouwd.*

De beschrijving zal betrekking hebben op de toestand van de activa en passiva op de sub 2.a genoemde datum.

Indien het saldo van de activa en passiva hoger dan wel lager is dan de stortingsplicht zal uit de beschrijving tevens de grootte van het verschil blijken.

- b. Ingeval de sub a bedoelde beschrijving bij de oprichting van de vennootschap wegens tijdsverloop niet kan dienen als beschrijving in de zin van de wet, zal de oprichter een nieuwe beschrijving van hetgeen wordt ingebracht opstellen, per een datum die wel toelaatbaar is ingevolge de wet en overigens met overeenkomstige toepassing van het sub a bepaalde.*

4. Verrekeningen:

- a. Indien uit de sub 3.a gemelde beschrijving blijkt dat het saldo van de activa en passiva lager is dan het bedrag van de stortingsplicht, in geld uitgedrukt, waaraan met de inbreng moet worden voldaan (hierna te noemen de stortingsplicht) zal de oprichter uiterlijk bij de oprichting het verschil in geld storten.*

Indien een nieuwe beschrijving als sub 3.b bedoeld vereist is en het uit die beschrijving blijken saldo van activa en passiva, vermeerderd met de verplichtingen uit hoofde van vorenbedoelde bijstorting:

- hoger is dan de stortingsplicht, zal geen verrekening plaatsvinden;*
- lager is dan de stortingsplicht, zal de oprichter uiterlijk bij de oprichting ook het dan nog blijken verschil in geld storten.*

- b. Indien uit de sub 3.a gemelde beschrijving blijkt dat het saldo van de activa en passiva hoger is dan het bedrag van de stortingsplicht, zal de oprichter voor het verschil in de boeken van de vennootschap worden gecrediteerd. De oprichter heeft het recht om op de voet van artikel 3.128 en/of op de voet van artikel 3.129 Wet inkomstenbelasting 2001 één of meer lijfrenten in de zin van artikel 125 Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna te noemen: lijfrente) van de vennootschap te bedingen.*

Indien een nieuwe beschrijving als sub 3.b vereist is en het uit die beschrijving blijken saldo van activa en passiva, verminderd met de verplichtingen uit hoofde van vorenbedoelde creditering of de daarvoor bedongen lijfrente:

- hoger is dan de stortingsplicht, zal geen verrekening plaatsvinden;*
- lager is dan de stortingsplicht, zal, ter keuze van de oprichter, vorenbedoelde creditering of de daarvoor bedongen lijfrente - zo mogelijk - tot het beloop van dat verschil worden verminderd.*

Indien ook dan nog een verschil blijft bestaan, zal de oprichter uiterlijk bij de oprichting het verschil in geld storten.

5. Inbreng (fiscale invloed):

- a. 1. Indien na oprichting van de vennootschap onherroepelijk komt vast te staan, dat de oprichter per de sub 2.a bedoelde datum fiscaalrechtelijk een hogere waarde aan hetgeen wordt ingebracht moet toekennen dan de waarde bedoeld sub 3.a, zal die hogere waarde ook tussen de oprichter en de vennootschap gelden als waarde van hetgeen wordt ingebracht.*

Het verschil tussen beide waarden zal allereerst en zo mogelijk worden aangewend tot aanpassing van de sub 4.b bedoelde lijfrente, die voldoet aan de voorwaarde als sub 4.b bepaald, indien en voor zover die lijfrente is bedongen. Voor een daarna nog resterend verschil zal de oprichter in de boeken van de vennootschap worden gecrediteerd.

- 2. Het hiervoor onder 1 bepaalde is slechts van toepassing indien een deskundige, die op grond van de wet bevoegd is de verklaring over de beschrijving van de inbreng af te leggen, verklaart dat de waarde van hetgeen wordt ingebracht - vermeerderd met de verplichtingen uit hoofde van een bijstorting, dan wel verminderd met de verplichtingen uit hoofde van een lijfrente en/of creditering als hiervoor bedoeld - per de wettelijke beschrijvingsdatum, bij toepassing van in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar beschouwde waarderingsmethoden, ten minste beloopt het bedrag van de*

stortingsplicht, in geld uitgedrukt, waaraan met de inbreng moet worden voldaan.

