

ADVISERING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP
met betrekking tot het object Moerseweg 8, Hooge Zwaluwe



januari 2017

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Drimmelen
Postbus 19
4920 AA Made

1.2 Opdracht en plangebied

Op grond van het provinciaal beleid (Verordening Ruimte) gaat elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard met kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Voor de gemeente Drimmelen is dit vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied en de structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied'. Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie Moerseweg 8 te Hooge Zwaluwe dient een kwaliteitsberekening landschap te worden opgesteld. Om deze waardevermeerdering vast te stellen wordt in beginsel gewerkt met forfaitaire bedragen. De gemeente Drimmelen heeft voor categorie 3 ontwikkelingen eigen richtbedragen bepaald (zie bijlage). Opdracht voor ondergetekende is om deze richtbedragen te toetsen voor deze locatie en waarnodig een eigen advies af te geven.

1.3 Ontvangen stukken

Ondergetekende heeft de beschikking gekregen over de:

- Bestemmingsplanregels
- Concept-bestemmingsplan
- Berekening kwaliteitsverbetering d.d. 4 juli 2016
- Regels bedrijfsactiviteiten
- Landschappelijk inpassingsplan
- Historisch bodemonderzoek
- Watertoets
- Nieuwe afbeelding bestemmingsplan

1.4 Planologische wijziging

De huidige locatie Moerseweg 8 te Hooge Zwaluwe betreft een bedrijfsobject met bedrijfswoning. Dit object staat ten dienste van personenvervoer, taxi en (groeps) vervoer en bestaat uit een vrijstaande bedrijfswoning, kantoren, werkplaatsen, parkeergelegenheid, onder- en omliggende grond, waaronder tuin en weiland. In het kader van een voorgenomen (bedrijfs-) ontwikkeling is momenteel een herziening van het planologisch regime in voorbereiding. In de huidige situatie betreft dit gedeelte grond met de bestemming 'Agrarisch gebied'. In de nieuwe situatie wordt deze bestemming gewijzigd naar de bestemming 'Niet agrarisch bedrijf' ten behoeve van de realisatie van parkeerterrein (ten dienste van het bedrijf Dutax) en de bestemming 'Groen' ten behoeve van landschappelijke inpassing. Uitgangspunt is dat de gronden welke worden gewijzigd in parkeerterrein niet bebouwd kunnen worden. Uitgangspunt is dat de gronden welke worden gewijzigd in plantsoen een permanent karakter zullen hebben. De totale oppervlakte met de (huidige) bestemming Agrarisch gebied betreft circa 16.183 m². In de toekomstige situatie zal de oppervlakteverdeling als volgt zijn: circa 6973 m² niet agrarisch bedrijf en circa 9211 m² groen.

De in maart 2014 vastgestelde structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied' biedt die mogelijkheid ook. De gewenste ontwikkeling past onder categorie 3. Voor deze categorie wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. Daarnaast is er het veegplan Buitengebied waarin de bestemming Niet Agrarisch Bedrijf nader is beschreven. Regel is dat bij uitbreiding van de bestemming 20% van de waardevermeerdering van de grond moet worden ingezet voor verbetering van het landschap. Voor verbeelding en regels van het vigerende bestemmingsplan en het toekomstige plan zie bijlage.

1.5 Beschrijving feitelijke situatie

De locatie bestaat uit het bestaande bouwperceel van Dutax en de noordelijk en westelijk daarvan gelegen agrarische gronden. De westelijk gelegen gronden zijn reeds gedeeltelijk in gebruik genomen ten behoeve van het parkeren. Hier is tevens enige beplanting aanwezig. Het bestaande bouwperceel is in te delen in een noordelijk deel en een zuidelijk deel. Op het noordelijk deel van het bouwperceel is de bedrijfsbebouwing van Dutax gerealiseerd, bestaande uit een langgerekt gebouw met één bouwlaag (inclusief flauwe kap). Aan de zijde van de Moerseweg is in één bouwlaag kantoorruimte aanwezig. In het gebouw is tevens de garage van Dutax gevestigd. Ten oosten en zuiden hiervan is een parkeerterrein aanwezig. Op het zuidelijk deel van het bouwperceel (van het noordelijk deel afgescheiden door middel van een haag) is de bedrijfswoning gelegen. De bedrijfswoning is centraal op het perceel opgericht en bestaat uit 1 bouwlaag met kap.

1.6 Landschappelijke inpassing

Element	Afmetingen (m)	Oppervlakte (m ²)
Gazon met solitaire bomen	135 x 30	4050
Bomenrij van landschapsbomen	180 x 15	2700
Houtsingel van opgaand struweel	180 x 15	2700
Totaal landschappelijke inpassing		circa 9450

Voor plankaart landschappelijke inpassing zie bijlage.