- b. 1. *Indien na oprichting van de vennootschap onherroepelijk komt vast te staan dat de oprichter per de sub 2.a bedoelde datum fiscaalrechtelijk een lagere waarde aan hetgeen wordt ingebracht moet toekennen dan de waarde bedoeld sub 3 a, zal die lagere waarde, indien gelijk aan of hoger dan de stortingsplicht, ook tussen de oprichter en de vennootschap als waarde van de inbreng gelden.*
2. *Het verschil tussen die waarden zal, ter keuze van de oprichter, in mindering worden gebracht op de sub 4.b bedoelde creditering en/of resulteren in een aanpassing van de aldaar bedoelde lijfrente ex artikel 3.128 en/of artikel 3.129 van voormelde wet.*
- c. *Indien in het sub b.1 genoemde geval de lagere waarde lager is dan de stortingsplicht, zal het bedrag van de stortingsplicht tussen de oprichter en de vennootschap gelden als waarde van hetgeen wordt ingebracht. Na toepassing van het sub b.2 bepaalde zal de oprichter onverwijld een zodanig aantal aandelen om niet aan de vennootschap overdragen, die verplicht is die aandelen om niet te aanvaarden, als overeenkomt met het verschil tussen de stortingsplicht en de lagere fiscale waarde.*

C. STORTING.

1. *De sub B bedoelde overeenkomst tot inbreng van de aldaar bedoelde onderneming is thans voor de vennootschap verbindend.*
2. *De sub B.3 bedoelde beschrijving is thans opgesteld en door de oprichter ondertekend.
Deze beschrijving heeft nog niet door tijdsverloop wettelijk haar bruikbaarheid verloren en het is de oprichter niet bekend dat de waarde van de inbreng na de beschrijving aanzienlijk is gedaald.*
3. *Over de beschrijving is door een deskundige als bedoeld in de wet een verklaring afgelegd, inhoudende dat de waarde van hetgeen wordt ingebracht, bij toepassing van in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar beschouwde waarderingsmethoden, tenminste beloopt het in de verklaring genoemde bedrag van de stortingsplicht, in geld uitgedrukt, waaraan met de inbreng moet worden voldaan.
De waarde van hetgeen wordt ingebracht is daarbij bepaald met inachtneming van het sub B3 bepaalde.
De verklaring wordt aan deze akte gehecht.*
4. *Voor zover de storting in geld geschiedt, geldt het volgende:*
 - a. *de storting heeft plaatsgevonden, hetgeen blijkt uit de aan deze akte gehechte bankverklaring als bedoeld in de wet;*
 - b. *de storting wordt bij deze door de vennootschap aanvaard.*

II. INBRENG

De comparant sub 1. verklaarde vervolgens dat ter zake van de inbreng het volgende geldt:

1. *De inbreng omvat alle activa van de vorenbedoelde onderneming, hierna te noemen "de onderneming", onder de verplichting voor de vennootschap alle passiva van de onderneming voor haar rekening te nemen en als haar eigen schuld te voldoen, één en ander zoals nader aangeduid in de aan deze akte te hechten en door de inbrenger gewaarmerkte inbrengbalans per één en dertig december tweeduizend zes; deze balans hierna te noemen "de inbrengbalans" en deze datum hierna te noemen "de inbrengdatum".*
2. *De inbreng omvat eveneens:*
 - a. *de administratie, het exclusieve recht op het gebruik van de handelsnaam, alsmede andere immateriële activa;*
 - b. *de tussen de inbrenger en derden bestaande duurovereenkomsten betrekking hebbende op de onderneming, zoals huur- en optierechten en verzekering- en arbeidsovereenkomsten;*
 - c. *de voor de ongestoorde uitoefening van de onderneming vereiste en voor overdracht vatbare vergunningen;*
 - d. *alle goederen welke sedert de inbrengdatum ten behoeve de onderneming door de inbrenger zijn verkregen.*