1.7 Berekening kwaliteitsverbetering

Waardevermeerdering

Oppervlakte vigerend agrarisch circa 16.000 m²

Oppervlakte nieuw:

- bestemming bedrijventerrein circa 6550 m²
- bestemming groen circa 9450 m²

Waarde bestaand:
Circa 16.000 m² á € 7,=/m² (bestemming agrarisch) € 112.000,=

Waarde nieuw:
Circa 6550 m² á € 35,=/m² (bestemming bedrijventerrein onbebouwd) € 229.250,=
Circa 9450 m² á € 1,=/m² (bestemming groen/landschappelijke inpassing) € 9.450,=

Totaal € 238.700,=

Waarestijging € 126.700,=

Investering

Investering op basis van redelijkheid, 20% over € 126.700,= € 25.340,=

NB: bij het vaststellen van de waarde met de bestemming bedrijventerrein onbebouwd is rekening gehouden met de huidige situatie. Dit houdt in dat deze grond nog bouw-/bedrijfsrijp dient te worden gemaakt. Hierbij denkende aan groundbewerking, ophogen, draineren, verharden, aanbrengen afscheiding + toegangspoort en dergelijke.

Conclusie: Er is sprake van een post waardevermeerdering als gevolg van het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar bedrijventerrein/Groen.

Als onderbouwing voor de afgegeven waardes heeft ondergetekende marktonderzoek verricht naar gronden/locaties met de bestemming bedrijventerrein. Hieruit volgt:

- Onbebouwd bedrijfsterrein (verhard en met hekwerk afgezet buitenterrein) aan Keizersveer te Raamsdonksveer, groot circa 2500 m² (kadastraal bekend Raamsdonk K 4177). Huurprijs € 25.000,= per jaar. Uitgaande van een kapitalisatiefactor 9 zou de waarde van een dergelijk terrein circa € 225.000,= vertegenwoordigen (omgerekend € 90,=/m²). Gezien het feit dat deze referentie meer courant is vanwege de ligging en vanwege het feit dat hier sprake is van een verhard en afgezet terrein is een afgeleide van dit bedrag gehanteerd.
- Bouwgrond (bestemming bedrijfsterrein met milieucategorie maximaal 4) aan de Denariusstraat te Oosterhout, groot circa 6000 m² (kadastraal bekend Oosterhout G 3107). Koopsom € 600.000,= (omgerekend € 100,=/m²). Gezien het feit dat deze referentie meer courant is vanwege de ligging en vanwege het feit dat hier sprake is van grond welke bebouwd mag worden (bebouwingspercentage circa 66%) is een afgeleide van dit bedrag gehanteerd.
- Bouwgrond (bestemming bedrijfsterrein) aan de Weegbree 7-13 te Raamsdonksveer, groot circa 9000 m² (kadastraal bekend Raamsdonk K 1264 en 4934 gedeeltelijk). Koopsom € 1.370.000,= (omgerekend circa € 152,=/m²). Gezien het feit dat deze referentie meer courant is vanwege de ligging en vanwege het feit dat hier sprake is van grond welke bebouwd mag worden is een afgeleide van dit bedrag gehanteerd.

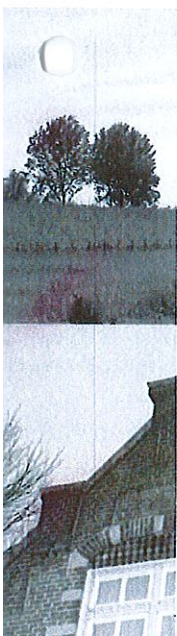
Mede op basis van deze referenties zijn de door mij genoemde m²-prijzen voor de gronden met de bestemmingen agrarisch, bedrijventerrein en groen goed verdedigbaar.

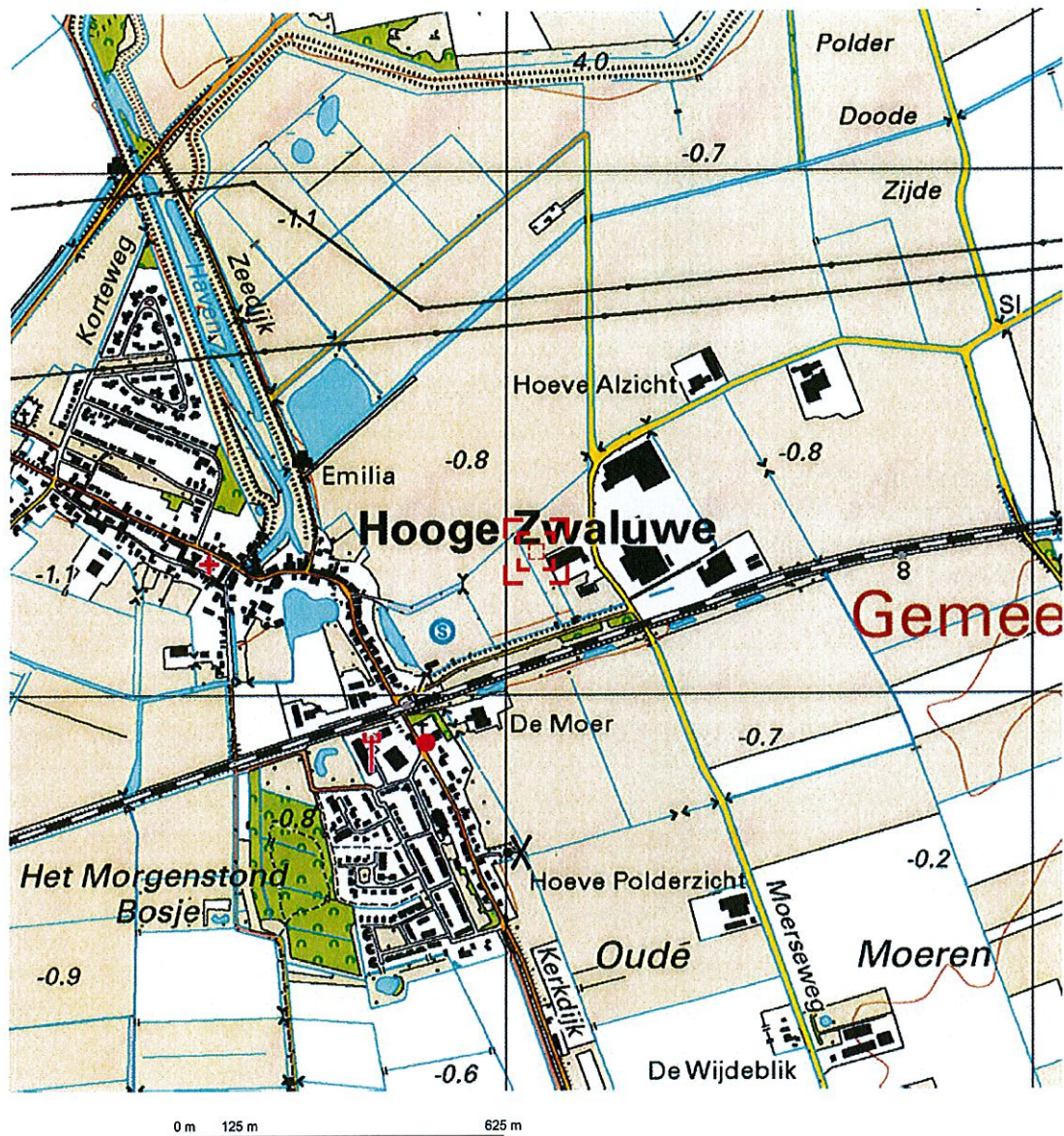
Almkerk, 20 januari 2017

Ing. P.E. Bakker

Bijlagen:

- Kadastrale gegevens
- Bestemmingsplankaart vigerend plan (agrarische bestemming) inclusief voorschriften
- Bestemmingsplankaart behorende bij BP Moerseweg 8 Hooge Zwaluwe
- Plankaart landschappelijke inpassing
- Referenties
- Foto's

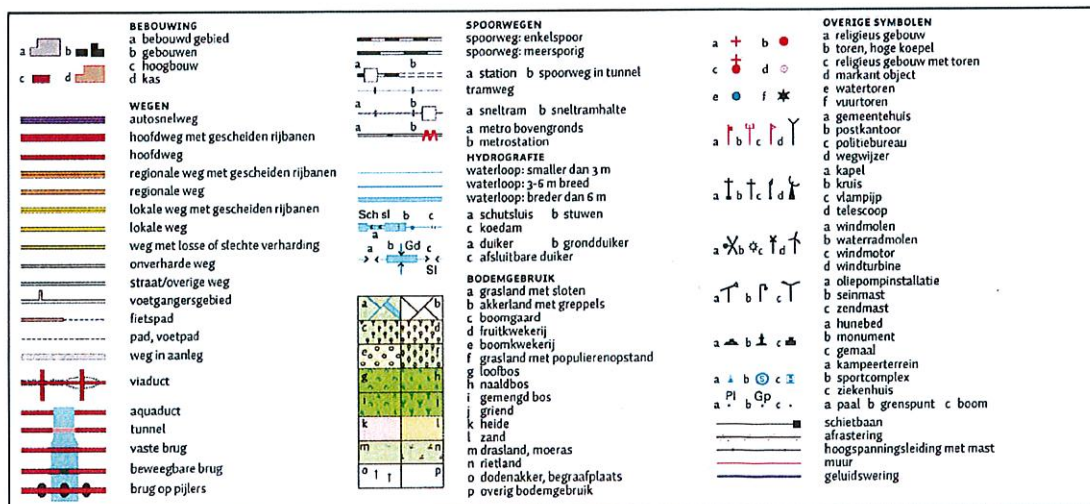




Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object HOOGE EN LAGE ZWALUWE | 3796
 Stationsweg, HOOGE ZWALUWE
 CC-BY Kadaster.