3. Ter zake van de door de vennootschap voor haar rekening genomen verplichtingen verbindt de vennootschap zich deze als haar eigen schulden te voldoen en de inbrenger te vrijwaren voor het geval laatstgenoemde door crediteuren wordt aangesproken. Onder deze verplichtingen zijn mede begrepen de verplichtingen welke sedert de inbrengdatum ten laste van de onderneming door de inbrenger zijn aangegaan. Indien en voor zover een lening krachtens een daartoe strekkende bepaling is achtergesteld bij één of meer van de overige verplichtingen van de inbrenger, blijft tussen de vennootschap en de desbetreffende schuldeiser met betrekking tot de achterstelling gelden hetgeen hieromtrent is bepaald.
4. De onderneming is met alle daaraan verbonden baten en lasten ten voordele, respectievelijk ten nadele van de vennootschap voortgezet met ingang van de inbrengdatum.
5. Alle voormelde activa en passiva zijn aan partijen volledig bekend, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen.

III. LEVERING

Overgaande tot de inbreng verklaarde de comparant sub 1 als inbrenger en de comparante sub 2 genoemd voor zover nodig bij deze aan de vennootschap te leveren en verklaarde de comparant sub 1 voor en namens de vennootschap te aanvaarden alle tot de onderneming behorende goederen, zowel voor als na de inbrengdatum verkregen, te weten:

- a. de voorraden, meubilair en overige inventaris, zulks onder bezwaar van eventuele pandrechten ten behoeve van derden.
Voor zover deze zaken ten behoeve van de inbrenger door derden worden gehouden, worden zij geacht van de inbrengdatum af ten behoeve van de vennootschap te worden gehouden;
- b. de rechten op immateriële activa, waaronder begrepen het recht op de handelsnaam: **Van Dongen Roestvrij**;
- c. de vorderingen op derden. Voor zover de hierbij geleverde vorderingen verpand zijn, geschiedt deze levering met inachtneming van dit pandrecht;
- d. de rechten voortvloeiende uit de sub II.2.b bedoelde duurovereenkomsten, voor zover deze voor levering vatbaar zijn;
- e. het navolgende registergoed, te weten:
de volle eigendom van de loods met verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Bergsebaan 36a te 4726 SE Heerle, uitmakende een ter plaatse afgebakend gedeelte ter grootte van ongeveer Twaalf Are en twintig centiare van het perceel kadastraal bekend **gemeente Wouw, sectie P, nummer 627.**

IV. LEVERINGSBEPALINGEN

De comparant sub 1 verklaarde dat de levering is geschied onder de volgende bepalingen:

1. De levering omvat mede alle aan de ingebrachte goederen verbonden rechten en verplichtingen, waaronder uitdrukkelijk begrepen de vorderingen uit gebreken of onrechtmatige daad.
2. Ten aanzien van de geleverde vorderingen verleent de inbrenger onherroepelijk volmacht aan de vennootschap om de levering aan de desbetreffende debiteur mee te delen.
3. Voorts verleent de inbrenger onherroepelijk volmacht aan de vennootschap om ter zake van de geleverde vorderingen alle middelen ter bewaring en/of uitoefening van zijn rechten als oorspronkelijke crediteur uit te oefenen.
4. Ten aanzien van de gegoedheid van de debiteuren verleent de inbrenger de vennootschap generlei garantie.
5. De sub II.2.b bedoelde duurovereenkomsten worden voor zover de rechten daaruit niet voor levering vatbaar zijn, per de inbrengdatum op naam van de inbrenger, doch voor rekening en risico van de vennootschap gecontinueerd.
De inbrenger is verplicht zich geheel te gedragen naar de aanwijzingen dienaangaande van de vennootschap, die de inbrenger ter zake vrijwaart.
6. Indien ter zake van vorenstaande leveringen nadere formaliteiten zijn vereist, verbinden partijen zich, aan de vervulling daarvan hun volledige medewerking te verlenen.
7. Alle geleverde goederen zijn van de inbrengdatum af voor rekening en risico van de vennootschap.