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 9 januari 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

HOOGE EN LAGE ZWALUW
I
3796



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.

Planviewer, uw vastgoedportaal.

4927RK 8 Moerseweg Hooge Zwaluwe

KAARTINFO

KAARTLAAG

BESTEMMINGSPLANNEN

HOOGHE ZWALUWE

Dossierstatus: in voorbereiding

Planstatus: vastgesteld

Overheid: Gemeente Drimmelen

Datum: 28-01-2016

Identificatie: NL.IMRO.1719.6bp14hoogezwaluwe-

vg01

Type plan: bestemmingsplan

OFFICIËLE BEKENDMAKING STAATSCOURANT

10-03-2016

TEKSTEN

[vaststellingsbesluit](#)[regels](#)[toelichting](#)[bijlage bij toelichting](#)

ENKELBESTEMMING

[Aanvraag \(art. 3\)](#)

Bestemmingsplan

vastgesteld 28-01-

2016

€ 6,05

LEES MEER

HOOGHE ZWALUWE

Dossierstatus: in voorbereiding

Planstatus: ontwerp

Overheid: Gemeente Drimmelen

Datum: 30-06-2015

Identificatie: NL.IMRO.1719.6bp14hoogezwaluwe-

on01

Type plan: bestemmingsplan

OFFICIËLE BEKENDMAKING STAATSCOURANT

09-07-2015



Bestemmingsplanregels

Plan: Kern Hooge Zwaluwe
Status: vastgesteld
Planstype: bestemmingsplan
IMRO-ídn: NL.IMRO.1719.6bp14hoogezwaluwe-vg01

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Kern Hooge Zwaluwe" van de gemeente Drimmelen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1719.6bp14hoogezwaluwe-vg01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

1.6 aan-huis-verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

1.7 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 bed & breakfast

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte niet zelfstandige accommodatie, uitsluitend voor logies en ontbijt, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.11 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.12 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.13 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.20 bouwperceelsgrens

https://www.planviewer.nl/imro/files/NL_IMRO.1719.6bp14hoogezwaluwe-yr24/r_NL_IMRO.1719.6bp14hoogezwaluwe-vg01.html#_3_Agrarisch

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwverordening

bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;

1.22 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.26 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;

1.27 evenementen

incidenteel, kortstondig gebruik van gronden / voorzieningen t.b.v. evenementen zoals bijvoorbeeld rommelmarkten, antiek-, huishoud-, en computerbeurzen, tentoonstellingen en bedrijvencontactdagen en naar aard en omvang daaraan gelijk te stellen gebruik;

1.28 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.29 gevellijn

de geometrisch bepaalde lijn en het verlengde daarvan, die bij het bouwen niet mag worden overschreden;

1.30 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat functioneel geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van de grond als agrarisch productiemiddel;

1.31 grondgebonden woningen

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.32 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming die het belangrijkste is;

1.33 horecabedrijf

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor verkoop aan het publiek wordt bereid en verstrekt, al dan niet voor consumptie ter plaatse, en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.34 horecabedrijf categorie I

een horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers, zoals, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.35 horecabedrijf categorie II

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.36 horecabedrijf categorie III

een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-dancing, discotheek, nachtclub en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.37 huishouden

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.38 kantoor

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch, of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet, of slechts in ondergeschikte mate te woord wordt gestaan en geholpen;

1.39 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot maximaal 1 m boven de gemiddelde hoogte van het aan het gebouw aangrenzende terrein;

1.40 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.41 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs met bijbehorende sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, naschoolseopvang, opvoeding, bibliotheek, lichamelijke en/of geestelijke gezondheid van mens en dier;

1.42 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.43 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.44 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.45 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.46 openbaar gebied

wegen, water en openbaar groen (parken, plantsoenen en speelveldjes) die het gehele jaar - of een groot deel daarvan - voor het publiek algemeen toegankelijk zijn;

1.47 paardenpension

een uit bedrijfseconomisch oogmerk opgezet agrarisch bedrijf in de vorm van een houderij voor paarden, die is gericht op het stallen van paarden van derden, het geven van instructie aan ruiter en paard en het fokken, trainen, africhten en verhandelen van paarden;

1.48 peil

- voor een gebouw, gebouwencomplex of ander bouwwerk waarvan de voorgevel direct aan de weg grenst: het peil van het hoogst aangrenzende weggedeelte;
- voor een gebouw, gebouwencomplex of ander bouwwerk waarvan de voorgevel niet direct aan de weg grenst: het peil van het hoogste aangrenzende terreingedeelte;
- indien het gebouw, gebouwencomplex of bouwwerk is gelegen in geaccidenteerd terrein of tussen twee wegen, geldt het peil van het hoogst aangrenzende terrein- of weggedeelte nabij de voorgevel van het gebouw;

1.49 permanente bewoning

het feitelijk bewonen van een gebouw gedurende het hele jaar of het grootste deel van het jaar;

1.50 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.51 raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostituée tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.52 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.53 seksinrichting

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, waarin bedrijfsmatig handelingen en/of vertoningen plaatsvinden van seksuele, erotische en/of pornografische aard;

1.54 Staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.55 straatprostitutie

het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.56 voorgevel

gevel van een gebouw georiënteerd op de gevellijn;

1.57 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten, bergings- en infiltratievoorzieningen;

1.58 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.59 zijdelingse perceelsgrens

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 diepte van een hoofdgebouw

de in de regels aangegeven diepte gemeten vanaf de gevellijn;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. bedrijfswoningen, zoals aanwezig ten tijde van ter visie legging van het plan, met aan-huis-verbonden beroepen en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- c. agrarisch grondgebruik;
- d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. erfbeplanting;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenpension', tevens een paardenpension;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mag worden gebouwd;
- b. de gebouwen worden uitsluitend gebouwd in het bouwvlak;
- c. indien een gevellijn is aangegeven dient de bedrijfswoning op de gevellijn te worden georiënteerd;
- d. het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage %' aangegeven. Indien een dergelijke aanduiding ontbreekt, mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;

- e. de maximale bouwhoogte van bedrijfsbebouwing mag niet meer dan 11 m bedragen, tenzij op de verbeelding door middel van een aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' een andere maatvoering is aangegeven;
- f. de maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 7 m bedragen, tenzij op de verbeelding door middel van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' een andere maatvoering is aangegeven;
- g. de maximale goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3,3 m respectievelijk 6 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1 m;
- i. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan in de bedrijfswoning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie van de bedrijfswoning blijft als hoofdfunctie herkenbaar;
- b. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;
- c. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning tot een maximum van 50m²;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- e. detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel, is niet toegestaan.

3.3.2 Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten toegestaan in de woning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie van de bedrijfswoning blijft als hoofdfunctie herkenbaar;
- b. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;
- c. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning tot een maximum van 50m²;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- e. detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel, is niet toegestaan.

3.3.3 Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de uitoefening van een 'bed & breakfast' toegestaan in de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie van de bedrijfswoning blijft als hoofdfunctie herkenbaar;
- b. de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;
- c. parkeren ten behoeve van de bed & breakfast dient op eigen terrein plaats te vinden.

3.3.4 Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt dat het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

3.3.5 Voorwaardelijke bepaling landschappelijke inpassing

Het gebruik en/of laten gebruiken van de voor 'specifieke vorm van agrarisch - paardenpension' aangewezen gronden is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels, binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het plan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

3.3.6 Voorwaardelijke bepaling waterberging

https://www.planviewer.nl/info/files/NL.IMRO.1719.6bp14hoogezwaluwe-v%20Agr_NL.IMRO.1719.6bp14hoogezwaluwe-vg01.html#_3_Agrarisch

Het gebruik en/of laten gebruiken van de voor 'specifieke vorm van agrarisch - paardenpension' aangewezen gronden is alleen toegestaan indien de waterberging, zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels, binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van het plan is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3.4 voor het toestaan van het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijk woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afwijking vervalt zodra de onder a bedoelde noodzaak is komen te vervallen;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m².

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, na bedrijfsbeëindiging de bestemming wijzigen naar 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een duidelijke kwaliteitsverbetering dient tot stand te worden gebracht, waarbij overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesaneerd;
- b. per bedrijfslocatie mag ten hoogste 1 woning worden gebouwd;
- c. door middel van onderzoeken dient aangetoond te worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf' tevens een schildersbedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garage', uitsluitend een garage;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' een bedrijfswoning en aan-huis-verbonden- beroepen;

en tevens voor:

- e. bij de bedrijven behorende ondergeschikte kantoren en ondergeschikte detailhandel;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, groen, water, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen en bedrijfswoningen