V. OVERNEMING VERPLICHTINGEN

1. Verplichtingen uit de inbrengbalans

De vennootschap neemt bij deze de in de inbrengbalans opgenomen verplichtingen en de sedertdien door de inbrenger ten laste van de vennootschap aangegane verplichtingen als eigen verplichting over, onder vrijwaring van de inbrenger ter zake.

2. Verplichtingen uit duurovereenkomsten

De verplichtingen uit duurovereenkomsten als bedoeld sub IV.5 gaan op dezelfde voet op de vennootschap over. Ten aanzien van het personeel vrijwaart de inbrenger de vennootschap volledig voor de nakoming van de verplichtingen uit arbeidsovereenkomst van het gehele personeel gedurende één jaar na heden, voor zover die verplichtingen zijn ontstaan vóór heden.

VI. OVERIGE BEPALINGEN

1. De vennootschap erkent, dat de levering tot haar volkomen genoeg is geschied.
2. De inbrenger heeft voldaan aan zijn stortingsplicht, waarvoor de vennootschap hem kwijting verleent.
3. Partijen kunnen geen ontbinding van de inbrengovereenkomst en van deze levering vorderen.
4. De rechten en kosten van deze akte en de levering zijn voor rekening van de vennootschap.
5. Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VII. GLIJCCLAUSULE

Indien onherroepelijk komt vast te staan dat de inbrenger fiscaalrechtelijk een waarde aan de inbreng moet toekennen, die afwijkt van de waarde vermeld in de inbrengbalans, zal die afwijkende waarde ook tussen de inbrenger en de vennootschap als waarde van inbreng gelden. Partijen verbinden zich in die situatie tot het verrichten van al hetgeen te dien aanzien is overeengekomen in de akte van oprichting van de vennootschap.

VIII. BEPALINGEN OMTRENT REGISTERGOED

1. Verkrijging

Voormeld registergoed is door inbrenger en de comparante sub 2 genoemd, tezamen en ieder voor de onverdeelde helft verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Breda in register hypotheek 4 op één februari negentienhonderd negen en negentig in deel **11882** nummer **14** van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op negen en twintig januari negentienhonderd negen en negentig verleden voor Mr. Josephus Rudolf Maria Hermesen, notaris ter standplaats Roosendaal.

2. Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

In voormelde akte van eigendomsverkrijging komen geen erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen voor en wordt geen melding gemaakt van kwalitatieve rechten of verplichtingen.

3. Hypothecaire inschrijvingen

Het vermelde registergoed is, met meer onroerend goed, belast met een eerste hypotheek, oorspronkelijk groot Vierhonderd duizend euro (€400.000,00) ten behoeve van de Rabohypotheekbank N.V. gevestigd te Amsterdam en de Coöperatieve Rabobank Roosendaal U.A., gevestigd te Roosendaal en ten laste van de inbrenger, blijkens een akte van hypotheekstelling, verleden op drie februari tweeduizend vijf, voor Mr. Josephus Rudolf Maria Hermesen, notaris te Roosendaal, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda in Register Hypotheek 3 in deel **16458** nummer **191**.

IX. ERFDIENSTBAARHEID

Ten laste van het bij deze akte ingebrachte perceel en ten behoeve van het aan de comparanten sub 1 en 2 verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Wouw, sectie P nummer 627, wordt gevestigd een erfdienstbaarheid van uitweg om te komen van en te gaan naar de Bergsebaan op de thans bestaande wijze.

X. BEROEP/VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Met betrekking tot de heffing van overdrachtsbelasting doet de vennootschap een beroep op de vrijstelling als vervat in artikel 15 lid 1 letter e van de Wet op belastingen rechtsverkeer, aangezien het onder III.1.e omschreven registergoed deel uitmaakt van een in zijn geheel ingebrachte onderneming.