Ten aanzien van het bouwen van hoofdgebouwen en bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen en bedrijfswoningen worden binnen het bouwvlak gebouwd;

https://www.planviewer.nl/im/files/NL_IMRO.1719.6bp14hoogezwaluwe-vg01r_NL_IMRO.1719.6bp14hoogezwaluwe-vg01.html#_3_Agrarisch

Plangebied
Bestemmingsplan Moerseweg 8 te Hooge Zwaluwe

Enkelbestemmingen

- BT Bedrijventerrein
- GL Groen - Landschappelijke inpassing
- WA Water

Functieaanduidingen

- (bw) bedrijfswoning
- (abt-p) specifieke vorm van bedrijventerrein - parkeerterrein

Bouwvlak

- bouwvlak

Maatvoeringen

- 60% maximum bebouwingspercentage (%)
- 0,5 maximum bouwhoogte (m)

Figuur

- gevellijn

Verklaring

(ondergrond)

grootsthalige basis- en kadastrale kaart

Compositie 5 stedenbouw bv

Beschieting 35-37
1010000
info@cs.nl
www.cs.nl

Bestemmingsplan Moerseweg 8 te
Hooge Zwaluwe

Schaal : 1:1.000

Papierformaat : A2

Opdrachtgever : Dufur Reizen bv

Projectnummer : 151986

Gemeente : Drimmelen

Bestand : 151986-001

Gepland : 04/07/2010 T.B.

Status : concept



Compositie 5
stedenbouw bv

Plantvak C.
Gazon met solitaire bomen

3 clusters
aantal planten: 8

Fraxinus excelsior (Gewone es), hoogstam

Plantvak B.
Bomenrij van landschapsbomen

plantverband: 12.5m h.o.h.
lijnsverband
aantal planten: 28

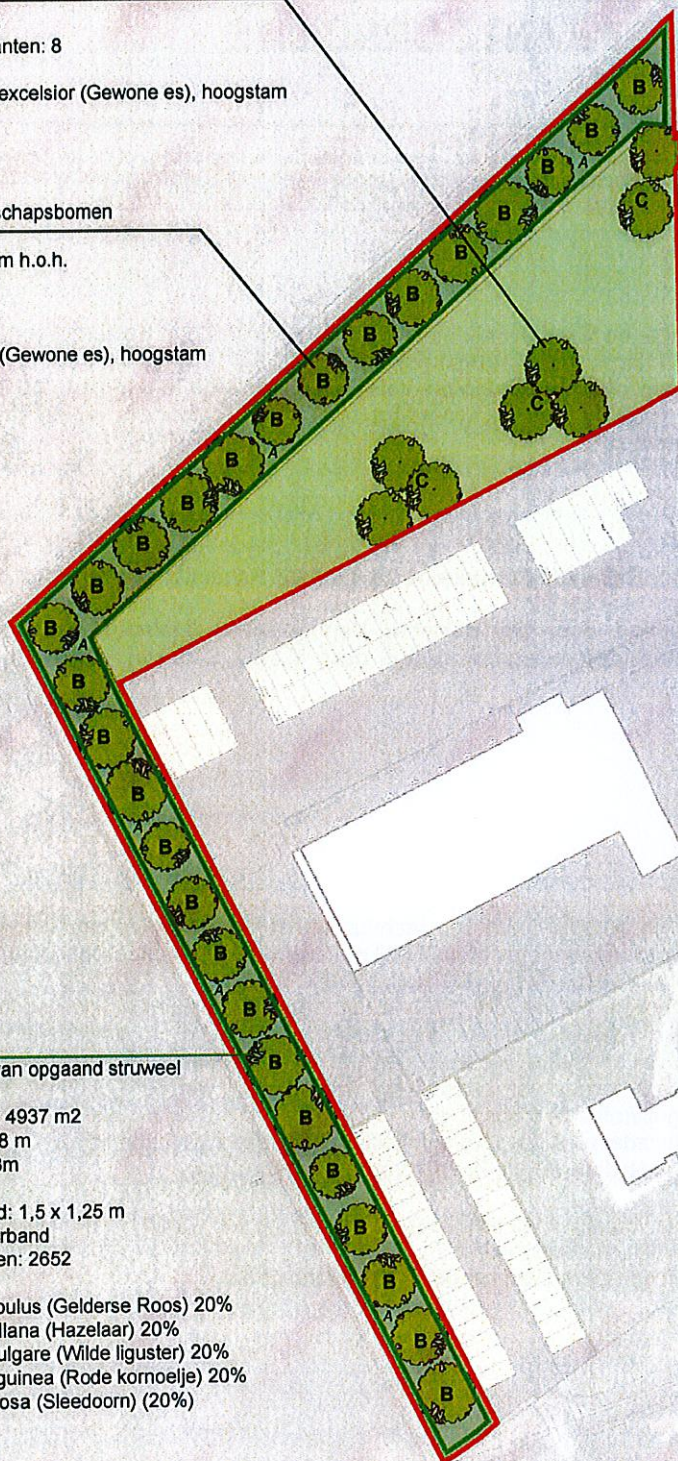
Fraxinus excelsior (Gewone es), hoogstam

Plantvak A.
Houtsingel van opgaand struweel

oppervlakte: 4937 m²
breedte: 13,8 m
hoogte: tot 3m

plantverband: 1,5 x 1,25 m
driehoeksverband
aantal planten: 2652

Viburnum opulus (Gelderse Roos) 20%
Corylus avellana (Hazelaar) 20%
Ligustrum vulgare (Wilde liguster) 20%
Cornus sanguinea (Rode kornoelje) 20%
Prunus spinosa (Sleedoorn) (20%)



HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'.

Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

**De Besloten Vennootschap Aannemings- en Handelsmaatschappij Schapers en Zoon Keizersveer 15
4941 TA Raamsdonksveer 0162-512551 Kamer van Koophandel 18111772**

In deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door De Besloten Vennootschap Schapers Beleggingen Kamer van
Koophandel 18119795 in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door C.P.A. Kieboom legitimatie Nederlands
Paspoort NW84F9B88 Oosterhout 6 april 2010

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

**De Besloten Vennootschap Ad Dekker Rekreatie Sterrekroos 25 4941 VZ Raamsdonksveer 0162-514622 Kamer
van Koophandel 18126765**

In deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door De Besloten Vennootschap Meiroen Holding Kamer van
Koophandel 18071284 in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door M.W.C. Brouwers legitimatie Nederlands
Paspoort NS0554465

hierna te noemen "huurder",

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

**1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder het verharde en met hekwerk afgezette
buitenterrein aan Keizersveer te Raamsdonksveer groot ca.2.500 m2, hierna 'het gehuurde' genoemd,
kadastraal bekend Gemeente Raamsdonk, sectie K, nr. 4177 gedeeltelijk**

welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan
deelnemende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering,
waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen
niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven,
eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

**1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als
Opslagterrein voor caravans, zijnde onderdeel van de bedrijfsvoering van huurder.**

**1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere
bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.**

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt n.v.t.

Ter voldoening van de huurpenningen verstrekt huurder aan verhuurder een automatische incasso.

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **16 juli 2013** tot en met **31 augustus 2013** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 3.781,25**. Dit bedrag is **inclusief** omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **16 juli 2013**.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in **4.8** zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

5. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:

Vooralsnog worden er door verhuurder geen aanvullende diensten geleverd. Echter wordt ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst onderzocht welke voorzieningen door verhuurder geleverd moeten worden voor het alarm aan het hekwerk dat door en voor rekening van huurder wordt aangebracht.

Indien uit deze levering servicekosten komen worden deze maandelijks door verhuurder gelijktijdig met de huurpenningen geïncasseerd als voorschot en middels een eindafrekening jaarlijks finaal afgerekend.

Waarborgsom

6. Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op: **€ 2.520,83** zegge: **TWEEDUIZENDVIJFHONDERDTWINTIGEURO83/100**.

Beheerder

7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **de verhuurder zelf**.

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **tweevoud**

plaats

datum

plaats

datum

15-7-2013

(handtekening verhuurder)

(handtekening huurder)

Bijlagen:²⁾

- Algemene bepalingen
- Kadastrale kaart

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST-KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening huurder(s)

²⁾ Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, mag huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

6.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.

6.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

6.5 Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden heeft verhuurder het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en zal verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

6.6 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

6.7.1 Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.

6.7.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.

6.7.3 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 6.8.1 t/m 6.8.3 en 6.11.1 t/m 6.11.7 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Milieu

6.8.1 Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen.

Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.

6.8.2 Het gestelde in 6.8.1 is niet van toepassing indien huurder aantoonbaar dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.

6.8.3 Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

Afvalstoffen/chemisch afval

6.9 Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

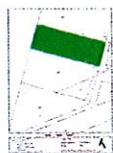
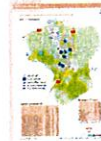
OBJECTDOSSIER

Denariusstraat, 4903 RC Oosterhout			Makelaar: Marc Gijtenbeek		
Aanmelding	In verkoop genomen	Gemeente	OOSTERHOUT	Terein	6.000 m ²
Vraagprijs	€ 660.000,00	Soort	Volle eigendom	opp.Bouwopp.	4.000 m ²
Bestemming	Bouwgrond	Datum aanvr.	14-08-2014	Bouwworm	N.v.t.
		Afkoopoptie	nee		
		Sectie	G		
		Perceelnummer	3107		
		Oppervlakte	6.000 m ²		
		Omvang	Geheel perceel		
Status:	Verkocht	BTW van toepassing	Ja	Datum in:	03-05-2013
Transactieprijs:	€ 600.000			Looptijd:	1.187 dagen