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Tholen op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

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

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, welke ondertekening door mij, notaris, plaatsvond te elf uur en vijf minuten.

(volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g.: A.A.J. Schot.

De ondergetekende, Mr. Arie Adriaan Jan Schot, notaris te Tholen, verklaart, dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 of artikel 8, noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.

w.g.: A.A.J. Schot.

De ondergetekende, Mr. Arie Adriaan Jan Schot, notaris te Tholen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 01-06-2007 om 12:05 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52370 nummer 60. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van PinkRoccade CSP - Overheid - Onweerlegbaarheid CA met nummer x0443F432F210622B1F205DC1E536F375 toebehoort aan Arie Adriaan Jan Schot.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Rapport Bodemloket

Datum: 03-09-2020



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Uniforme verbouwingsspecificatie

Versie 2018_v1.0

Aanvrager(s):

Naam: Hugo Huissen & Jitske Huissen-Wezenberg
 Adres: Spellestraat 19
 Postcode: 4724 SH
 Plaats: Wouw

Objectgegevens:

Adres: Bergsebaan 36A & 36B
 Postcode: 4726 SE
 Plaats: Heerle

Specificatie verbouwingkosten:

Vernieuwen / verbeteren van de bestaande situatie	Omschrijving werkzaamheden	1	2	Bedrag
Badkamer				
Keuken	<u>doorbreken muur, nieuwe keuten plote</u>			<u>€ 25.000</u>
Toilet	<u>2x plaatsen nieuw; 3x aansluiting rietering</u>			<u>€ 1.500</u>
Vloeren, wanden en/of plafonds	<u>plaatsen plafond + vloer nieuwe woonkamer</u>			<u>€ 5.000</u>
Schilderwerk inwendig				
Schilderwerk uitwendig				
CV-installatie				
Buitenzonwering / rolluiken				
Electrische installatie / groepenkast				
Dak en/of dakgoten				
Reinigen gevel / voegwerk				
Stucwerk				
Tuin en/of oprit				
(Sub)Totaal				<u>€ 31.500</u>

Bouwkundige aanpassingen/uitbreidingen	Omschrijving werkzaamheden	1	2	Bedrag
Dakkapel	<u>bovenetage boven trap</u>			<u>€ 5.000</u>
<u>aanleg 2 badkamers + aansluiten op rietering in aanbouw</u>				<u>€ 15.000</u>
<u>plaatsen raampartij in schuurdeuren</u>				<u>€ 15.000</u>
<u>vervangen dak 36B loads</u>	<u>asbest verwijderen + nieuw geïsoleerd dak</u>			<u>€ 15.000</u>
Carport				
Berging / Schuur				
Dakopbouw				
Gevelrenovatie				
Fundering				
<u>Schuur ombouwen tot woonkamer met keukens</u>				<u>zie boven</u>
(Sub)Totaal				<u>€ 50.000</u>

Renoveren naar "nul-op-de-meter" woning?

Energiebesparende voorzieningen	Omschrijving werkzaamheden	1	2	Bedrag
Hoogrendementsketel				
Gevelisolatie				
Dakisolatie				
Leidingisolatie				
Vloerisolatie				
Hoogrendementsbeglazing (HR++)				
Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen				
Energiezuinige ventilatie inclusief HR ventilatoren				
Warmtepomp				
Installatie voor warmteterugwinning				
Zonneboiler				
Zonnecellen	<u>zonnecollectoren op dak loads 36B</u>			<u>€ 15.000</u>
(Sub)Totaal				<u>€ 15.000</u>

Totaalbedrag verbouwingkosten € 96.500

1 = Werkzaamheden die door de aanvrager(s) zelf worden uitgevoerd
 2 = Direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud conform I.2.c.

Handtekening aanvrager(s)

Datum: 21-08-2020