Lokatie		
Bereikbaarheid/voorzieningen		Parkeerfaciliteiten
Snelwegafrit		Aantal niet overdekt
Openbaar vervoer		Aantal overdekt
Winkelvoorziening		Ligging

Aanbiedingstekst
TE KOOP: 6000 m2 bouwgrond. VRAAGPRIJS: € 660.000,-. De bouwgrond is gelegen op bedrijventerrein de Vijf Eiken te Oosterhout. Bedrijventerrein de Vijf Eiken kan getypeerd worden als een gemengd bedrijventerrein met een bruto oppervlakte van ca. 131 hectare. Het bedrijventerrein is gelegen ten Zuidoosten van Oosterhout, aan weerszijden van de Vijf Eikenweg. Ook heeft het gebied een goede ontsluiting middels de A27. De milieucategorie die voor het bedrijventerrein geldt is maximaal 4. Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verhuur/verkoop c.q. wijzigingen. U kunt aan deze informatieverstrekking incl. de tekeningen geen rechten ontleen!

Media





KOOPOVEREENKOMST
PERCEEL GROND
WEEGBREE 7-9-11-13, RAAMSDONKSVEER
(GEDEELTELIJK)

KOOPOVEREENKOMST VOOR BEDRIJFS-ONROERENDGOED

Model koopovereenkomst voor bedrijfs-onroerend goed (model 2014). Vastgesteld door de Nederlandse Verenging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM. Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

Betreft: Perceel grond 1.
Weegbree 7-9-11-13, Raamsdonksveer (gedeeltelijk)

Paraaf koper: 
Paraaf verkoper:



De ondergetekende(n):

A. Verkoper(s)

De heer C.J.H. Verkolf
geboren te 'S-Gravenhage op 3 oktober 1946
legitimatie rijbewijsnummer: 3314867826

en

De heer W.G. van de Lande
geboren te Schiedam op 25 september 1949
legitimatie rijbewijs nummer: 4319925107

B. Koper(s)

Layher B.V.

Statutaire zetel te Raamsdonksveer

Kantoorhoudende te 4941 VL Raamsdonksveer aan het Lissenveld 18

Ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 18118190

hierna te noemen "koper",

Vertegenwoordigd door:

De heer J.P.R. Pluimes (alleen en zelfstandig bevoegd)

Geboren te Breda op 27 mei 1968

Legitimatie: paspoortnummer: NX11D5LD8

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "partijen".

Betreft: Perceel grond
Weegbree 7-9-11-13, Raamsdonksveer (gedeeltelijk)

2.

Paraaf koper:
Paraaf verkoper:



Verkoper en koper komen overeen:

artikel 1 Verkoop en koop.

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt een perceel bouwgrond, plaatselijk bekend (incl. postcode) **Weegbree 7-9-11-13 te 4941 VT Raamsdonksveer**, kadastraal bekend gemeente **Raamsdonk**, sectie **K**, nummers **1264 en 4934 (gedeeltelijk)**, groot ca. **9.000m²**, of zoveel meer of minder blijkt na kadastrale inmeting, zoals nader aangegeven ter plaatse met pikketten door koper en verkoper.

hierna te noemen de "onroerende zaak".

De koopsom van de onroerende zaak bedraagt **€ 1.370.000 te vermeerderen met BTW**

Zegge: één miljoen driehonderdzeventigduizend euro te vermeerderen met BTW

Koper en verkoper zijn overeengekomen dat voor rekening van koper het kadastrale perceel (het verkochte) opnieuw wordt ingemeten door het kadaster.

Over de koopprijs van de onroerende zaak is wel omzetbelasting verschuldigd, die niet in de koopprijs is begrepen. ~~Partijen opteren wel voor een met omzetbelasting belaste levering, voor eigendomsoverdracht zullen koper en verkoper hiertoe wel gezamenlijk verzoek indienen bij de belastingdienst.~~

artikel 2 Kosten, overdrachts- en omzetbelasting.

2.1 De kosten die betrekking hebben op de eigendomsoverdracht, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper. De notaris wordt aangewezen door de partij voor wiens rekening deze kosten komen. De notariskosten in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper. De notariskosten in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper. Eventuele aanvullende notariskosten, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

2.2 Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Het bedrag dat koper aan verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat koper ingevolge dit artikellid aan verkoper

Betreft: Perceel grond
Weegbree 7-9-11-13, Raamsdonksveer (gedeeltelijk)

3.

Paraaf koper:
Paraaf verkoper:



