



forvalue
vastgoedspecialisten



TAXATIERAPPORT

Ringbaan-Noord / A2 te Weert

Gemeente Weert, sectie W, nummer 377 (Bedrijventerrein Kampershoek 2.0)

Opdrachtgever : Gemeente Weert

Waardepeildatum : 10 juli 2020

Opdrachtnemers

Rapportdatum

: forvalue / Klaassen

: 25 september 2020





UW TAXATEURS

Forvalue vastgoedspecialisten en Klaassen Taxaties. Uw specialisten als het gaat om taxaties van exploitatiegebonden vastgoed.

Forvalue vastgoedspecialisten

Smallepad 32

Kantoor 5.08

3811 MG Amersfoort

T.P.G. Helsen RT

Makelaar – taxateur van onroerende zaken, als taxateur verbonden aan forvalue vastgoedspecialisten. Kantoorhoudend aan Smallepad 32 te Amersfoort.

J. Schreuder RT RM MRICS RRV REV

Makelaar – taxateur van onroerende zaken, als taxateur/directeur verbonden aan Sinke Komejan Bedrijfsmakelaars B.V. Kantoorhoudend aan Molenwater 97 te Middelburg.

J. Denis RT GZV RM

Makelaar – taxateur van onroerende zaken, als taxateur verbonden aan forvalue vastgoedspecialisten. Kantoorhoudend aan Smallepad 32 te Amersfoort.

Klaassen Taxaties

Wiekenweg 56 B

3829 GZ Amersfoort

G. Prins RT

Register taxateur van onroerende zaken, als taxateur verbonden aan Klaassen Taxaties B.V. Kantoorhoudend aan Wiekenweg 56B, in Amersfoort.





forvalue
vastgoedspecialisten



ALGEMEEN		BEOORDELING	
Objectnaam	Hotelontwikkeling Weert	Object na realisatie	
Plaats	Weert	Bouwkundige staat	Zeer goed
Adres	Ringbaan-Noord / A2 te Weert	Staat van onderhoud	Zeer goed
Soort object	Hotel met toebehoren	Functionaliteit	Zeer goed
Eigendomsvorm	Volledig eigendom	Parkeren (eigen terrein)	Zeer goed
Eigenaar (kadastraal)	Planbureau Brabant		
Kadastrale gemeente	Weert	Gebruik	
Sectie	W	Verhuurbaarheid	Zeer goed
Nummer	337 (deels)	Alternatieve aanwendbaarheid	Zeer goed
Appartementsindices	Niet van toepassing		
Perceel oppervlakte	15706 m ² (obv ruimtegebruikkaart)	Locatie	
Type erfpacht	N.v.t.	Ligging	Goed
Canon per jaar	N.v.t.	Stand t.b.v. gebruik	Goed
Erfpacht duur	N.v.t.	Bereikbaarheid	Goed
Herzieningsdatum erfpacht	N.v.t.	Parkeren (openbare weg)	Goed
OBJECT		Markt	
Type object	Hotel met overige aanhorigheden	Courantheid verhuur/gebruik	Zeer goed
Bouwjaar	2020 / 2021 vermoedelijk	Courantheid verkoop	Zeer goed
Laatste renovatie	Niet van toepassing		
Rijksmonument (MW 1988)	Niet van toepassing		
Gebruik	Hotel (na realisatie)		
Parkeerplaatsen (buiten)	circa 320		
Parkeerplaatsen (binnen)	0		
Totaal parkeerplaatsen	320		
WAARDERING			
Opdrachtgever	Gemeente Weert		
Taxatiebedrijf	Forvalue / Klaassen		
Doel	Verkoop grond / perceel		
Waardepeildatum	10 juli 2020		
(Bijzondere) uitgangspunten	Zie bijzondere Uitgangspunten		
Marktwaaarde v.o.n. grond	€ 2.215.000 excl. BTW		



forvalue
vastgoedspecialisten

Paraaf taxateurs

Locatie Ringbaan-Noord/A2 te Weert



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	5
1. TAXATIERAPPORT.....	7
1.1 Verklaring en opdracht.....	7
1.2 Eigendom.....	15
1.3 Conclusies.....	15
1.4 Vastgestelde waarden.....	18
1.5 Uitgangspunten	19
2. VERANTWOORDING.....	20
2.1 Doel en randvoorwaarden taxatie.....	20
2.2 Waarderingsbegrippen opdracht.....	20
3. KADASTRALE GEGEVENS.....	22
3.2 Zakelijke rechten.....	24
3.3 Bijzonderheden.....	24
3.4 Recht van erfpacht en opstal.....	24
4. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN.....	25
4.1 Bestemming	25
4.2 Overige bepalingen.....	26
5. ALGEMENE INFORMATIE.....	27
5.1 Situering.....	27
5.2 Historie.....	30
5.3 Huursituatie.....	31
5.4 Voorgenomen investeringen.....	31
5.5 SWOT-analyse.....	31
5.6 Courantheid.....	32
6. MARKT EN BEDRIJFSFORMULE.....	33
6.1 De huidige markt.....	33
6.2 Profilering/bedrijfsformule	44
6.3 Financiële analyse.....	44
6.4 Conclusies en bedrijfsperspectief.....	45
6.5 Onzekerheden als gevolg van COVID-19	45
7. GEBOUWENINFORMATIE.....	46
7.1 Bouwjaar	46
7.2 Bouwaard	46





7.3 Toelichting verbouwing	50
8. MILIEUASPECTEN	51
9. JURIDISCHE ASPECTEN	52
9.1 Vestigingseisen ten aanzien van horeca- en recreatiebedrijven	52
9.2 Privaatrechtelijke aspecten	52
9.3 Fiscale aspecten	53
9.4 Na verbouwing / realisatie	54
10. WAARDEOORDEEL MET OVERWEGINGEN	54
10.1 Marktwaaarde na realisatie bij vol eigendom	54
10.2 Marktwaaarde van de grond	62
11. SAMENVATTEND	66
12. RAND- & ALGEMENE TAXATIEVOORWAARDEN	67
14. GERAADPLEEGDE BRONNEN	70
15. BIJLAGEN	72





1. TAXATIERAPPORT

Huidige situatie:

Het recht van eigendom met betrekking tot een perceel bouwterrein (grond), bestemd voor de bouw van een hotel / restaurant met Casino / congresfaciliteiten en overige aanhorigheden met bijbehorend parkeerterrein met circa 320 parkeerplaatsen, welke zich bevindt aan de Ringbaan-Noord/A2 te Weert, kadastraal bekend Gemeente Weert, sectie W, nummer 377 (deels) Bedrijventerrein Kampershoek 2.0);

Alsmede na realisatie van het nieuw te ontwikkelen hotel:

Het recht van eigendom van een hotel / restaurant met Casino / congresfaciliteiten en overige aanhorigheden met bijbehorend parkeerterrein met ca 320 parkeerplaatsen welke zich bevindt aan de Ringbaan-Noord/A2 te Weert, kadastraal bekend Gemeente Weert, sectie W, nummer 377 (deels) Bedrijventerrein Kampershoek 2.0).

Waardeontwikkeling als gevolg van COVID-19

Als gevolg van het uitbreken van COVID-19 zijn er door de overheid maatregelen genomen om verdere verspreiding te voorkomen. Inmiddels herstelt met name de hotelsector zich. Het herstel is komt vooral uit de particuliere en leisure markt. De zakelijke markt herstelt zich minder snel. Voor restaurants gelden er nog steeds maatregelen waardoor de capaciteit tijdelijk is afgenomen. Taxateurs constateren dat er sprake is van een veranderende markt en veranderende vraag maar stellen zich gelijker tijd op het standpunt dat nu niet in te schatten is hoelang de horeca en het toerisme hinder ondervinden van COVID-19.

1.1 Verklaring en opdracht

Opdrachtgever	: Gemeente Weert
Afdeling	: Acquisitie / projectmanagement Bedrijventerreinen
Ter attentie van	: De heer M. Dolders / E. Sprangers
Adres	: Wilhelminasingel 101
Postcode en plaats	: 60001 GS Weert



Opdrachtverstrekking

Datum opdrachtverstrekking	: 11 september 2020
Datum opdrachtbrief / mail	: 24 september 2020
Datum opname/inspectie	: 18 november 2019, 27 september 2020
Datum concept taxatierapport	: 25 september 2020
Scope of work	: Volledige rapportage
Backtesting	: Zie hoofdstuk backtesting
Doel van de taxatie	: Een objectief marktwaarde advies af geven van de bouwkavel (hotel en toebehoren) ten behoeve van de 3 ^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek- Noord Diepgang.
Diepgang	: Volledige taxatie
Aantal concepten	: Er is ten aanzien van dit rapport 1 concept rapportage opgesteld op d.d. 25 september 2020
Eerder uitgebrachte rapporten	: -Taxatierapport d.d. 23 december 2019 - Markttechnische update d.d. 13 juli 2020.





Toelichting op de waardering

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandige gegevens worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts een van de indicaties voor de getaxeerde waarde. Deze rekenkundige specificaties kunnen uitdrukkelijk afwijken van de getaxeerde waarde. Indien bovendien meerdere scenario's zijn doorgerekend behoeven niet alle te zijn vermeld.

Forvalue VOF / Klaassen Taxaties BV aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

Conform artikel 9 van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, laatst gewijzigd 3 februari 2020, worden gebeurtenissen na de inspectiedatum maar voor de waardepeildatum (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.

Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur (voor zover hem bekend) dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan dient te worden vastgelegd in het taxatierapport.

Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

In de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt, laatst gewijzigd op 3 februari 2020, is aangegeven dat onder de professionele taxatiedienst die werkzaamheden worden verstaan waarbij de geregistreerde taxateur op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen wordt of kan worden ontleend. Makelaarsdiensten vallen hierbuiten.

Het taxatierapport zal als bijlage bij het exploitatieplan worden toegevoegd waardoor het een open karakter zal krijgen. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht.





Permanente educatie taxateur

De taxateur verklaart aan de richtlijnen te voldoen zoals gesteld vanuit de registers en/of vanuit brancheorganisaties verplichte periodieke educatie. Als ingeschrevene van het NRVt, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, dient elke professionele taxateur per jaar minimaal 10 taxaties Bedrijfsmatig Vastgoed Groot Zakelijk met de daarvoor geldende eisen te verrichten.

Ook dient de geregistreerd taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed een minimumaantal uren per jaar aan PE-activiteiten te besteden en te verantwoorden. Van de in de kamerreglementen opgenomen aantallen uren (= PE-punten) dient ten minste 75% te worden ingevuld met cursussen uit het PE-cursusoverzicht 2020. De overige 25% kan door de taxateur naar eigen inzicht worden ingevuld met bijvoorbeeld het schrijven en publiceren van artikelen in vakbladen (500 woorden = 1 PE-punt), het bijwonen van congressen of branchebijeenkomsten, het volgen van vaardigheidstrainingen, etc..

Docenten kunnen hier extra punten opnemen voor door hen gegeven vak gerelateerde cursussen. De taxateur legt dit controleerbaar vast en rapporteert dit jaarlijks aan het NRVt. Taxateur verklaart aan deze PE-verplichtingen te voldoen.

Als NVM U.A. businesslid dient de taxateur vervolgens nog ieder jaar 10 PE-punten te behalen middels het volgen van cursussen náást de hiervoor bedoelde verplichtingen vanuit het NRVt. Taxateur verklaart ook aan deze PE-verplichting te voldoen.

Opdrachtnemer

G. Prins, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateur (NRVT), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT880000166, als Register Taxateur verbonden aan **Klaassen Taxaties B.V.**, ondersteund door J.M. Hehamahua, taxateur horecabedrijven, verbonden aan Klaassen Taxaties B.V.

en

T.P.G. Helsen, ingeschreven bij VastgoedCert te Rotterdam, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer V244043423 en ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateur (NRVT), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT148826969, als taxateur verbonden aan Forvalue VOF, lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.) vakgroep Business onder nummer 00189.

De taxatie is uitgevoerd door twee taxateurs en voldoet daarmee aan de kwaliteitseisen die worden gesteld. De tweede taxateur, T.P.G. Helsen, is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de eerdergenoemde Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt.

Op deze taxatie zijn de IVS-richtlijnen van toepassing. De taxateurs zijn op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Opdrachtnemers verklaren de taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de door de opdrachtgever verstrekte opdracht en de dienstenovereenkomst. De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de meest recente versie van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt. De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit van de taxateurs wordt gewaarborgd door naleving van de ethische code van het NRVt (Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVt).



Getaxeerde object

Het recht van eigendom met betrekking tot een perceel bouwterrein (grond), nog te bestemmen bestemd voor de bouw van een hotel / restaurant met Casino / congresfaciliteiten en overige aanhorigheden met bijbehorend parkeerterrein met circa 320 parkeerplaatsen, welke zich bevindt aan de Ringbaan-Noord/A2 te Weert, kadastraal bekend Gemeente Weert, sectie W, nummer 377 (deels) (deels) Bedrijventerrein Kampershoeck 2.0).

Richtlijnen en opdrachtverstrekking

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de IVS-richtlijnen en de van toepassing zijnde reglementen van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs, te weten:

- het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, vastgesteld op 10 oktober 2019 (vervangt het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018 met ingang van 1 januari 2020);
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, laatst gewijzigd 3 februari 2020;
- het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRV, vastgesteld op 21 juni 2018.

De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Commercieel verhuurd/eigengebruik (exploitatie-gebonden vastgoed)

Bij het begrip 'commercieel vastgoed' wordt veelal uitgegaan van een object dat op een professionele manier wordt verhuurd. De verwachte netto huuropbrengst (geldstromen), speelt bij de waardering dan een belangrijke rol. Een andere, en voor exploitatie-gebonden vastgoed waardevolle benaderingswijze, houdt rekening met de geldstromen van de onderneming. Hierbij wordt het vastgoed meer als een bedrijfsmiddel beoordeeld. De waarde wordt dan berekend aan de hand van verschillende berekeningsmethodieken. Het is belangrijk om naast de waarde van het vastgoed te kijken naar de in het bedrijfspand aanwezige exploitatie (of mogelijkheden hiertoe) en rekening te houden met de mogelijk- en onmogelijkheden die het pand en het bedrijf hebben. De te verwachten geldstromen spelen hierbij een belangrijke rol. Het vastgoed wordt door ons als exploitatie-gebonden vastgoed aangemerkt en gewaardeerd. Exploitatie-gebonden vastgoed is vastgoed waarbij de onroerende zaak zowel qua bouw als inrichting voor maar één of slechts enkele functies is ingericht en waarbij alternatief gebruik zonder (te) hoge investeringskosten niet voor de hand ligt.





Chinese Walls

Er wordt uitdrukkelijk onderscheid tussen de bemiddeling van objecten en de waardevaststelling via taxaties gemaakt. In het verleden is ons kantoor niet betrokken geweest bij een transactie van het getaxeerde object.

Roulatie

Conform artikel 2 van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT, laatst gewijzigd op 3 februari 2020, verricht de taxateur niet meer dan zes achtereenvolgende jaren een professionele taxatiedienst ten aanzien van hetzelfde vastgoedobject. Daarnaast verricht het taxatiebedrijf waaraan de geregistreerde taxateur is verbonden niet meer dan negen jaar achtereenvolgend de professionele taxatiedienst ten aanzien van hetzelfde vastgoedobject. De taxatie valt zowel voor de geregistreerde taxateur als voor het taxatiebedrijf binnen de gestelde criteria.

Tuchtrecht

Bij het uitvoeren van de professionele taxatiedienst handelt de geregistreerde taxateur overeenkomstig de daarvoor geldende (internationale) standaarden en wendt hij zich vakbekwaamheid aan. De geregistreerde taxateur is hiervoor onderworpen aan de tuchtrechtspraak en het doorlopend toezicht van het NRVT (Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019). Mochten er klachten zijn dan verwijzen wij naar onze eigen klachtenprocedure.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het gefactureerde bedrag en vervalt uiterlijk 1 jaar na voltooiing van de opdracht. Forvalue is voor aansprakelijkheid verzekerd onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (De Vereende N.V., polisnummer BA20003417, gevestigd te Rijswijk). Dit betreft een verzekering waar maximaal € 5.000.000,- per aanspraak en maximaal € 5.000.000,- maximaal per jaar wordt uitgekeerd.

Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

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

Toelichting

- Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.
- De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese Walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.
- De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.
- Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met



professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.

- De taxateur, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, voldoet aan de eis die door het NRVt wordt gesteld ten aanzien van de financiële afhankelijkheid. De jaarlijkse omzet van taxateur, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke is verkregen van eenzelfde opdrachtgever, bedraagt niet meer dan 25% van de totaalomzet.

Gedrags- en beroepsregels

Op deze taxatie is het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt zoals vastgesteld op 10 oktober 2019 (vervangt het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van 21 juni 2018 met ingang van 1 januari 2020) van toepassing. Taxateurs zijn op de hoogte van de inhoud en hebben gehandeld overeenkomstig dit reglement.

Lokale / branchekennis taxateur

De taxateur verklaart dat hij over voldoende kennis en ervaring beschikt met betrekking tot dit specifieke vastgoed en in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt. Indien hiervan wordt afgeweken is de opdrachtgever op de hoogte gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

Schattingonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingonzekerheden hebben betrekking op:

- Op de waardepeildatum veroorzaakt de uitbraak van het coronavirus (COVID-19) onrust op markten in Nederland en de rest van de wereld. Het is voorstelbaar dat ook de Nederlandse vastgoedmarkt hierdoor wordt geraakt. Eventueel (negatief) marktbewijs manifesteert zich echter pas geleidelijk op vastgoedmarkten, omdat transacties veel tijd in beslag nemen en prijsvorming eerder plaatsvindt. De taxateur heeft op dit moment dan ook geen zicht op de eventuele impact van de uitbraak (en de door de overheid genomen maatregelen) op vastgoedwaarden en baseert zich noodgedwongen op transacties uit het (recente) verleden. Onze taxatie is onderhevig aan (materiele) taxatieonzekerheid zoals beschreven in VPS3 en VPGA 10 van de RICS taxatiestandaarden. Daarom voorzien wij minder zekerheid – en is er meer voorzichtigheid geboden – bij gebruik van onze waardering dan normaal het geval zou zijn. Daarnaast voorzien wij een langere marketingperiode om de waarde te realiseren in een transactie. De kans dat ons oordeel over waarde precies samenvalt met de behaalde prijs, mocht er sprake zijn van een transactie, is afgenomen.
- Onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit. Op 31 januari 2020 is het Verenigd Koninkrijk uit de Europese Unie (EU) getreden. Tot 31





december 2020 is er sprake van een overgangsfase. In deze periode blijven alle bestaande EU regels en wetten van kracht en verandert er voor inwoners en bedrijven nog weinig. Tot 31 december 2020 hebben partijen (het Verenigd Koninkrijk en de EU) de tijd om zich voor te bereiden en nieuwe afspraken te maken die ingaan op 1 januari 2021. Indien beide partijen er mee instemmen kan deze overgangsfase met twee jaar worden verlengd. Vanuit de zijde van het Verenigd Koninkrijk is al aangegeven dat zij geen verlenging willen. Zolang niet alle afspraken verder zijn uitgewerkt en het onbekend is hoe o.a. de handelsakkoorden door de markt zullen worden beoordeeld neemt de Brexit nog onzekerheden met zich mee.

Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/brexit>

- Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever.
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties. Dit komt bij het taxeren van exploitatie gebonden vastgoed geregeld voor. Vaak zijn Leisure en horecagelegenheden op een bepaalde locatie niet één op één met elkaar vergelijkbaar. De referenties kunnen niet alleen qua bouwaard sterk verschillen maar ook qua bedrijfstype en gebruiksmogelijkheden. In voorkomende gevallen is er gezocht naar alternatieve vergelijkingen. Hierbij is er gezocht in een bredere omtrek van het getaxeerde of is er een parallel getrokken met andere typen vastgoed. Hierdoor neemt de schattingsonzekerheid toe.
- Algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Taxatie is zo nauwkeurig mogelijk uitgevoerd op basis van de ontvangen documenten van opdrachtgever/eigenaar en aan ons ter beschikking gestelde informatie. Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Inspectie

In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsvinden. Dat is hier niet het geval. Taxateur de heer G. Prins is niet op locatie geweest. Het betreft een volledige inspectie van het bouwterrein / perceel grond, omschreven in hoofdstuk 7.2. De inspectie op locatie heeft plaatsgevonden op 18 november 2019, 24 november 2019 en 27 september 2020.

Backtesting

a. De Register-Taxateur voert een back test uit indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd, om de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande taxatie en de nieuwe taxatie helder in kaart te brengen. Back testing is slechts mogelijk in geval de voorgaande professionele taxatiedienst door het taxatiebedrijf waaraan de Register-Taxateur is verbonden is uitgevoerd.



b. In het kader van de back-test neemt de Register-Taxateur in het taxatierapport een beschrijving op van de belangrijkste verschillen tussen de 'oude' en de 'nieuwe' taxatie, met betrekking tot het Vastgoedobject, de locatie, waarderingsmethodiek en de markt.

c. De beschrijving in het taxatierapport van de verschillen dient ten minste van kwalitatieve aard te zijn en wanneer van toepassing (en relevant) van kwantitatieve aard.

Bron: Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed, laatst gewijzigd 3 februari 2020.

Backtesting			
	Rapport 1	Rapport 2	Vershil
Marktwaaarde	€ 2.400.000,-	€ 2.215.000,-	-/- € 185.000,-
Yield	7,4%	7,65%	-/- 0,25%

Er heeft geen wijziging plaatsgevonden in de waarde tussen dit rapport en rapport 2 (de markttechnische update). Het waardeverschil wordt met name toegeschreven aan de ontwikkelingen en onzekerheden die COVID-19 met zich meebrengen.

1.2 Eigendom

Eigendom registergoed / grond : Planbureau Brabant B.V.

1.3 Conclusies

Uitgangspunten

Wij hechten eraan op te merken dat de waarde van exploitatie-gebonden vastgoed sterk kan fluctueren. In een dalende economie, waarbij omzetten onder druk staan en de kosten niet of ten dele beheersbaar zijn, kan de waarde van het vastgoed sterke dalingen laten zien. Omgekeerd is dit ook het geval. De door ons vastgestelde waarde is derhalve een momentopname, welke is gerelateerd aan de op dit moment van toepassing zijnde marktomstandigheden en het daarbij behorende model van vraag en aanbod.

Nadrukkelijk wordt hierbij verwezen naar de onder schattingsonzekerheden genoemde toelichting over het coronavirus (COVID-19). Zoals hierboven weergegeven is exploitatie gebonden vastgoed extra gevoelig voor conjuncturele invloeden. Met name doordat zij (mede) worden gewaardeerd op het handelspotentieel. Voor deze objecten kan er direct een risico zijn voor de winstgevendheid en mogelijk dus de getaxeerde waarde. Wij verzoeken de gehanteerde uitgangspunten, bij een eventuele transactie, goed te controleren. De bedrijfseconomische omstandigheden hebben invloed op de waarde.

De opdracht is vastgelegd in de opdrachtbrief. Tussentijds hebben geen wijzigingen plaatsgevonden. De opdrachtbrief is als **bijlage 3.2** bij dit rapport gevoegd.

Er is geen rekening gehouden met mogelijke nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving. Er is





enige tijd sprake geweest van twee mogelijke ontwikkelingen die qua formule en doelgroep veel overeenkomsten hadden. Mocht achteraf blijken dat er sprake is van overmatige concurrentie die directe invloed heeft op de normale verhouding van vraag en aanbod kan dit de waarde (achteraf) beïnvloeden.

Ten aanzien van de bouwkosten is uitgegaan van branchecijfers. De taxateurs hebben hier een inschatting gemaakt. In de tijd kunnen de bouwkosten wijzigen. In deze taxatie is met prijswijzigingen geen rekening gehouden. Wij wijzen erop dat deze in de tijd kunnen wijzigen (schattingonzekerheid).

Bijzondere uitgangspunten

- ervan uitgaande dat alle (eventueel) benodigde vergunningen van de gemeente Weert zullen worden verkregen;
- ervan uitgaande dat na oplevering aan gestelde vestigingseisen wordt voldaan;
- ervan uitgaande dat het complex na realisatie aan de gestelde parkeernormen voldoet;
- ervan uitgaande dat de nu verwachte en opgeven investeringen in lijn zijn met de werkelijke kosten van de transformatie / ontwikkeling. Na oplevering is uitgegaan van een hoogwaardige bouw van het geheel, minimaal vier sterrenniveau volgens de per 1 januari in Nederland geldende Europese Hotel Classificatie;
- met de fictie dat de inkomstenstroom vanaf waardepeildatum is gerealiseerd;
- uitgaande van een perceel van 15.706 m², afwijkingen ten opzichte van dit uitgangspunt kunnen van invloed zijn op de vastgestelde waarde;
- ervan uitgaande dat de grond door verkoper bouwrijp wordt opgeleverd voor het vestigen van een hotel met overige aanhorigheden en parkeerplaatsen;
- uitgaande van het concept voorontwerp bestemmingsplan en het concept bouwplan zoals ontvangen van opdrachtgever.

De waardering van de grond richt zich uitsluitend op het gebouw van het perceel voor een hotel met restaurant / casino / congresfaciliteiten met bijbehorend parkeerterrein en overige aanhorigheden. Uitgangspunt is dat de onderbouwing en behoefteraming gestelde bezettingsgraden en kamerprijzen gerealiseerd kunnen worden door exploitant/gebruiker. Deze rapportage is geen opiniestuk over de haalbaarheid van de hotelfunctie.

Voor de bepaling van de huurwaarde wordt uitgegaan van exploitatie door een redelijk efficiënte exploitant. Dat is een exploitant die tenminste een gemiddeld op de markt gebaseerd niveau weet te realiseren. De taxateur maakt een schatting van het niveau van de exploitatie en toekomstige winst dat haalbaar is voor een competente exploitant van een bedrijf gevoerd in het betreffende object. De exploitant handelt daarbij op een efficiënte manier.

Uitgangspunten exploitatie gebonden vastgoed:

1. 137 verhuureenheden (hotelkamers);
2. Restaurant / Wellness / casino / congress faciliteiten
3. Op basis van de marktwaarde als operationele entiteit*;
4. Prijspeil 1 juni 2020;
5. Zonder mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst;
6. Ervan uitgaande dat de grond vrij is van stoffen die gevaarlijk zijn voor de



volksgezondheid en/of het milieu.

*) omvattende:

- het belang in de grond en gebouwen;
- installaties en apparatuur, bedrijfsinrichting, meubilair en inventaris;
- de marktperceptie van het handelspotentieel.

Uitgesloten:

- o Verbruiksgoederen en benodigde voorraad.
- o Bedrijfsinrichting, meubilair en inventaris.

Publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en juridische beperkingen

Er is wel sprake van een publiekrechtelijke beperking. Inschrijving heeft plaatsgevonden in het beperkingenregister. Publiekrechtelijke beperkingen : Exploitatieplan, wro.





1.4 Vastgestelde waarden

Perceel bouwterrein

Marktwaarde

€ 2.215.000,= v.o.n, exclusief BTW.

zegge : TWEEMILJOENTWEEHONDERDVIJFTIENDUIZEND EURO VRIJ OP NAAM EXCLUSIEF BTW.





1.5 Uitgangspunten

Deze waardering kwam tot stand op basis van:

- door opdrachtgever verstrekte gegevens;
- ontvangen toelichtingen;
- overwegingen zoals in de bijlagen aangegeven;
- vergelijkende objecten;
- visuele opname ter plaatse;
- Er is sprake van algemene marktconformiteit.

Tevens is hierbij in overweging genomen:

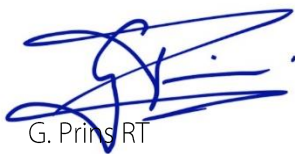
- waarde-peildatum 10 juli 2020;
- prijspeil juli 2020;
- zonder mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, anders dan vermeld;
- exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting;
- exclusief huurdersbelangen of andere roerende zaken, c.q. immateriële activa;
- ervan uitgaande dat de grond vrij is van giftige stoffen, c.q. stoffen die gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of milieu (hiernaar is geen onderzoek verricht);
- de gegevens inzake de onroerende zaak, zoals deze door de opdrachtgever zijn verstrekt, alsmede door uit te gaan van gegevens die bekend zijn van soortgelijke exploitaties en kengetallen die jaarlijks worden gepubliceerd.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis, wetenschap en conform de opdracht uitgevoerd te Amersfoort, d.d. 25 september 2020,

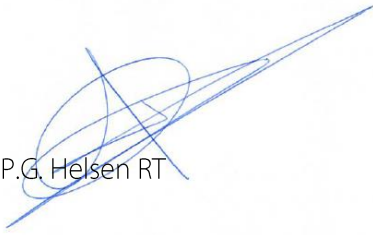
Uitvoering

Register Taxateur Onroerende Zaken:

Register Taxateur Onroerende Zaken:



G. Prins RT



T.P.G. Helsen RT



2. VERANTWOORDING

2.1 Doel en randvoorwaarden taxatie

Doel taxatie

Het verkrijgen van een objectief marktwaarde advies van de bouwkavel (hotel en toebehoren) ten behoeve van de 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord. De rapportage zal worden toegevoegd aan het exploitatieplan waardoor het een openbaar karakter zal krijgen. Opdrachtnemer geeft hierbij expliciet aan dat het taxatierapport niet per se geschikt is om buiten de context of voor het doel waarvoor dit niet bestemd is te worden gebruikt.

Randvoorwaarden

Deze taxatie is uitgevoerd overeenkomstig de Algemene Voorwaarden NVM U.A. voor professionele opdrachtgevers. De taxatie is uitsluitend bestemd voorgenoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en (financiële) instellingen voor zover deze met name zijn genoemd. Indien er geen instellingen zijn vermeld, beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de financiële instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

Deze taxatie is geenszins een bouwkundige opname, zodat ten aanzien van de onderhoudstoestand en eventuele installaties, alsmede de overige bouwkundige aspecten, geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard.

2.2 Waarderingsbegrippen opdracht

Als basis voor de opdracht is gevraagd voor het object navolgende punten vast te stellen.

Reguliere Marktwaarde (VPS 4.1.2.1 RICS-taxatiestandaarden cf. IVS 104 paragraaf 30.1)

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

Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik (highest and best use) is het gebruik dat vanuit het perspectief van een marktpartij de hoogste waarde voor een actief zou opleveren. Hoewel het concept het meest wordt toegepast bij niet-financiële activa, aangezien veel financiële activa geen alternatief gebruik hebben, kunnen er omstandigheden zijn waarin het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik van financiële activa in aanmerking moet worden genomen.

Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik moet fysiek mogelijk (waar van toepassing), financieel haalbaar en wettelijk toelaatbaar zijn en resulteren in de hoogste waarde. Als dit verschilt van het huidige gebruik, zijn de kosten om een actief geschikt te maken voor het meest doelmatig en



meest doeltreffend gebruik van invloed op de waarde.

Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik van een actief kan het huidige of bestaande gebruik zijn wanneer het actief optimaal wordt gebruikt. Maar het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik kan ook verschillen van het huidige gebruik of zelfs een ordelijke liquidatie zijn.

Het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik van een actief dat op losstaande basis wordt getaxeerd, kan verschillen van het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik als onderdeel van een groep activa wanneer de bijdrage van het actief aan de totale waarde van de groep in aanmerking moet worden genomen.

Bij de bepaling van het meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik moet rekening worden gehouden met het volgende:

- om vast te stellen of een gebruik fysiek mogelijk is, moet rekening worden gehouden met wat door marktpartijen redelijk zou worden geacht;
- om te voldoen aan het vereiste van wettelijke toelaatbaarheid moet rekening worden gehouden met eventuele wettelijke beperkingen op het gebruik van het actief, bijvoorbeeld bestemmingsplannen en bestemmingen met de waarschijnlijkheid dat deze beperkingen zullen veranderen;
- bij het vereiste dat het gebruik financieel haalbaar moet zijn, wordt er rekening mee gehouden of een alternatief gebruik dat fysiek mogelijk en wettelijk toelaatbaar is, voor een typische marktpartijvoldoende rendement zal opleveren nadat rekening is gehouden met de kosten om het actief voor dat gebruik geschikt te maken, bovenop het rendement op het bestaande gebruik. *Bron: www.nrvt.nl, International Valuation Standards 2017*

Transactiekosten

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

De waarde is in dit geval niet gecorrigeerd met transactiekosten of overdrachtsbelasting en derhalve vastgesteld als vrij op naam.

Markthuur

De prijs die bij aanbidding ter verhuur, op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, door de meestbiedende zou zijn besteed.



3. KADASTRALE GEGEVENS

In het bestand van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers is het getaxeerde bekend onderdeel van:

Gemeente	: Weert
Sectie en nummer	: W 377 (deels)
Grootte	: Momenteel 62.825 m ² , 15.706 m ² na verkaveling
Cultuur / Omschrijving	: Terrein (grasland)
Eigendom	: Planbureau Brabant B.V.
Publiekrechtelijke beperking	: Er zijn geen beperkingen bekend in de
Basisregistratie Kadaster	: Basisregistratie Kadaster
Publiekrechtelijke beperkingen	: Exploitatieplan, wro
Landelijke Voorziening	: Voorziening WKPB.
Overige aantekening	: N.v.t.



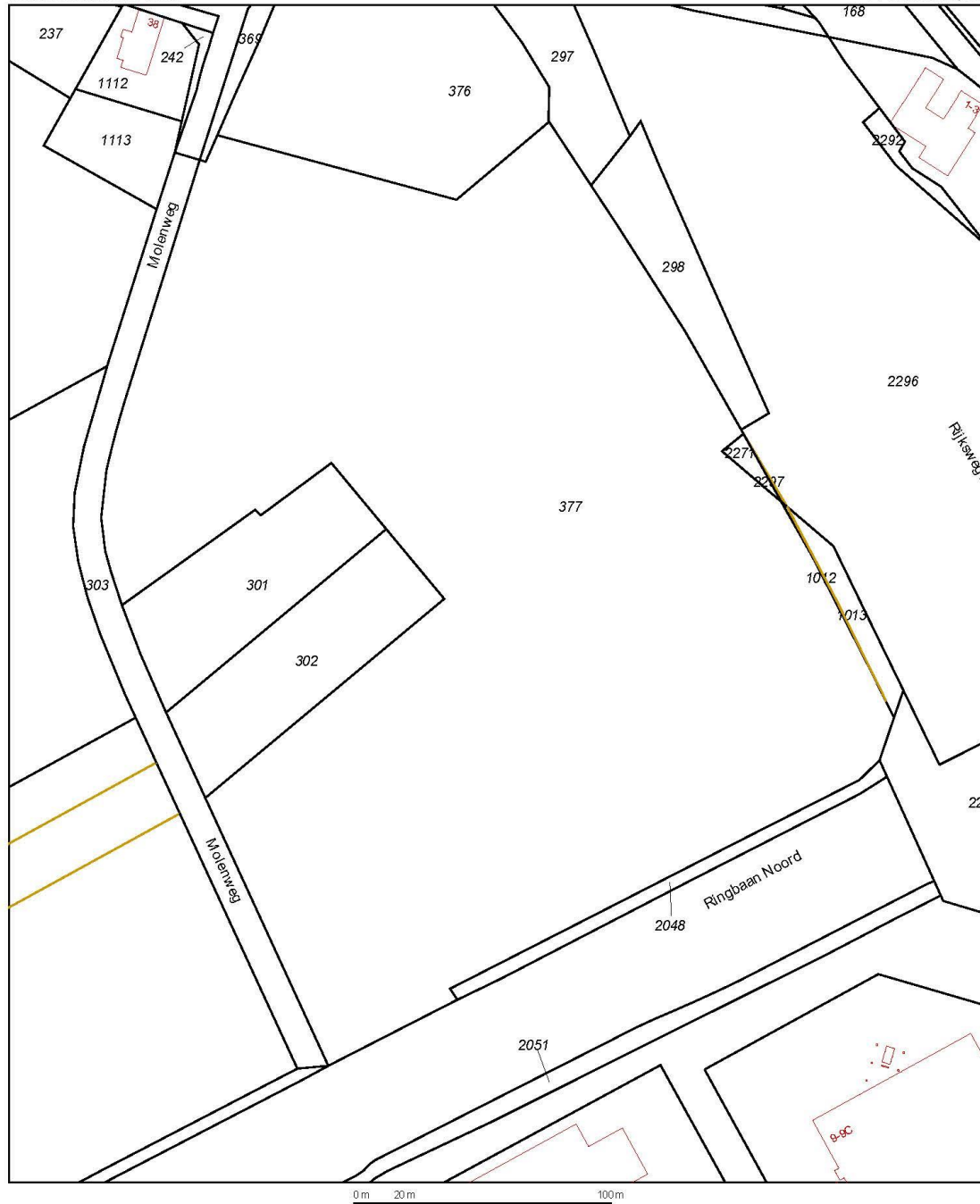


forvalue
vastgoedspecialisten



Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: joh



12345 25	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie	Schaal 1:2000 Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Weert W 377	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 december 2019. 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.		



forvalue
vastgoedspecialisten



3.2 Zakelijke rechten

Volgens verstrekte informatie zijn geen zakelijke rechten van toepassing. Het volgende is bekend:

- op de kadastraal uittreksel is geen aanduiding opgenomen inzake de onderhavige perceel;
- in het kader van deze taxatie is geen erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd;
- volgens opdrachtgever is er geen sprake van bezwarende erfdienstbaarheden;
- voor zover het aan uiterlijke kenmerken waarneembaar is, zijn er geen bezwarende erfdienstbaarheden van toepassing.

3.3 Bijzonderheden

Voor aanvullende informatie wordt verwezen naar de akte van levering d.d. 2 april 2003, die als **bijlage 1.2** bij dit rapport is gevoegd. In het kader van deze taxatie is er door ons geen uitvoerige recherche verricht. Van overige bijzondere voorwaarden die de eigendom belasten op een waarde-beïnvloedende wijze, is ons niets gebleken. Ook verkregen wij geen gegevens m.b.t. saneringen, onteigeningen, etc..

Er zijn **momenteel** geen erfdienstbaarheden bekend.

Kwalitatieve verplichtingen

Er is volgens de akte van levering d.d. 1 april 2003 sprake van een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het burgerlijk wetboek. *“Verkoper (voorover tevens) eigenaar van het pand Molenweg 95 te Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie W, nummer 296 en 376 zal in de toekomst geen bezwaren hebben bij een overheidsinstantie indienen tegen een niet- agrarische bestemming van het registergoed”.*

3.4 Recht van erfpacht en opstal

Het getaxeerde betreft -voor zover taxateur bekend- geen recht van erfpacht en opstal. In deze taxatie is geen rekening gehouden met enig recht zoals hierboven beschreven.

In het kader van deze taxatie is er door ons geen uitvoerige recherche verricht. Van overige bijzondere voorwaarden die de eigendom belasten op een waarde-beïnvloedende wijze, is ons niets gebleken. Ook verkregen wij geen gegevens omtrent saneringen, onteigeningen of iets dergelijks.



4. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN

4.1 Bestemming

Vigerende bestemmingsplan

Volgens verstrekte informatie door de gemeente Weert, ligt het getaxeerde in het gebied waar het bestemmingsplan 'Het bestemmingsplan Kampershoeek-Noord 2010, 4e partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON02 van de gemeente Weert (24 september 2020). Dit bestemmingsplan geeft aan dat de ontwikkeling van een hotel en andere Leisure functies aan de Ringbaan-Noord/A2 te Weert mogelijk is. In dit plan wordt ook verwezen naar verschillende onderzoeken om de haalbaarheid van de bestemming te toetsen;

Bijlage 1: Ruimtelijk-functionele effectenanalyse 211x08077, 20 mei 2020

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, 24 maart 2017

Bijlage 3: Realisatie hotel met leisure functies akoestisch onderzoek, 6 augustus 2019

Bijlage 4: Realisatie hotel met leisure functies onderzoek luchtkwaliteit en geur, 8 augustus 2019

Bijlage 5: Realisatie hotel met leisure functies beschouwing externe veiligheid, 7 augustus 2019

Bijlage 6: Inventariserend veldonderzoek, 1 februari 2013

Bijlage 7: Quicksan flora en fauna 211x08077, 23 maart 2017

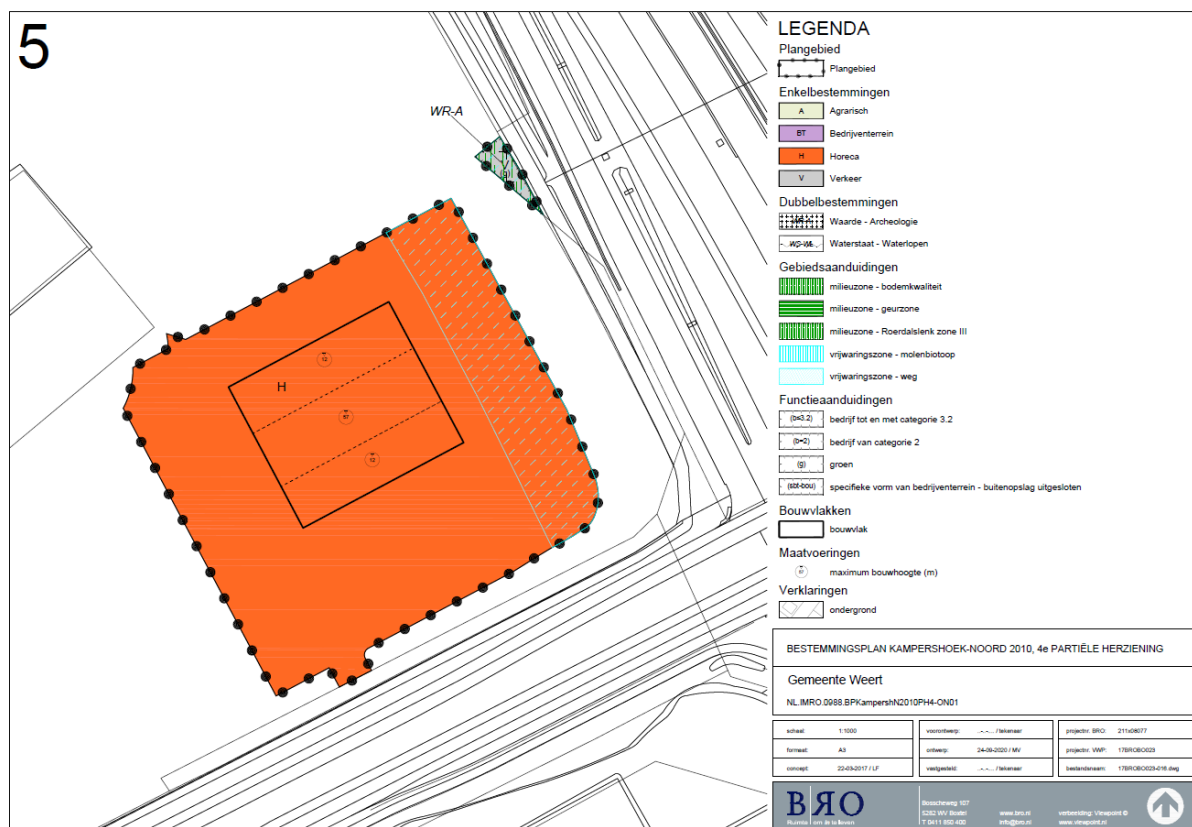
Bijlage 8: Stikstofdepositieberekening gebruiksfase, 27 november 2019

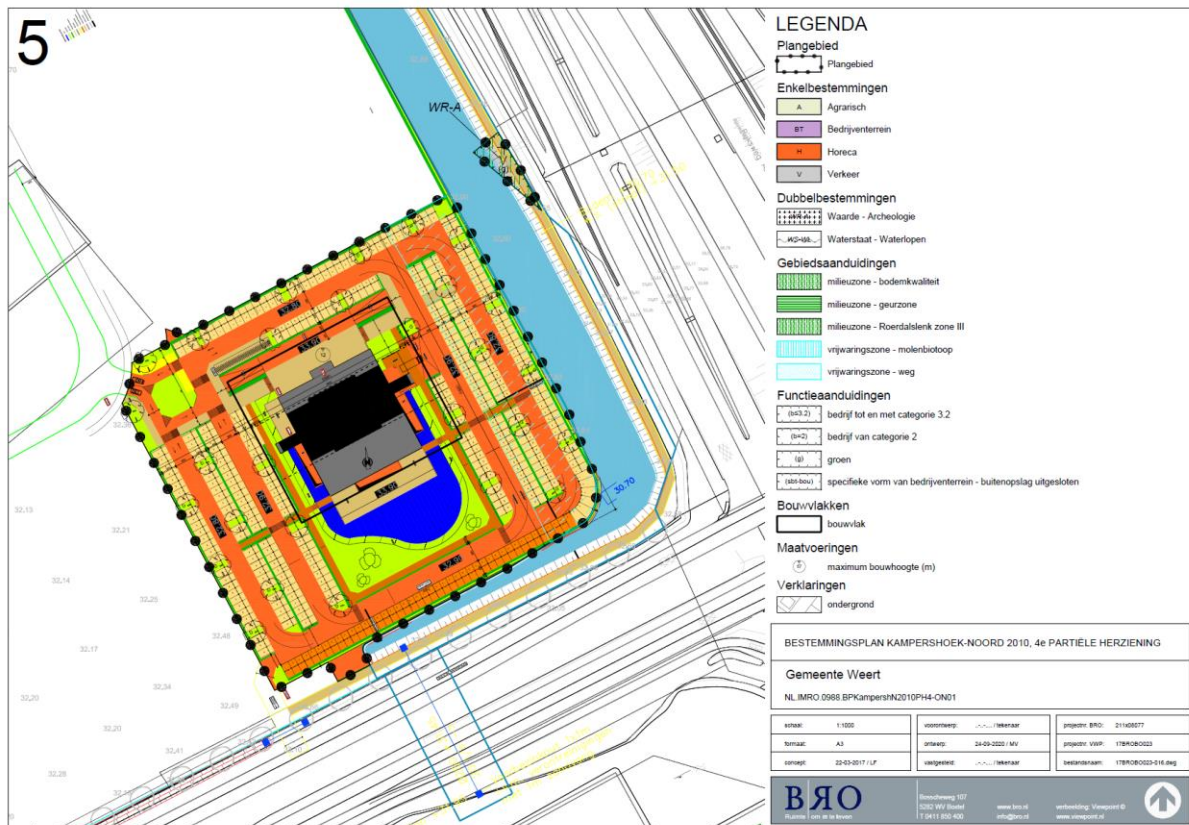
Bijlage 9: Stikstofdepositieberekening bouwphase 22 november 2019

Bijlage 10: Verkeerskundige aspecten: 211x08077, 9 juni 2019

Bijlage 11: Advies externe veiligheid, 24 juli 2019

Bijlage 12: Advies externe veiligheid, 21 november 2019





4.2 Overige bepalingen

Op grond van het bovenstaande, de opdrachtgever en de in de **bijlage** verstrekte gegevens wordt vastgesteld dat:

- op de hiervoor genoemde onroerende zaak **geen** Voorkeursrecht Gemeenten rust;
- ten aanzien van het getaxeerde bij ons **geen** gemeentelijke aanschrijvingen bekend zijn;
- er ons **geen** leefmilieuverordening bekend is;
- het getaxeerde **niet** aangemerkt is als Beschermd Stads- of Dorpsgezicht ingevolge de toepassing van art. 35 van de Monumentenwet;
- het getaxeerde **niet** aangemerkt is als provinciaal monument;
- het getaxeerde **niet** aangemerkt is als gemeentelijk monument;
- het getaxeerde **niet** aangewezen is als Rijksmonument volgens de Monumentenwet 1988. Er is geen uitgebreid planologisch onderzoek uitgevoerd. Wel is rekening gehouden met de ruimtelijke onderbouwing uit het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiele Herziening' (**bijlage 2.2**). Bovenstaande gegevens dienen als indicatief te worden beschouwd.

5. ALGEMENE INFORMATIE

5.1 Situering



Topografische kaart (links) en luchtfoto (rechts) met ligging plangebied in groter verband.

Plaats en gemeente en provincie

Weert is een stad in de provincie Limburg en de stedelijke kern van de gelijknamige gemeente. De gemeente Weert grenst aan Noord-Brabant en België. Komende vanuit het noorden wordt duidelijk waarom de stad zich promoot als 'de poort van Limburg'. Verder ligt de stad bij de Peel en aan de Zuid-Willemsvaart. Weert kreeg stadsrechten in 1414.

De naam 'Weert' geeft reeds aan hoe de plaats is ontstaan. 'Weert' is identiek aan waard: een stuk land, gelegen bij of te midden van wateren en moerassen, m.a.w. een ingedijkt stuk land. Dat de plaats deze naam ontving is heel begrijpelijk wanneer men bedenkt dat destijds deze streek zowel in het noorden, oosten als in het zuiden omgeven was door uitgestrekte Peelplassen en moerassen, die vroeger een veel grotere oppervlakte bestreken dan tegenwoordig. Tussen deze onbewoonbare wildernissen lag een hoog en droog eiland en hierop is Weert ontstaan. Het hele gebied werd onderscheiden in twee gedeelten: het hoger gedeelte 'Overweert' (thans Weert) en het lagere gedeelte Nederweert. In de omgeving van Weert hebben al sinds de prehistorie mensen gewoond. Dat blijkt uit vondsten uit de steentijd en de aanwezigheid van de resten van een groot urnenveld uit de late bronstijd op de Boshoverheide. Door middel van een verhard voetpad is dit urnenveld toegankelijk gemaakt. Tevens zijn er bewoningssporen uit de ijzertijd en de Romeinse tijd gevonden. De plaats is ontstaan aan een knooppunt van wegen in het heide- en veengebied op de grens van Brabant en Limburg aan de rand van de Peel. Tussen 1450 en 1550 kwam door de bescherming van de Graaf van Horne Weert tot een economische bloei. Vooral de lakenindustrie was erg belangrijk voor de Weerter economie. In deze tijd werd ook de Sint-Martinuskerk gebouwd. Na de dood van Filips van Montmorency, als laatste graaf van Horn, viel de bescherming voor Weert door de heren van Horne weg. Hierdoor kwam de stad in verval. Pas na de aanleg van de Zuid-Willemsvaart in 1825 en de IJzeren Rijn in 1879 kwam de economie weer tot bloei. In de 19e eeuw werd om de wateroverlast in het gebied te beteugelen het waterschap Het Land van Weert opgericht. Na de Eerste Wereldoorlog kwam de industrialisatie van de stad opgang. De



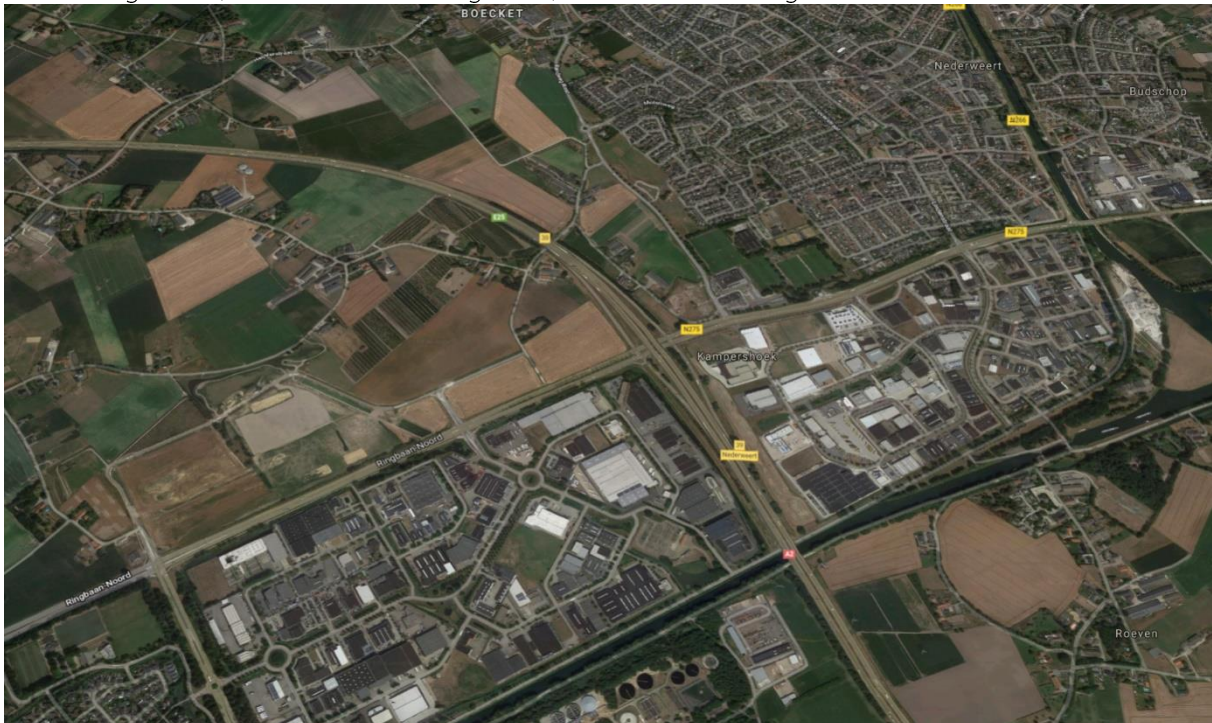
industrie werd langzaam belangrijker dan de landbouw en zo werd Weert een industriestad. Heden ten dage is de stad gedeeltelijk nog steeds als dusdanig te kenmerken.

Limburg ook wel Nederlands-Limburg ter onderscheiding van Belgisch-Limburg, is een van de twaalf provincies van Nederland en ligt in het zuidoosten van het land. Limburg wordt in het uiterste noorden begrensd door Gelderland, in het noordwesten door Noord-Brabant, in het westen en zuiden (Voeren) door de Belgische provincie Limburg, en eveneens in het zuiden door de Belgische provincie Luik en in het oosten door de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen.

De hoofdstad van de provincie Limburg is Maastricht. De provincie is qua inwonertal een middelgrote provincie. Het wordt vaak *Nederlands-Limburg* genoemd als het nodig is onderscheid te maken met de gelijknamige Belgische provincie. Limburg telde op 30 november 2011 1.123.478 inwoners; het is na de Randstadprovincies Noord- en Zuid-Holland en Utrecht de meest dichtbevolkte provincie van Nederland, met 519 inw./km². 54% van de inwoners (607.552) woont in het verstedelijkte en meest dichtbevolkte zuiden van Limburg (bron wikipedia).

Stand/licging

Het getaxeerde ligt op de hoek van de Ringbaan Noord en de A2, ten noordoosten van Weert en ten zuidwesten van Nederweert. De ligging is goed te zien op onderstaande afbeelding. Het getaxeerde is gelegen in het te realiseren bedrijventerrein Kampershoek 2.0. Het terrein zal in verschillende zones worden ingedeeld, met zones voor hoogbouw, zichtlocaties en laagbouw.



Beleningen en omgeving

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als landbouwgrond. Ten westen en noorden van het plangebied liggen eveneens braakliggende gronden/landbouwgronden. Verder in het noorden liggen nog enkele bedrijven. Ten zuiden van de Ringbaan Noord ligt een bedrijventerrein. Ten oosten, aan de overzijde van de A2, liggen een casino, de McDonalds en agrarische gronden. Achter deze gronden ligt de kern Nederweert. Het nieuwe bedrijventerrein Kampershoek-Noord moet ruimte gaan bieden aan bedrijven uit diverse sectoren, op zowel regionaal als bovenregionaal niveau. Voor het deel van het terrein gelegen in de oksel van de A2 en Ringbaan Noord is de ambitie geformuleerd een markant punt in het landschap te realiseren. Deze locatie, het plangebied van dit bestemmingsplan, heeft door haar ligging aan beide belangrijke verkeersaders potentie om als een 'stadspoort' te fungeren. De stadspoort vormt een accentuering van de entree van de stad én de regio aan de A2.

Voorzieningen

Het voorzieningsniveau in de omgeving van het perceel is matig te noemen. Dit is getest aan de hand van een indicatie van de walkscore. Dit perceel scoort 43 uit 100 betreffende de indicatie van de walkscore. Dit relatief lage percentage betekent dat er weinig voorzieningen op loopafstand van het getaxeerde perceel beschikbaar zijn. De meeste voorzieningen zijn te vinden in het stadscentrum van Weert, welke met de auto in ca. 10 minuten bereikbaar is. De Designeroutlet Roermond is circa 20 minuten met de auto rijden.

Ringbaan-Noord

A location in Weert

Favorite

Map

Walk Score

43

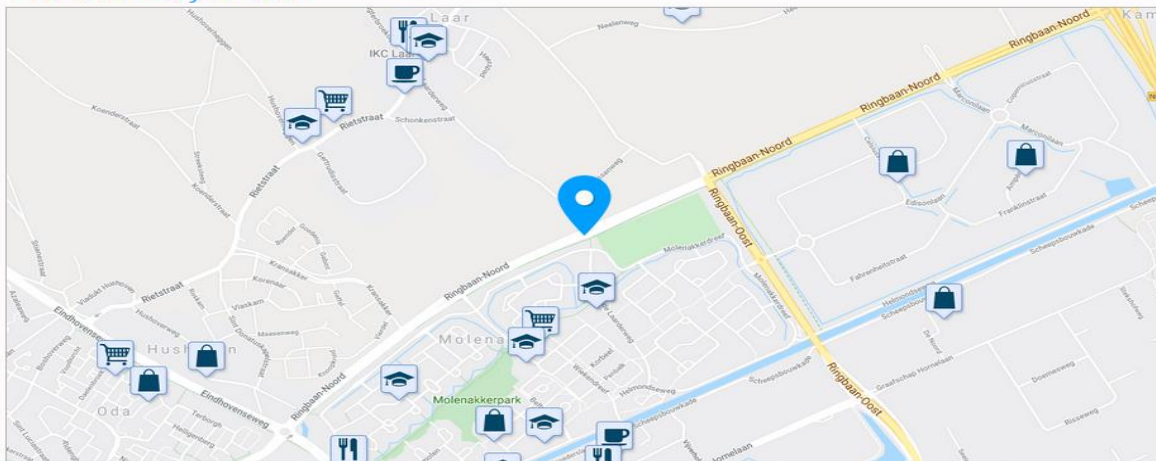
Car-Dependent

Most errands require a car.

! Unsupported Country

[About your score](#)

[Add scores to your site](#)



Na ontwikkeling van het hotel zal op eigen terrein een parkeerterrein worden ontwikkeld voor circa 320 parkeerplaatsen op het maaiveld. Parkeren zoals nu in het plan opgenomen, voldoet aan de normen die de gemeente Weert hanteert (aldus de gemeente Weert).



Bereikbaarheid

De bereikbaarheid met de auto is zeer goed te noemen. Het getaxeerde is gelegen aan de kruising van de Ringbaan Noord en de A2 in Weert (afrit 39). Het getaxeerde is vanuit alle richtingen goed redelijk bereikbaar. Momenteel is er één toegangsweg naar het bedrijventerrein. Om de bereikbaarheid te verbeteren kan een meerduidige ontsluiting noodzakelijk zijn. Weert beschikt over een treinstation in het centrum, gelegen op circa 5 kilometer van het getaxeerde. De Bushalte ligt op circa 900 meter van het perceel.

Uitbreidingsmogelijkheden

Een hotel / restaurant met Casino / congresfaciliteiten en overige aanhorigheden met bijbehorend parkeerterrein met circa 320 parkeerplaatsen. Daarnaast is het mogelijk om een kantorencomplex op het getaxeerde perceel te ontwikkelen (op basis van het geldende bestemmingplan).

Gebruiksmogelijkheden

Een hotel / restaurant met Casino / congresfaciliteiten en overige aanhorigheden met bijbehorend parkeerterrein met circa 320 parkeerplaatsen. Daarnaast is het mogelijk om een kantorencomplex op het getaxeerde perceel te ontwikkelen (op basis van het geldende bestemmingplan).

Aanbod in de omgeving / Concurrentie

Type	Adres	Plaats	bedrijf	Aantal kamers	aanhorigheden
Hotel	Nijmeegseweg 90	Venlo	Van der Valk	149	Restaurant, bar, fitness, vergaderruimtes
Hotel	Kloosterwandplein 12-16	Roermond	Van der Valk	102	Restaurant, bar, fitness, vergaderruimtes
hotel	Mauritslaan 65	Utrecht	Van der Valk	166	Restaurant, bar, fitness, vergaderruimtes
Hotel	Aalsterweg 322	Eindhoven	Van der Valk	263	Restaurant, bar, fitness, vergaderruimtes, zwembad, spa en casino
Hotel	Driesveldlaan 99	Weert	Fletcher	69	Restaurant, bar, vergaderruimtes
Hotel	Valkenswaardseweg 44	Leende	Fletcher	89	Restaurant, bar, fitness, vergaderruimtes, zwembad, wellness
Hotel	Laan van Diepenvoorde	Waalre	Bastion	156	Restaurant, bar, lounge

5.2 Historie

Het betreft momenteel een perceel bouwterrein (grond) op industrieterrein Kampershoek 2.0 welke in eigendom is van Planbureau Brabant B.V.. Het hotel wordt gebouwd als een toren van 57 meter hoog met een representatieve architectuur die recht doet aan de zichtlocatie. Daarnaast draagt de realisatie van diverse leisurefuncties bij aan de levendigheid van de locatie en daarmee aan de representatieve uitstraling van de Stadspoort.





5.3 Huursituatie

Er is momenteel geen sprake van huur / verhuur. Ook bij verkoop van het zal er geen sprake zijn van huur/verhuur. Uitgangspunt is dat de koper van het perceel het hotel en overige aanhorigheden zelf zal ontwikkelen en exploiteren.

5.4 Voorgenomen investeringen

Taxateur heeft naar eigen inzicht en de daartoe behorende kengetallen een schatting gemaakt van de stichtingskosten en overige kosten voor de ontwikkeling van het hotel met toebehoren. Eventuele afwijkingen in de stichtingskosten en overige kosten kunnen gevolgen hebben voor de vastgestelde waarden.

Voor de gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar de berekeningen in hoofdstuk 10.2.

5.5 SWOT-analyse

SWOT-analyse pand	
Interne punten	
Strenght	Weakness
Aan snelweg (afrit)	Hoge bouwkosten
Absolute zichtlocatie	Veel concurrentie in directe omgeving
Goede parkeergelegenheid	Geen grote steden in omgeving
Nieuwbouwstaat	Matig bereikbaar met openbaar vervoer
Duurzaam gebouwd	Geen grote toer. trekpleisters in omgeving
Vooruitstrevend / duurzaam bedrijfsterrein	
Goede bereikbaarheid	
Aansprekende architectuur	
Externe punten	
Opportunity	Threat
Ontwikkeling Kampershoek 2.0	Schattingsonzekerheid
Toenemende belangstelling regio	Overheidsregels rondom duurzaamheid
Beleid gemeente Weert	Toenemende zakelijke lasten
	Verdere stijging bouwkosten
	Disruptie economie
	Veiligheid
	Toenemende (personeels)kosten door o.a. WAB.
	Conjuncturele ontwikkelingen.
	Macro economische ontwikkelingen, en handelsoorlogen.
	Een rentestijging zal mogelijk een negatieve impact hebben op de waarde van de getaxeerde.
	Nieuwe wetgeving omtrent belastingen box 3 en regulering middensegment.
	Onzekerheden omtrent COVID-19





Een mogelijk langere verkooptijd dan gebruikelijk door beperkte activiteit in de vastgoedmarkt.

Ten aanzien van bovenstaande SWOT-analyse hebben wij ons met name gericht op de analyse van het pand / de locatie omdat bij exploitatie-gebonden vastgoed het gebruik (de exploitatie of bedrijfsvoering) onlosmakelijk met het pand is verbonden, is dit in de SWOT-analyse niet eenduidig te splitsen.

5.6 Courantheid

Met betrekking tot de courantheid is het getaxeerde beoordeeld als:

Bestemming	: Thans 'bedrijventerrein', horeca mogelijk
Alternatieve aanwendbaarheid	: N.v.t.
Omschrijving marktbeeld	: De doelgroep betreft de economy-midscale van de zakelijke markt (circa 80% zakelijk, 20% particulier).
Omschrijving verhuurbaarheid	: Goed tot zeer goed. Een eventuele huurder zal naar verwachting relatief eenvoudig gevonden kunnen worden. Gedeeltelijke verhuur (b.v. het restaurant / casino) is goed mogelijk.
Omschrijving verkoopbaarheid	: Goed tot zeer goed. Ervan uitgaande dat koper de alsdan geldende exploitatie zal wijzingen naar eigen hotel concept.

Gezien (onder andere) de staat van onderhoud na verbouwing, de te voeren exploitatie, en vraag naar dergelijke objecten vanuit de markt, wordt het object na realisatie door ons als zeer courant aangeduid.





6. MARKT EN BEDRIJFSFORMULE

6.1 De huidige markt

In deze paragraaf volgt een beknopt overzicht van de actuele marktontwikkelingen gerelateerd aan het getaxeerde object. De volgende onderwerpen worden toegelicht:

- prognoses en verwachtingen 2020;
- scenario's algemene, economische gevolgen coronavirus;
- economische impact coronavirus op de horeca- en leisurebranche;
- financiële noodregelingen en steunmaatregelen Rijksoverheid;
- horecatrends 2020;
- ontwikkelingen hotelsector – Hosta 2019;
- de impact van Airbnb;
- vier jaar op rij omzetgroei eet- en drinkgelegenheden;
- de Michelinsterren van 2020;
- verbod rookruimtes per 1 april 2020;
- drankensector;
- kampeerterreinen;
- duurzaamheid en circulariteit;
- de nieuwe Wet arbeidsmarkt in balans;
- situatie ter plaatse.

Prognoses en verwachtingen 2020

Na enkele jaren van hoge groei zal de Nederlandse economie in de periode 2020 – 2022 aanmerkelijk minder hard groeien, zo meldt RaboResearch in januari 2020. In 2019 liet Nederland echter wel beduidend betere cijfers zien dan andere grote eurozone-economieën.

Inmiddels is duidelijk dat COVID-19 een grote impact op de economie zal hebben. Hoe groot die impact zal zijn is nu moeilijk te voorspellen. De horecasector die de afgelopen jaren alleen maar groeide is abrupt tot stilstand gekomen. De onzekerheid zal de komende tijd aanhouden, hierbij wordt ook verwezen naar de hieronder weergegeven paragraaf 'Scenario's algemene, economische gevolgen coronavirus'.

Scenario's economische gevolgen coronavirus

Contactbeperkende maatregelen om de pandemie tegen te gaan, hebben in Nederland geleid tot een uitzonderlijke terugval in economische activiteiten van circa 10 tot 15%. Naast Nederland wordt ook de wereldeconomie door de pandemie getroffen. De omvang van deze gevolgen is nu nog niet te overzien en moeilijk in te schatten. De publicaties en analyses zoals in juni 2020 gepubliceerd laten zien dat er op dit moment geen eenduidig voorspelling is te maken. Onzeker is hoe sterk de economische activiteiten in het eerste halfjaar zijn afgenomen en hoe snel de economie daarna gaat herstellen. Verder is ook het verloop van de pandemie – en in het kielzog daarvan de versoepeling of aanscherping van de maatregelen – onzeker.

Op dit moment worden met name winkels, de leisuresector en horecabedrijven getroffen. Door sluiting van een belangrijk deel van deze bedrijven zijn de gevolgen, in ieder geval op de korte termijn, groot. Om de grote onzekerheid over het verloop van de pandemie en het hersteltempo van de economie recht te doen, heeft het Centraal Planbureau in de Juniraming verschillende scenario's uitgewerkt.

"Scenariokeuze en aannames

Aan de hand van de hiervoor geïdentificeerde onzekerheden construeren we vier scenario's:

- I. Volledig herstel, waarbij wordt uitgegaan van een snelle verschuiving van de werkgelegenheid en een inhaalslag van de uitgaven en investeringen. Consumenten en bedrijven zijn optimistisch en halen uitgestelde bestedingen in 2020 en 2021 in. Binnen dit scenario is er een beperkte oploep van de werkloosheid.
- II. Matig herstel (*basisraming*). Hierbij wordt uitgegaan van een herstel vanaf het derde kwartaal van 2020, maar echter onvolledig. Werkloosheid verdubbelt in dit scenario.
- III. Zwak herstel, waarbij grotere problemen binnen de (internationale) handelspartners en het financieel stelsel leiden tot een diepere en langere recessie.
- IV. Bij het laatste scenario wordt uitgegaan van een tweede golf. Bedrijven zullen wederom in zwaar weer verkeren door een nieuwe uitbraak en de beperkingen welke hier onlosmakelijk aan worden verbonden, dit terwijl buffers door eerste golf reeds zijn aangetast. Werkloosheid zal in dit geval stijgen naar circa 10%.

In de basisraming, die uitgaat van matig herstel, resulteert een bbp-daling in 2020 van 6%, gevolgd door een stijging van 3% volgend jaar. De werkloosheid verdubbelt. De overheidsfinanciën krijgen een forse tik, maar blijven in betreffende raming uit de gevarezone.

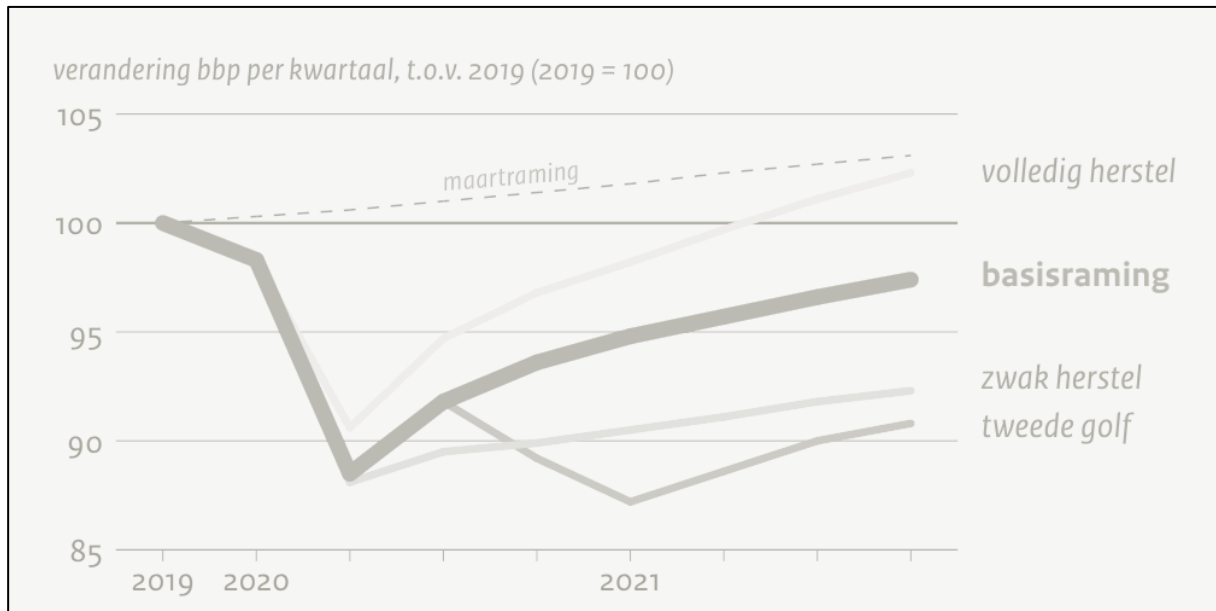
Basisraming	2019	2020	2021
Daling bbp, gevolgd door onvolledig herstel (verandering bbp in %)	1,8	-6	3
Werkloosheid (% beroepsbevolking)	3,4	5	7
Tekort op overheidsbegroting (% bbp)	1,7	-8	-5
Schuld stabiliseert op fors hoger niveau (% bbp)	48,7	62	61

Indien een tweede golf besmettingen tot hernieuwde contactbeperkingen leidt, zullen bedrijven aanvullende productieproblemen ondervinden en te maken krijgen met een verder afnemende vraag naar hun producten en diensten, terwijl hun buffers toch al aangetast zijn. In zo'n scenario krimpt het bbp ook in 2021, loopt de werkloosheid op tot 10% en neemt de staatsschuld toe tot ruim 75% bbp.

Het hersteltempo kan tegenvallen door grote economische problemen bij onze handelspartners. Naarmate het herstel internationaal achterblijft kunnen banken in binnen- en buitenland in de problemen komen, hetgeen via de kredietverlening een aanvullende rem op het herstel zet. In zo'n

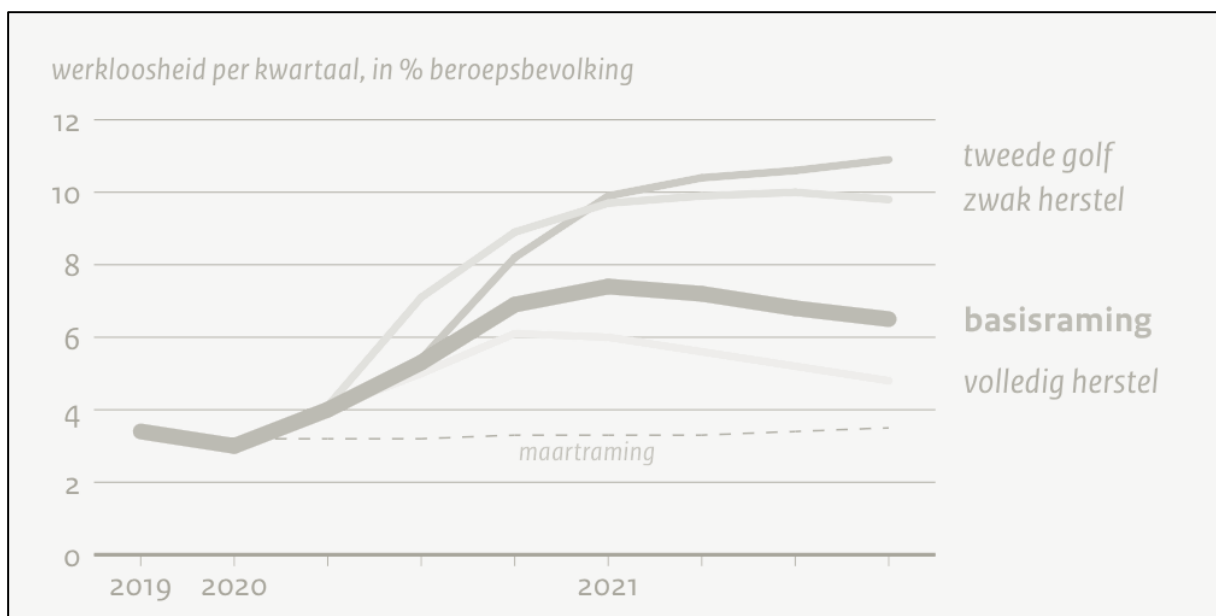
scenario van zwak herstel blijft bbp-groei in 2021 uit, loopt de werkloosheid op tot boven de 10% en stijgt de staatsschuld tot ruim 75% bbp.

Het is ook denkbaar dat het herstel sneller verloopt, als het opheffen van contactbeperkingen tot optimisme onder consumenten leidt. Door inhaal van bestedingen bij huishoudens en investeringen van bedrijven om op nieuwe mogelijkheden in te kunnen spelen, kan de stijging van de werkloosheid beperkt blijven. In zo'n scenario van sterk herstel kan het bbp in de loop van 2021 weer boven het niveau van eind 2019 uitkomen.



Bron: Juniraming 2020, Centraal Planbureau juni 2020 – Verloop bbp per kwartaal

Ten aanzien van de werkloosheid wordt een toename verwacht zoals weergegeven in onderstaande afbeelding. Met name zzp'ers en mensen met flexibele contracten worden geraakt.





Bron: Juniraming 2020, Centraal Planbureau juni 2020 – Verloop werkloosheid per kwartaal
Bron: CPB Raming, juni 2020

Economische impact coronavirus op de horeca- en leisurebranche

Per 1 juli 2020 zijn nieuwe regels van kracht. Het betreft een versoepeling van de reeds bestaande regels zoals genomen op zondag 15 maart om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan.

De basisregels blijven ondanks de versoepeling van kracht, te weten:

- Heeft u klachten; blijf thuis en laat u zo snel mogelijk testen.
- Houd 1,5 meter afstand van anderen.
- Was vaak uw handen.
- Werk zoveel mogelijk thuis.
- Vermijd drukke plekken en reis zoveel mogelijk buiten de spits.

Voor de horeca is het eveneens van belang dat eenieder 1,5 meter afstand van elkaar houdt. Er geldt geen maximumaantal personen onder de voorwaarden dat de gasten eveneens allen een vaste zitplaats hebben, de gasten een reservering hebben gemaakt en er alvorens het bezoek een gezondheidscheck heeft plaatsgevonden.

Voor de terrassen geldt een maximum van 250 personen onder de voorwaarde dat zij allen 1,5 meter afstand van elkaar kunnen bewaren (exclusief personeel). Er wordt hierbij altijd gewerkt met vaste zitplaatsen. Er geldt geen maximumaantal personen voor de terrasactiviteiten onder de volgende voorwaarden: vaste zitplaatsen, een reservering en een gezondheidscheck vooraf.

Discotheken en nachtclubs blijven tot 1 september gesloten. Als de situatie het toelaat en het virus onder controle blijft, dan kunnen op termijn discotheken en nachtclubs open. Rond 1 september wordt dit opnieuw door het kabinet bekeken.

Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/coronavirus-covid-19>

Financiële noodregelingen en steunmaatregelen Rijksoverheid

Er zijn verschillende financiële noodregelingen opgezet voor werkgevers en zelfstandigen die zijn getroffen door de coronacrisis. Ook heeft het kabinet steunmaatregelen getroffen. Het eerste noodpakket dat in maart 2020 is gepresenteerd is in mei 2020 uitgebreid en deels verlengd. In deze paragraaf worden twee noodregelingen nader toegelicht, te weten de NOW-regeling en de TOGS-regeling.

De NOW-regeling is een tegemoetkoming voor werkgevers die verwachten dat zij door het coronavirus over een periode van drie maanden ten minste 20% omzetverlies hebben. Werkgevers kunnen bij het UWV een aanvraag indienen voor een NOW-subsidie. Deze regeling komt in de plaats van de regeling voor werktijdverkorting. In mei 2020 zijn door het kabinet wijzigingen aangebracht in de huidige NOW-regeling en in de verlenging van de NOW-regeling tijdens de komende jaren. De wijzigingen hebben met name betrekking op seizoensbedrijven, bedrijfsovernames en bedrijven die in januari een loonsom van 0 euro hadden. In de NOW-regeling van het tweede noodpakket wordt onder andere de vaste opslag voor onder andere vakantiegeld, pensioenpremie en andere werkgeverslasten verhoogd van 30 naar 40 procent. Doel van de NOW-regeling betreft het ondersteunen van werkgevers om





werkgelegenheid te behouden.

Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/coronavirus-financiele-regelingen/nieuws/2020/05/20/wijzigingen-in-now-regeling-bij-noodpakket-1-en-2>

De TOGS-regeling is opgezet voor ondernemers die directe schade ondervinden van diverse kabinetsmaatregelen om het COVID-19 virus in te dammen. De tegemoetkoming is voor die ondernemers waarvan de hoofd- of nevenactiviteit overeenkomt een de door de Rijksoverheid vastgestelde SBI-codes. Onder andere eet- en drinkgelegenheden, bioscopen, sauna's, fitnesscentra, evenementenlocaties, culturele instellingen en kleine mkb-winkeliers in de foodsector vallen onder de betreffende SBI-codes. Sinds 30 maart 2020 kunnen extra groepen in de non-food-sector, zoals winkeliers, ook gebruikmaken van de regeling. Middels deze regeling kunnen ondernemers een eenmalige tegemoetkoming van € 4.000,- netto ontvangen. Ondernemers zijn vrij in het doel van besteding.

Bron: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/coronavirus-financiele-regelingen>

Horecatrends 2020

De ontwikkelingen in 2019 worden naar verwachting, mede door de coronacrisis, in mindere mate doorgezet in 2020. Het gaat hierbij om ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, de nadruk op het ervaren van unieke belevingen en de groei in het aantal overnachtingen. Parallel hieraan zien we veranderende consumentenwensen en een veranderend aanbod. De belangrijkste trends aan de aanbodzijde voor 2020 kunnen als volgt worden beschreven:

- De opkomst van hotels met micro-hotelkamers die zijn voorzien van een ruimtebesparend interieur.
- Uitbreiding van technologische ontwikkelingen in horecaruimten. Het aantal oplaadpunten voor telefoons en laptops en het meubilair met ingebouwde usb-poorten blijven toenemen.
- Een volledig kloppend concept die een totaalbeleving biedt.
- De opkomende deeleconomie in Nederland heeft tot nu toe nog een kleine impact. De verwachting is dat deze economie een steeds nadrukkelijker plek opeist. Een voorbeeld is Airdnd ("Air Drink 'n Dive"), waarbij een diner in de huiskamer van hobbykoks wordt geserveerd, of Couchsurfing waarbij de gast op een bank slaapt bij iemand thuis. Ook wordt de barbecue van de burens geleend via Peerby en verhuren vakantiegangers hun camper via Camptoo. Volgens een kleinschalig onderzoek van de ING maken vooral jongeren uit Amsterdam, Rotterdam en Den Haag onderdeel uit van deze deeleconomie. Het delen van spullen is duurzamer en wordt gezien als een bijdrage aan sociale cohesie.

Bron: Foodyard. 2020, 20 januari. Deze horecatrends mag je niet missen in 2020. Geraadpleegd van foodyard.nl/blog/ondernemers/deze-horecatrends-mag-je-niet-missin-in-2020.

Ontwikkelingen hotelsector – Hosta 2019

De hotelierie blijft groeien en blijft een sterke sector binnen de horeca. In 2019 heeft deze ontwikkeling zich doorgezet. In Nederland is sprake van 7,1% groei van het aantal overnachtingen. De provincies Noord – Holland, Noord – Brabant en Gelderland zagen een grotere groei van het toerisme. De groei van het aantal overnachtingen in Zeeland ligt iets lager dan het landelijk gemiddelde. Ook de





provincies Flevoland en Groningen noteerden een daling van het toerisme.

Bron: CBS, 2020

Een publicatie van de Rabobank in het vierde kwartaal van 2019 laat zien dat de groei in 2020 zal aanhouden. De verwachting is dat de groei in 2020 zal uitkomen op 2,5%. Alhoewel het aanbod logiesverstrekkende bedrijven minder groeit dan in eerdere jaren, zal het aanbod wel stijgen. Met name het aantal hotelkamers in de regio Amsterdam zal verder toenemen. Het aantal Nederlandse gasten is opnieuw gestegen. De stijging was het grootst in hotels nabij Amsterdam en Schiphol.

Recente publicaties uit de Hosta 2019 laten een groei in zowel de gemiddelde kamerprijs als de gemiddelde bezetting zien. Onderstaande kengetallen laten de meest recente ontwikkelingen zien. In de regio Amsterdam en Schiphol is de bezettingsgraad in 2018 met 0,1% gedaald ten opzichte van 2017. Dit betreft de eerste daling sinds 2012. De gemiddelde bezettingsgraden zijn het meest gestegen in de grotere steden en provinciale regio's. Echter zijn de gemiddelde bezettingsgraden gedaald in Den Haag, Maastricht, Arnhem/Nijmegen, Noord-Brabant, Limburg en de noordelijke regio. In de Veluwe en Zeeland zijn de gemiddelde bezettingsgraden juist het meeste gestegen.

De combinatie van hogere bezettingsgraden en hogere gemiddelde kamerprijzen (Average Room Rate) zorgde voor een stijging van de RevPAR met 6,9% in alle hotels. De stijging van de RevPAR was het sterkst in het segment van viersterrenhotels.

Ontwikkeling bezettingsgraden Nederlandse hotels

	2018	2017	2016	2015	2014
All Hotels	77,7%	77,2%	73,9%	71,4%	69,5%
Location					
Amsterdam & Schiphol	85,0%	85,1%	82,2%	80,8%	80,6%
Provinces	72,9%	72,0%	68,4%	65,1%	63,0%
Size					
Under 100 rooms	76,0%	73,4%	69,8%	68,3%	66,4%
100-150 rooms	76,7%	76,5%	71,9%	69,1%	66,1%
151-200 rooms	79,7%	78,6%	77,8%	73,2%	74,5%
over 250 rooms	78,7%	80,1%	76,4%	74,6%	72,4%
Rating					
Three Star	81,6%	81,0%	75,7%	74,4%	72,6%
Four Star	76,7%	76,4%	73,7%	70,4%	68,1%
Five Star	76,0%	73,2%	70,5%	69,8%	69,8%
Price Classification					
Low	70,1%	73,3%	67,0%	66,0%	61,7%
Mid-Low	76,8%	77,0%	72,9%	68,5%	66,6%
Mid-High	78,1%	77,5%	76,3%	72,5%	71,4%
High	82,6%	81,6%	77,5%	76,3%	74,6%

Figuur 4: Ontwikkelingen

bezettingsgraden Nederlandse Hotels, bron: Horwath HTL





Ontwikkeling kamerprijzen Nederlandse hotels (Average Room Rate)

	2018	2017	2016	2015	2014
All Hotels	€ 120	€ 112	€ 107	€ 102	€ 96
Location					
Amsterdam & Schiphol	€ 151	€ 139	€ 131	€ 124	€ 118
Provinces	€ 95	€ 91	€ 88	€ 83	€ 79
Size					
Under 100 rooms	€ 99	€ 100	€ 91	€ 87	€ 83
100-150 rooms	€ 115	€ 107	€ 107	€ 103	€ 94
151-200 rooms	€ 126	€ 113	€ 108	€ 102	€ 100
over 250 rooms	€ 136	€ 126	€ 120	€ 114	€ 109
Rating					
Three Star	€ 103	€ 99	€ 91	€ 87	€ 82
Four Star	€ 115	€ 107	€ 104	€ 98	€ 92
Five Star	€ 226	€ 220	€ 212	€ 208	€ 203
Price Classification					
Low	€ 67	€ 68	€ 61	€ 55	€ 54
Mid-Low	€ 86	€ 84	€ 79	€ 75	€ 69
Mid-High	€ 110	€ 105	€ 99	€ 93	€ 86
High	€ 178	€ 177	€ 170	€ 156	€ 141

Figuur 5: Ontwikkeling kamerprijzen Nederlandse hotels, bron: Horwath HTL





Regional Key Figures

	Occupancy (%)		Average Room Rate (€)		RevPar (€)	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
All hotels	77,7%	77,2%	€ 120	€ 112	€ 93	€ 87
Amsterdam & Schiphol						
Amsterdam three star	89,0%	87,4%	€ 129	€ 120	€ 115	€ 105
Amsterdam four star	84,9%	85,9%	€ 156	€ 146	€ 132	€ 126
Amsterdam five star	80,7%	78,6%	€ 276	€ 277	€ 223	€ 218
Schiphol	84,0%	84,1%	€ 102	€ 95	€ 86	€ 80
Other city regions						
Rotterdam	75,4%	73,9%	€ 99	€ 93	€ 75	€ 69
The Hague	74,0%	75,1%	€ 100	€ 94	€ 74	€ 70
Utrecht	79,1%	75,7%	€ 99	€ 97	€ 79	€ 73
Eindhoven	75,3%	72,1%	€ 90	€ 87	€ 68	€ 63
Maastricht	70,2%	73,3%	€ 107	€ 106	€ 75	€ 76
Provincial regions						
Noord-Holland	78,0%	74,0%	€ 93	€ 91	€ 72	€ 68
Leiden/Gouda region	72,3%	70,9%	€ 97	€ 92	€ 70	€ 65
Arnhem/Nijmegen region	73,8%	75,4%	€ 92	€ 80	€ 68	€ 60
Veluwe	64,7%	58,3%	€ 81	€ 75	€ 53	€ 44
Noord-Brabant	68,7%	71,0%	€ 89	€ 86	€ 61	€ 61
Limburg	72,4%	73,5%	€ 104	€ 99	€ 75	€ 73
Zeeland	79,2%	73,8%	€ 94	€ 91	€ 75	€ 67
Eastern region	71,8%	67,4%	€ 80	€ 80	€ 58	€ 54
Central region	67,5%	65,8%	€ 74	€ 77	€ 50	€ 50
Northern region	67,6%	69,6%	€ 86	€ 75	€ 58	€ 52

Figuur 6: Regional Key Figures, bron: Hosta 2019

De impact van Airbnb

De Nederlandse hotelmarkt ondervindt concurrentie van de particuliere woningverhuursite Airbnb. Een op de zes hoteliers ziet Airbnb als serieuze concurrent van de hoteliers. In de grote steden is dit zelfs een op de drie. Het zijn met name de middelgrote hotels die deze concurrentie ervaren (bron: ING).

Uit een onderzoek van de Vrije Universiteit in Amsterdam bleek dat de vakantieverhuur ervoor zorgde dat de huizenprijzen in Amsterdam nog snellers stegen. Ook in Rotterdam, Den Haag en Utrecht groeit de woningverhuur aan toeristen. In Rotterdam worden op Airbnb tweehonderd woningen te huur aangeboden voor meer dan € 1.000,- per nacht tijdens het Eurovisie Songfestival in mei 2020.

Bron: NRC.nl. 2019, 2 april. Hoe Airbnb tot hogere huren en stijgende huurprijzen leidt. Geraadpleegd van www.nrc.nl/nieuws/2019/02/04/hoer-airbnb-tot-hogere-huren-en-stijgende-huizenprijzen-leidt-a3652861.

De gemeenteraad van Amsterdam heeft in 2019 besloten dat in 2020 het kamerverhuur in Amsterdam wordt beperkt. Vanaf 2020 is er per wijk en per gebouw een maximum aantal kamers dat verhuurd mag worden. Verder mag een woning maximaal 30 dagen per jaar worden verhuurd aan toeristen. Er zijn geluiden dat de verhuur van woningen via Airbnb in bepaalde gebieden in de stad te verbieden.

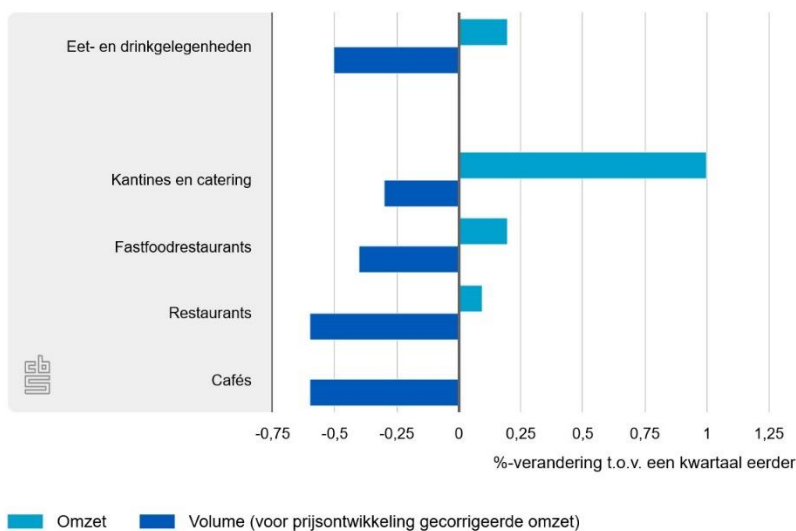


Voorlopig is dit echter nog niet aan de orde, maar geeft wel aan dat er ontwikkelingen zijn om de overlast van Airbnb te beperken.

Vier jaar op rij omzetgroei eet- en drinkgelegenheden

Eet- en drinkgelegenheden, waaronder restaurants, fastfoodrestaurants, cafés, catering en kantines, hebben in het derde kwartaal 0,2 procent meer omgezet dan in het tweede kwartaal van 2019. Daarmee groeide de omzet van eet- en drinkgelegenheden al vier jaar op een rij. Een tegenvaller was er voor restaurants en cafés: in deze gelegenheden daalde het volume het sterkst.

Ontwikkeling eet- en drinkgelegenheden
(seizoengecorrigeerd), 3e kwartaal 2019



Figuur 3: Ontwikkeling eet- en

drinkgelegenheden (seizoengecorrigeerd), 3^e kwartaal 2019, bron: CBS (januari 2020).

De Michelinsterren van 2020

Nederland telt in 2020 111 sterrenrestaurants. Dit zijn er per saldo een meer dan vorig jaar. Twee restaurants beschikken over drie sterren, te weten de Librije en Inter Scaldes. De gele sterren op onderstaande afbeelding geven deze ondernemingen aan. De grijze sterren op de afbeelding vertegenwoordigen restaurants met twee sterren en de bronzen sterren geven de restaurants met één Michelinster weer.



Bron: MissetHoreca. 2020, 13 januari.
Nieuwe Michelinsterren 2020.

Geraadpleegd van www.missethoreca.nl/restaurant/artikel/2020/01/nieuwe-michelinsterren-2020-101330323.

Drankensector

Op korte termijn wordt verwacht dat de consumentenbestedingen verder zullen toenemen. Dit zal ook een positief effect hebben op de drankensector. Voor de langere termijn wordt verwacht dat de concurrentie binnen de drankensector verder zal toenemen. Het is daarom voor leveranciers cruciaal onderscheidend te zijn binnen deze vechtersmarkt.

Gezien het feit dat de consument steeds vaker kiest voor beleving, waarbij het eten een onlosmakelijk onderdeel vormt maar de locatie minder belangrijk is, vindt er in de sector sprake van branchevervaging. Zowel cafés als koffiebars voegen steeds vaker etenswaren toe aan hun assortiment, waardoor cafés al snel verschuiven naar eetcafés en koffiebars naar lunchrooms.

Bron: Rabobank 2019, 1 januari. Drinkgelegenheden. Geraadpleegd van <https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/horeca-en-recreatie/drinkgelegenheden/>.

Duurzaamheid en circulariteit

De vraag naar duurzaamheid is al enige jaren zichtbaar en is zelfs in veel gevallen een voorwaarde geworden. De vraag naar een onbewerkt, biologisch assortiment blijft toenemen. Steeds meer horecaondernemers maken bewust tijd en ruimte om hun eigen voedsel te verbouwen. Groente, fruit en kruiden worden vaak verbouwd in eigen moestuin, die zich soms op een unieke locatie bevindt, zoals in een stadstuin of op het dak van het restaurant. Daarnaast neemt het aantal lactosevrije, glutenvrije en vegan gerechten aanhoudend toe.

Dat producent en consument meer waarde hechten aan duurzaamheid komt ook terug in het interieur. Helge Docters van Leeuwen van HDVL Design Makers uit Hilversum zegt hierover: 'Waarom



zouden we een gebouw slopen om een nieuwe te bouwen? Alleen omdat de onmiddellijke winst het aannemelijk maakt? Kantoren, kerken, fabrieken en zelfs gevangenissen kunnen worden omgezet in hotels waar mensen graag willen verblijven'. David Scott van Scott en Scott Architecten uit Vancouver deelt deze visie en zegt hierover: 'Duurzaamheid is geen trend, maar een prioriteit en noodzaak. Er komen meer duurzame ontwerpen, met respect voor de materialen.'

Bron: MissetHoreca. 2020, 20 januari. Horecatrends 2020: 18 ontwikkelingen in horecainterieur. Geraadpleegd van shorturl.at/dlxDU.

Bron: KHN. 2020, 20 januari. Puur: gasten willen het pure spul. Geraadpleegd van www.khn.nl/kennis/puur-gasten-willen-het-pure-spul.

De nieuwe Wet arbeidsmarkt in balans

Per 1 januari 2020 zijn de regels rondom arbeidscontracten en ontslag gewijzigd middels de Wet arbeidsmarkt in balans. Doel van de wet is het aanpakken van de verschillen tussen vast en flexwerk. Oproepkrachten en payrollwerknemers krijgen meer zekerheid. Ook wordt het voor werkgevers aantrekkelijker om een vast contract aan te bieden.

Als onderdeel van de nieuwe wetgeving worden de door werkgevers af te dragen WW-premies gekoppeld aan het type contract. Bij vaste contracten en flexibele contracten voor werknemers onder de 21 jaar die niet meer dan 12 uur per week werken, dragen de werknemers straks de lage premie van 2,78 procent af. Daarentegen gaan voor de overige flexibele contracten de WW-premie omhoog van 3,6 naar 7,8 procent.

Naast de wijzigingen ten aanzien van WW-premies, wordt de ketenregeling gewijzigd waardoor werkgever en werknemer drie tijdelijke contracten in maximaal drie jaar kunnen aangaan. Verdere wijzigingen betreffen onder andere de nieuwe ontslaggrond en de gewijzigde berekening van de transitievergoeding.

Ook kunnen onverwachte veranderingen in bijvoorbeeld weersomstandigheden duur uitpakken: een oproepkracht moet volgens de nieuwe wet minimaal vier dagen voor een betreffende werkdag ingeroosterd staan. Werkgevers en werknemers kunnen de termijn van vier dagen binnen de cao overigens wel verkorten tot 24 uur. Als bovendien een eenmaal gedane oproep binnen vier dagen wordt ingetrokken moeten de al geplande uren toch worden uitbetaald. Ongeveer een kwart van de werknemers in de horeca is een oproepkracht.

Deze generieke wet raakt de horeca, omdat maar liefst de helft van alle werknemers in deze sector een flexibel contract heeft (het hoogste aantal van alle sectoren); Dit heeft te maken met het seizoensgebonden karakter van de horeca.

Bron: Rijksoverheid. 2020, 20 januari. Wet arbeidsmarkt in balans (WAB): wat verandert er vanaf januari 2020. Geraadpleegd van www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/arbeidsovereenkomst-en-cao/plannen-kabinet-voor-meer-balans-tussen-vast-werk-en-flexwerk.





6.2 Profilering/bedrijfsformule

Gebruik

Na ontwikkeling / realisatie is het getaxeerde in gebruik als hotel / restaurant met Casino / congresfaciliteiten en overige aanhorigheden met bijbehorend parkeerterrein met circa 320 parkeerplaatsen.

Doelgroep en publiek

Viersterren classificatie, full-service en voorzien van (beveiligde) parkeergelegenheden. De beoogde doelgroep kan omschreven worden als economy-midscale van de zakelijke markt (circa 80% zakelijk, 20% particulier).

6.3 Financiële analyse

De waarde van het onroerend goed is mede gebaseerd een door taxateur reëel haalbare de bedrijfsvoering.

Omzetindicatie

Hotel (-café-restaurant)

Toelichting

Meters verkoop oppervlakte restaurant

Meters verkoop oppervlakte zalen en Bar BG

Meters verkoop oppervlakte zalen

Totale inschatting omzet

Hotel

Aantal kamers

Aantal dagen

Gemiddelde bezetting

Gemiddelde prijs

Gemiddelde bezetting per kamer

Gebruikmakende van ontbijt

Totaal

Aantal meters	Omzet per meter	Weging	chatting netto omzet per r	Totaal
763,40	€ 5.000,00	100%	€ 5.000,00	€ 3.817.000,00
163,60	€ 1.500,00	100%	€ 1.500,00	€ 245.400,00
564,40	€ 1.500,00	100%	€ 1.500,00	€ 846.600,00
				€ 4.909.000,00

Reguliere kamers	Serviced appartementen	Ontbijt reguliere kamers	Ontbijt serviced appartementen
137,00		137,00	0,00
365,00	365,00	365,00	365,00
75%	67%	75%	67%
€ 90,00	€ 100,00	€ 10,00	€ 10,00
		1,50	1,50
		75%	25%
€ 3.375.337,50	€ -	€ 421.917,19	€ -

F&B

Reguliere kamers

Ontbijt reguliere kamers

Ontbijt serviced appartementen

Overige

Totaal

Omzet in €	Omzet in %	Inkoop in €	Inkoop in %
€ 4.909.000,00	56,1%	€ 1.472.700,00	30,0%
€ 3.375.337,50	38,5%	€ 168.766,88	5,0%
€ 422.000,00	4,8%	€ 126.600,00	30,0%
€ -	0,0%	€ -	30,0%
€ 50.000,00	0,6%	€ 15.000,00	30,0%
€ 8.756.337,50	100%	€ 1.783.066,88	20%





6.4 Conclusies en bedrijfsperspectief

Gezien (onder andere) de huidige markt, mogelijke concepten, de locatie, de ligging, de onderzoeken en de ontwikkelingen in Weert is de kans op een financieel gezonde exploitatie zeer hoog. Taxateur is uitgegaan van de omzet en kosten zoals dergelijke hotels deze maken. Daarnaast heeft taxateur zich gebaseerd op kengetallen van horecadna.nl en eigen kennis en inzicht.

Indien het een en ander niet wordt gehaald kan dit gevolgen hebben voor de vastgestelde waarden.

6.5 Onzekerheden als gevolg van COVID-19

Exploitatie gebonden vastgoed is extra gevoelig voor conjuncturele invloeden. Met name doordat zij (mede) worden gewaardeerd op het handelspotentieel. Voor deze objecten kan er direct een risico zijn voor de winstgevendheid en mogelijk dus de getaxeerde waarde. De bedrijfseconomische omstandigheden hebben invloed op de waarde.

In deze taxatie is vanuit een bedrijfseconomisch perspectief (nog) geen rekening gehouden met de consequenties die het coronavirus (COVID-19) op de waardeontwikkeling kan hebben. Uitzondering hierop is een opslag in de yield die de onzekerheid op de markt weergeeft.





7. GEBOUWENINFORMATIE

7.1 Bouwjaar

Nieuwbouw: de geplande realisatie van de onroerende zaak vindt naar verwachting eind 2020 / begin 2021 plaats. Het concept gaat uit van een gebouw met 15 bouwlagen met een hoogte van ca. 57 meter.

7.2 Bouwaard

Taxateur heeft verder geen aanvullende informatie ontvangen met betrekking tot de architectuur, gebruik van materialen, bouw, constructie, funderingen, vloeren, muren, isolatie, daken, kozijnen, technische installaties, duurzaamheid enzovoorts. Taxateur is voor de bouw van de onroerende zaak uitgegaan van kwalitatief hoogwaardige materialen en installaties.

Indien met kwalitatief mindere materialen en installaties gebouwd zal worden, zal dit gevolgen hebben voor de vastgestelde waarden.





Duurzaamheid

De opvatting ten aanzien van wat een duurzaam gebouw is, zal in de loop der tijd veranderen en verschillen per locatie. Daarnaast zijn er verschillende interpretaties van het concept duurzaamheid. Iedere belanghebbende van een gebouw kan een andere visie hebben over wat de belangrijkste kwesties zijn.

Er bestaat geen algemeen afgesproken definitie voor een duurzaam gebouw. In de laatste twintig jaar is het onderwerp duurzaamheid en duurzame ontwikkeling algemeen erkend, vooral na de publicatie van het Brundtland-rapport (World Commission on Environment and Development, Our Common Future: the report of the Brundtland Commission, Oxford University Press, Oxford, 1987). De hieruit voortgekomen definitie van duurzaamheid door de VN-commissie luidt als volgt:

"Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen".

De duurzaamheidscriteria kunnen als volgt worden weergegeven:

- gebruik van de grond;
- ontwerp en uitvoering;
- bouwmaterialen en installaties;
- energie- efficiëntie;
- overstromingsrisico;
- waterbesparing/ watercycling;
- voorzieningen voor afvalreductie;
- de gezondheid en het welzijn van gebruikers;
- huurclausules (groene huurovereenkomsten);
- brandrisico;
- verontreiniging;
- locatie en overwegingen bereikbaarheid;
- fiscale en wettelijke overwegingen;
- kwesties betreffende management en lease.

Het is noodzakelijk te erkennen dat het beoordelen van de duurzame eigenschappen van een gebouw een ingewikkelde activiteit is en geen exacte wetenschap betreft. De meeste regelingen worden regelmatig bijgewerkt en daarom is een eerdere classificatie van een gebouw mogelijk geen goede indicatie meer van de classificatie die het zou behalen als het op de taxatiedatum opnieuw zouden worden beoordeeld. Dit betekent dat bovengenoemde overwegingen slechts een indicatie zijn van de zaken die van invloed kunnen zijn op de waarde. De taxateur moet nagaan of de duurzaamheidskenmerken een beslissende factor kan zijn voor de waarde van het onroerend goed.

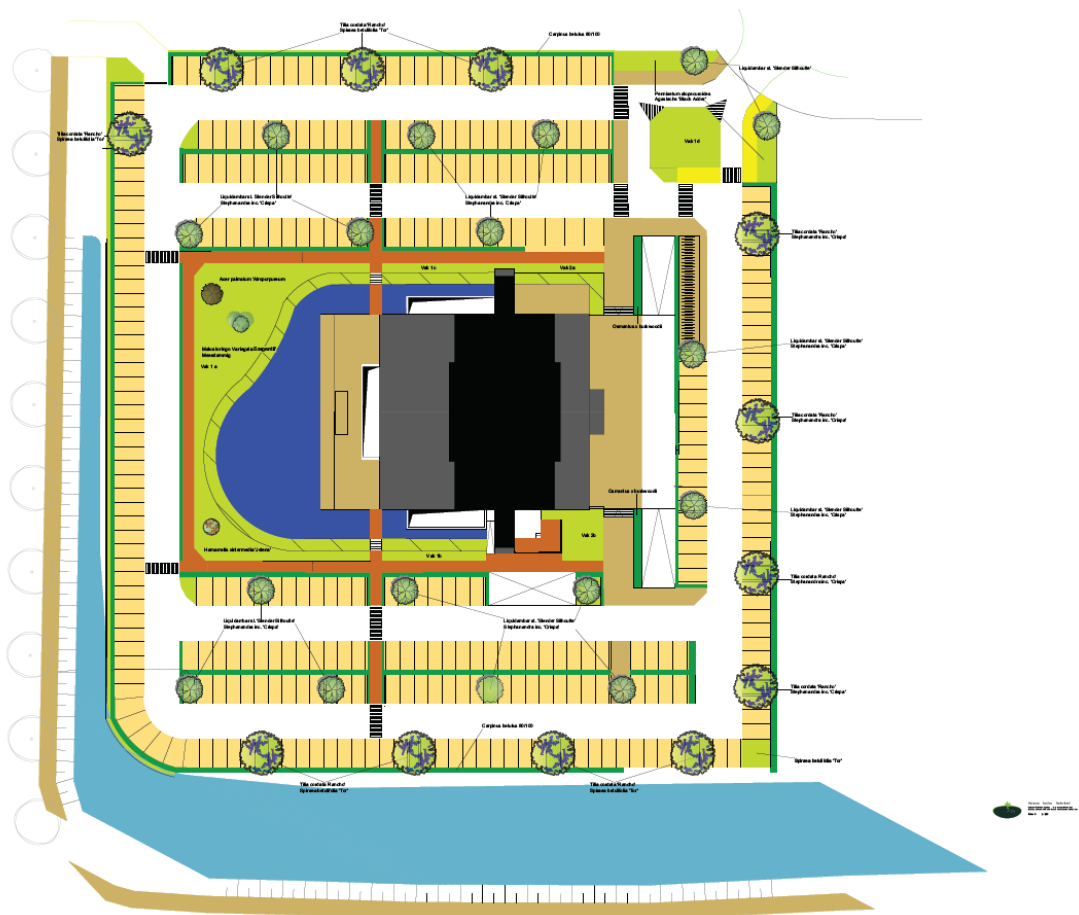
Energieprestatienorm

Bij verkoop / verhuur van onroerende zaken is een energielabel verplicht. Voor de verkoop van het perceel (grond) is geen energielabel vereist.

Sinds 1 januari 2015 is een geldig energielabel verplicht bij verkoop, verhuur en oplevering van (horeca)bedrijfspannen (hotels, pensions, cafés, restaurants). Wanneer er geen geldig energielabel aanwezig is bij verhuur of verkoop kan de boete voor rechtspersonen oplopen tot € 20.000. Het label laat de energieprestatie zien van het object.

Terrein

Na ontwikkeling / realisatie van de onroerende zaken zijn verharding, bestrating, groenvoorzieningen, parkeergelegenheid, beveiliging en verlichting aanwezig (indicatief).



Bron tekening: Het bestemmingsplan Kampershoeck-Noord 2010, 4e partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON02 van de gemeente Weert (24 september 2020)

Terras en waardering

Vermoedelijk zal voor het restaurant van het getaxeerde een terras gerealiseerd worden. Er is aan het terras waarde toegekend. De terrasopbrengst maakt onderdeel uit van de totale omzet.



Installaties

Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de gebouw-gebonden installaties na realisatie in een zodanige staat verkeren, dat de vereiste goedkeuringen aanwezig zijn, dan wel zonder investeringen kunnen worden verkregen. Hieronder vallen de wettelijke vereiste goedkeuringen voor bedrijfsmatige onroerende zaken, voor onder andere liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, goederenheffers, sprinklerinstallaties, opslagtanks, enz. De apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.

Onderstaand een selectieve opsomming van technische installaties die tijdens minimaal aanwezig moeten zijn bij een hotelgebouw;

- (gasgestookte) cv-ketel;
- cv-combiketel;
- boiler t.b.v. warm water;
- verwarming middels radiatoren;
- verwarming middels vloerverwarming;
- warm water middels genoemde combiketels;
- elektrische installatie met voldoende groepen;
- aardlekschakelaars;
- krachtstroom;
- alarminstallatie (aangesloten op een meldkamer);
- brandmeldinstallatie (aangesloten op een meldkamer);
- luchtbehandeling;
- mechanische ventilatie;
- waterontharder;
- liftinstallatie;
- aangesloten op het openbaar riool;
- vetvangput.





Onderhoud

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de onderhoudstoestand van het object na realisatie / ontwikkeling, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot het onderhoud van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object.

	Uitstekend	Goed	Redelijk	Slecht	Niet geïnspecteerd	Niet waargenomen
Dak systeem	X	X				X
Dakbedekking	X	X				X
Gevels	X	X				X
Kozijnen	X	X				X
Schilderwerk inwendig	X	X				X
Schilderwerk uitwendig	X	X				X
Vloeren	X	X				X
Afwerking	X	X				X
Centrale verwarming	X	X				X
Luchtbehandeling	X	X				X
Liftinstallatie	X	X				X
Elektrische installaties	X	X				X
Overige installaties	X	X				X

Met de hierboven gebruikte termen wordt het volgende bedoeld:

Uitstekend	=	zo goed als nieuw;
Goed	=	op peil
Redelijk	=	niet op peil, maar onderhoud zal op korte termijn noodzakelijk zijn;
Matig	=	onderhoud op korte termijn noodzakelijk;
Slecht	=	achterstallig onderhoud;
Niet geïnspecteerd	=	bij oppervlakkige waarneming niet geïnspecteerd;
Niet waargenomen aanwezig.	=	bij oppervlakkige waarneming niet gezien, maar mogelijk wel aanwezig.

7.3 Toelichting verbouwing

Na de geplande ontwikkeling van de onroerende zaken zal de onderhoudstoestand goed tot zeer goed zijn.





8. MILIEUASPECTEN

Door ons is, in het kader van deze taxatie, geen onderzoek verricht naar stoffen in de ondergrond en de toegepaste materialen ten behoeve van het getaxeerde die schadelijk (kunnen) zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van dergelijke stoffen die anderszins de waarde van het getaxeerde object (kunnen) beïnvloeden. Onderstaand een indicatie van diverse milieuaspecten. De indicatie is gebaseerd op informatie van de opdrachtgever visuele inspectie en historische gegevens van de gemeente Weert. Volgens opgave van een woordvoerder van de afdeling Milieuzaken van de gemeente Weert en bodemloket.nl is er ter plaatse geen (noemenswaardige) bodemverontreiniging bekend.

Op 24 maart 2017 is er een verkennend bodemonderzoek geweest met kenmerk 128WRT/17/R2. Het resultaat van het onderzoek vormt geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Waarnemingen taxateur(s)

Tanks	: Niet waargenomen, voor zover bekend niet aanw.
Asbest	: Niet van toepassing
Bodemverontreiniging	: Niet bekend, er zijn onderzoeken bekend
Verontreinigende activiteiten	: Niet waargenomen. Niet bekend.

Correcties in de waardering

Er zijn geen correcties op de waardering toegepast. Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Indien er negatieve milieuaspecten zijn vermeld, betekent dit niet dat deze zijn bewezen. Aanvullend onderzoek kan in dat geval raadzaam zijn. Indien blijkt dat er negatieve milieuaspecten aanwezig zijn, kan dit de genoemde waarden beïnvloeden. Er is in dit rapport geen rekening gehouden met (negatieve) waarde-beïnvloedende aspecten.





9. JURIDISCHE ASPECTEN

9.1 Vestigingseisen ten aanzien van horeca- en recreatiebedrijven

Onderstaande eisen zijn niet getoetst, momenteel is er geen bedrijf gevestigd. Er wordt hierbij van uitgegaan dat na de realisatie aan alle juridische eisen wordt voldaan. Eventuele kosten noodzakelijk om alsnog aan de eisen te voldoen dienen in mindering van de vastgestelde waarden na verbouwing te worden gebracht.

Wij gaan er in het kader van deze taxatie dan ook vanuit dat met weinig aanvullende kosten aan alle door de overheid gestelde eisen kan worden voldaan. Eisen waar onder andere aan moet worden voldaan zijn:

- hygiënecode voor de horeca;
- brandpreventie;
- activiteitenbesluit/Wet Milieubeheer;
- legionella preventie;
- risico-inventarisatie en evaluatie.

Mocht achteraf blijken dat de kosten die gepaard gaan met de gestelde eisen, substantieel zijn, kan dit de getaxeerde waarde beïnvloeden.

9.2 Privaatrechtelijke aspecten

Verplichtingen

Er wordt vanuit gegaan dat er geen afnameverplichtingen jegens leveranciers zijn, die van directe invloed zijn op de waarde.

Type eigendom	: Volledig eigendom
Te taxeren belang	: Niet van toepassing
Eigenaar	: Planbureau Brabant B.V.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Blijkens het eigendomsbewijs zijn er geen significante (waardebeperkende) omstandigheden gebleken. De van toepassing zijnde privaatrechtelijke en van belang zijnde bepalingen blijkens het voornoemde bewijs van eigendom met verwijzing naar diverse voorliggende titels van aankomst en akten van splitsing, zijn de navolgende; niet van toepassing.

Voor zover verder waarneembaar voor de taxateur en/of verder beperkte titelrecherche, dan wel





volgens mondelinge informatie van de eigenaar, zijn er geen andere significant bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie en met verwijzing naar bovengenoemde akten met van belang zijnde gevestigde kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, bijzondere bedingen en bepalingen, welke niet limitatief zijn geduid.

De taxateur heeft geen verder titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

9.3 Fiscale aspecten

- Er is, na realisatie sprake van een herzieningstermijn. In deze rapportage is daar niet expliciet rekening mee gehouden met een herzieningstermijn in het kader van de Wet op de Omzetbelasting 1968, conform art. 15, lid 6 Wet OB en art. 12 en art. 13 Uitv.Besch. OB.
- Ingeval van eventuele overdracht / levering van het object geldt er in principe dat de koopsom belast zal worden met overdrachtsbelasting ad. 6%. In de taxatie is van dit principe uitgegaan.

---- Samenloop overdrachtsbelasting en omzetbelasting ----

Hoofddregel voor de btw is dat de levering van een onroerende zaak is vrijgesteld van btw (conform art. 11 lid 1 letter a Wet OB). Op deze hoofddregel bestaan twee uitzonderingen. Eén daarvan is dat de levering van een nieuw vervaardigde onroerende zaak (een bouwterrein of een nieuw gebouw) vóór, op of uiterlijk twee jaar na de eerste ingebruikname van rechtswege is belast met omzetbelasting (conform art. 11 lid 1 letter a sub 1 Wet OB), indien de onroerende zaak wordt geleverd door een ondernemer voor de omzetbelasting. Aangezien de levering/verkrijging van een onroerend goed in sommige situaties onderworpen zou zijn aan twee belastingen, namelijk zowel aan omzetbelasting als aan overdrachtsbelasting, heeft de wetgever een regeling in het leven geroepen die samenloop van beide belastingen moet voorkomen. De hoofddregel houdt in dat voor de overdrachtsbelasting een vrijstelling van toepassing mits omzetbelasting verschuldigd is (conform art. 15 lid 1 onder a WBR). Derhalve is het object tevens vrij van overdrachtsbelasting getaxeerd.

---- Herzieningstermijn omzetbelasting ----

Na realisatie van de nieuwbouw zal er een herzieningstermijn in het kader van de Wet op de Omzetbelasting 1968, conform art. 15, lid 4 Wet OB en art. 13 en 13a Uitv.Besch. OB. gelden.

- Ingeval van eventuele overdracht / levering van de grond geldt dat de koopsom wordt belast met overdrachtsbelasting van 6%. Voor zover niet anders vermeld in dit rapport gelden alle genoemde bedragen exclusief btw.



9.4 Na verbouwing / realisatie

Er wordt hierbij van uitgegaan dat na realisatie aan alle juridische eisen wordt voldaan.

10. WAARDEOORDEEL MET OVERWEGINGEN

10.1 Marktwaaarde na realisatie bij vol eigendom

De taxatie is uitgevoerd op basis van:

- na verbouwing / ontwikkeling;
- geschatte marktwaaarde;
- waarde vrij op naam;
- kapitalisatiefactor (yield).

De waarde van de getaxeerde onroerende zaak is bepaald via een drietal rekenmethodes, te weten de huurwaardekapitalisatie, de bedrijfseconomische huurwaarde en de rentabiliteitswaarde. In de eerste twee methoden wordt gebruik gemaakt van een 'yield', waarbij hieronder de berekening wordt gegeven. In de laatste twee berekeningen is uitgegaan van de in het bedrijf te realiseren omzet en het resultaat.

Yield	%
Rente	4,50%
Lasten	0,40%
Verzekering	0,30%
Onderhoud	0,60%
Risico/winst	1,60%
Opslag	0,25%
Totaal	7,65%





Toelichting op de totstandkoming van de yield:

Rente

De rente is gebaseerd op tienjarige staatsobligaties en een brancherisico.

Jaar	Rente
31-12-98	3,950 %
31-12-99	4,651 %
31-12-00	5,405 %
31-12-01	4,957 %
31-12-02	4,891 %
31-12-03	4,123 %
31-12-04	4,091 %
31-12-05	3,371 %
31-12-06	3,780 %
31-12-07	4,289 %
31-12-08	4,233 %
31-12-09	3,685 %
31-12-10	2,985 %
31-12-11	2,981 %
31-12-12	1,930 %
31-12-13	1,960 %
31-12-14	1,450 %
31-12-15	0,690 %
31-12-16	0,290 %
31-12-17	0,520 %
Gemiddeld	3,212 %

Branche risico	1,250 %
Totaal (afgerond)	4,500 %

Bron: www.DNB.NL





Lasten

De lasten zijn opgebouwd uit onderstaande onderdelen.

Lasten	%
OZB tarief eigenaar niet-wonen	0,3359%
Rioolrechten	0,0833%
Waterschapslasten	0,0215%
Totaal	0,4407%

Verzekering

Bij de verzekeringspremie is uitgegaan van een promillage van 3. Hierbij is rekening gehouden met de risico-opslag voor het (beoogde) gebruik.

Onderhoud

Bij het onderhoud is uitgegaan van op jaarlijkse onderhoudskosten van € 95.000,= per jaar.

Risico/winst

De risico-winst verhouding is enerzijds gebaseerd op het object risico ten aanzien van de ligging, vraag en alternatieve aanwendbaarheid en anderzijds op het specifieke sector risico.

Beheerkosten

Bij (de fictie) van eigenaar gebruiker is dit niet van toepassing.

Inschatting risico als gevolg van COVID-19

Op dit moment is het niet mogelijk om een goede inschatting te maken van de gevolgen en waarde-involed voortkomende uit de veranderende marktomstandigheden. De veranderingen in de markt zijn het gevolg van zowel de door de regering genomen maatregelen als de veranderende economische omstandigheden die nu nog niet zichtbaar zijn. Verschillende scenario's zijn mogelijk. Feit is ook dat het exploitatie-gebonden karakter van het getaxeerde object zichtbaar wordt (zie hiervoor hoofdstuk 6). Deze gevoeligheid zal aan de zijde van de kopers, meer dan enkele maanden gelden, anders worden beoordeeld. Het risico zal anders worden beoordeeld. Analyses van de verwachte marktontwikkelingen lopen, afhankelijk van het type vastgoed, sterk uiteen. Daarnaast bestaat de kans dat banken terughoudender zijn met het verstrekken van vastgoed leningen. Dit leidt tot een andere verhouding tussen het vreemd en eigen vermogen.



Er is door taxateur op dit moment rekening gehouden met een verhoogde risico-opslag van 0,25%. Hierbij wordt ook verwezen naar **bijlage 3.3** 'Omgaan met taxatieonzekerheden in tijden van marktonrust' (Brief van de commissie voor technische standaarden van de IVSC).

Huurwaardekapitalisatie

Er is uitgegaan van een prijs per kamer/m2. Hierbij is uitgegaan van kamers van circa 30 m2. Uitgaande van een relatief hoog afwerkingsniveau. Bouwkundige voorzieningen zijn inbegrepen. Inrichting en inventaris is buiten beschouwing gelaten.

Voor de gehanteerde referentietransacties wordt verwezen naar **bijlage 4.1**.

Beschrijving	Aantal	Prijs per kamer/m2	Totaal van de ruimten
Kamers (aantal)	137	€ 7.500,00	€ 1.027.500,00
Kelder overige dienstruimten	392,5	€ 150,00	€ 58.875,00
BG verkoopruimten	927	€ 300,00	€ 278.100,00
Bg overige ruimten	425	€ 225,00	€ 95.625,00
1e verkoop ruimte	564,4	€ 225,00	€ 126.990,00
1e overige ruimte	695,6	€ 180,00	€ 125.208,00
Totaal huurwaarde			€ 1.712.298,00

Maximale investering

	Maximale investering			
Gemiddelde huurwaarde	€	1.712.298,00	€	
Yield		7,65%	22.382.980,39	v.o.n.





Bedrijfseconomische huurwaarde

Voor het vaststellen van de bedrijfseconomische huurwaarde is uitgegaan van een in het getaxeerde te realiseren horeca-omzet van € 8.500.000,= per jaar. Deze omzet is gebaseerd op enerzijds de jaarlijks gepubliceerde kengetallen en anderzijds op de bij ons bekende gegevens van soortgelijke objecten en de marktsituatie ter plaatse.

gemiddelde huurwaarde	€	huur % van de omzet	Totaal
Omzet logies	€ 6.850,00	27,50%	€ 1.883,75
Omzet F&B	€ 1.250,00	10,00%	€ 125,00
Overige opbrengsten	€ 50,00	10,00%	€ 5,00
Bruto exploitatieresultaat	€ 8.150,00		€ 2.013,75

Als norm voor de huurwaarde wordt een gemiddeld percentage gehanteerd van 17,4%* van de totale netto-omzet, oftewel een gemiddelde huurwaarde van € 1.480.000 =.

Te realiseren omzet logies	€ 3.150,00	30,0%	€ 945,00
Te realiseren horeca F&B (inclusief ontbijt)	€ 5.300,00	10,0%	€ 530,00
Overige opbrengsten	€ 50,00	10,0%	€ 5,00

Norm van de huurwaarde

17,4%

Maximale investering

	Maximale investering		
Gemiddelde huurwaarde	€ 1.480.000,00		
Yield	7,65%	€ 19.346.405,23	v.o.n.





Rentabiliteitswaarde

Het begrip 'rentabiliteitswaarde' staat voor het bedrag dat men volgens strikt economische maatstaven zou mogen investeren in een bedrijf. Hierbij dient als uitgangspunt dat men op basis van de normatieve bedrijfsgegevens tot een bedrag komt dat ter beschikking staat voor rente en aflossing van het totaal geïnvesteerd vermogen.

Bij het bepalen van de rentabiliteitswaarde is uitgegaan van het volgende exploitatieoverzicht (x € 1.000,=):

Berekening exploitatieresultaat	€
Omzet	€ 8.500,00
Brutowinst	€ 7.480,00
Personeelskosten	€ 2.450,00
Overige kosten	€ 1.445,00
Bruto exploitatieresultaat	€ 3.585,00

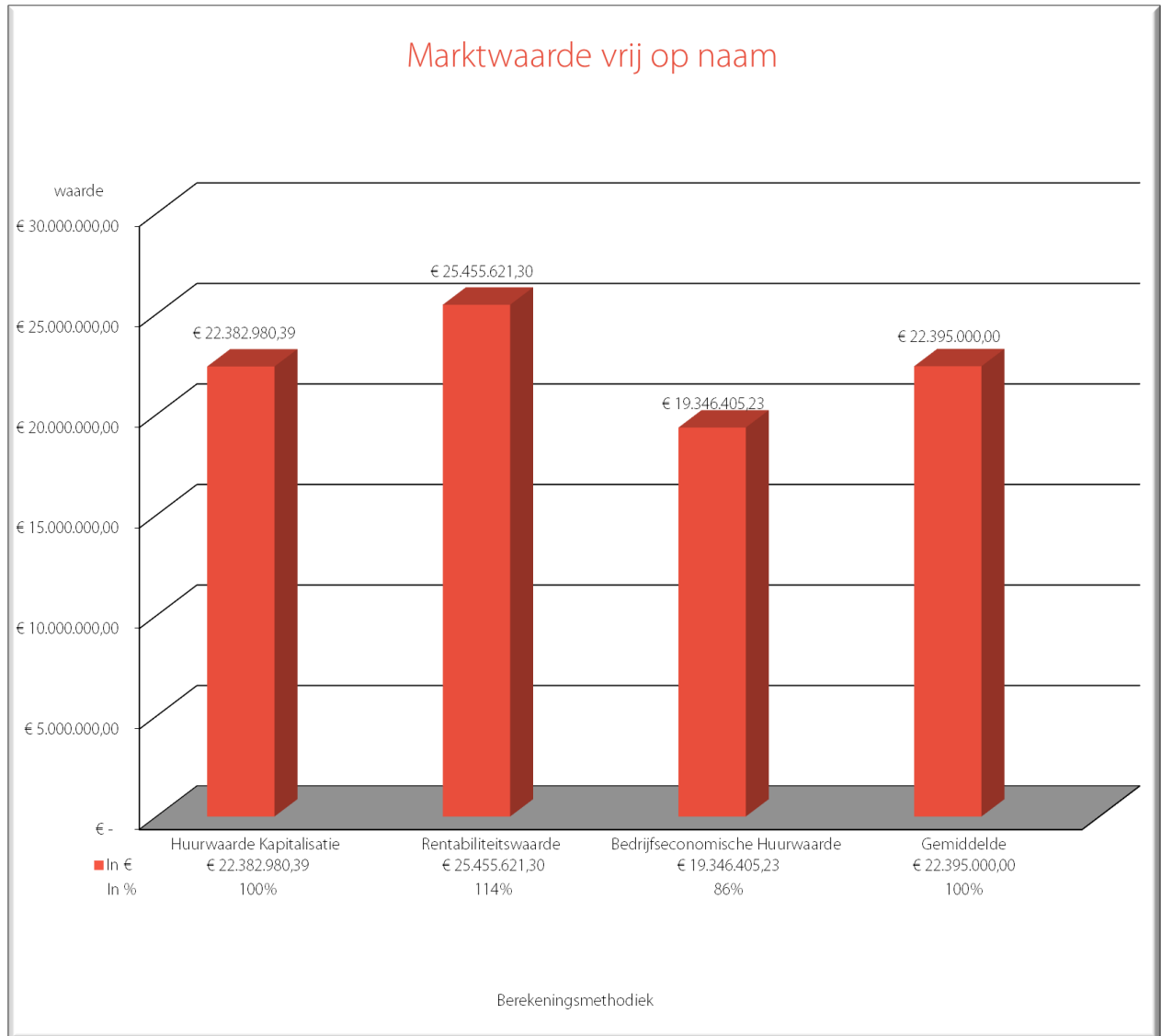
Verder is ervan uitgegaan dat de verdeling tussen onroerende zaken en roerende zaken/immateriële activa staat als 80:20. De afschrijving op de onroerende zaak is gesteld op 30 jaar. De afschrijving van de roerende zaken is gesteld op 8 jaar. Het gemiddelde rentepercentage is gesteld op 4,5% per jaar. Dit percentage wordt verhoogd met een risico-opslag van 1,8%. Bij de risico-opslag is uitgegaan van een verhouding van vreemd en eigen vermogen van 60% - 40%. Het rendement op het vreemd vermogen heeft hierbij een opstal van 1%. Het eigen vermogen is bepaald op 7,5%.

De rentabiliteitswaarde is dan berekend op € 31.820.000,=. Hiervan is 80% onroerende zaak ofwel € 25.455.621,= v.o.n.



Conclusies

De totale gemiddelde waarde, na realisatie en in gebruik name, vrij op naam, bij vol eigendom bedraagt gemiddeld € 22.395.000,=.





Overige waarde componenten

Bij de gemiddelde marktwaarde v.o.n. van € 22.395.000,-- zoals hierboven berekend en omschreven dient de waarde van het eventueel te verhuren casino te worden opgeteld,

Beschrijving	Aantal	Prijs per kamer/m2	Totaal van de ruimten
Kelder casino te verhuren (verkoop)	512,5	€ 300,00	€ 153.750,00
Kelder casino te verhuren (dienst)	142,9	€ 225,00	€ 32.152,50
Totaal huurwaarde			€ 185.902,50

Maximale investering

Maximale investering			
Gemiddelde huurwaarde	€	185.902,50	
Yield		7,65%	
		€	2.430.098,04 v.o.n.

waardoor de totale waarde van het onroerend goed € 24.825.000,= v.o.n. bedraagt.





10.2 Marktw waarde van de grond

De waarde van de onroerende zaak v.o.n. bij vol eigendom, na realisatie, is vastgesteld op € 24.825.000,=. Om tot een waarde van de grond te komen zijn er verschillende methoden. Er is in deze taxatie uitgegaan van drie berekeningsmethodieken, die hieronder nader zijn uitgewerkt.

Grondwaarde m² van het perceel

Grondwaarde	
Gebonden grond	4.260,00
Prijs per m2	€ 350,00
Waarde vrij op naam	€ 1.491.000,00

Grondwaarde	
Ongebonden grond	11.379,00
Prijs per m2	€ 75,00
Waarde vrij op naam	€ 853.425,00

Grondwaarde	
Gebonden grond	1.491.000,00
Ongebonden grond	€ 853.425,00
Waarde vrij op naam	€ 2.344.000,00

Grondwaarde aan de hand van een grondquote

De tweede benadering gaat uit van een grondquote ten opzichte van de totale marktw waarde. Hierbij is uitgegaan van een gangbaar percentage op basis van ervaringen en ontwikkelingen in de markt.

Grondwaarde	
Totale waarde vrij op naam	24.825.000,00
Grondquote	10,00%
Waarde vrij op naam	€ 2.482.500,00



Residuele benadering

Bij deze benadering worden de verwachte stichtingskosten in mindering gebracht op de totale waarde vrij op naam. Met (extra) rentelasten in de tijd is in onderstaande benadering geen rekening gehouden. Ten aanzien van de FF&S is de inventaris buiten beschouwing gelaten. Deze zijn als roerende zaken aangemerkt. (Bron: Bouwkosten Kompas woningen en utiliteitsbouw (o.b.v. afgeronde kengetallen)).

Grondwaarde			
Totale waarde vrij op naam	€	24.825.000,00	
Bouwkosten	€	16.064.500,00	Zie toelichting 1
FF&E's	€	753.500,00	Zie toelichting 2
terrein inrichting	€	1.050.000,00	Zie toelichting 3
Bijkomende kosten	€	3.028.158,00	Zie toelichting 4
Winst- en algemene kosten	€	1.862.000,00	7,5% van de investeringskosten
Onvoorzien	€	248.000,00	1,0% van de investeringskosten
Inschatting totale kosten		23.006.158,00	
Waarde vrij op naam	€	1.818.842,00	

1. Toelichting op de bouwkosten

Bouwkosten

Inschatting	Aantal	prijs per stuk	Totaal
Kamers (Basis)	137,00	€ 75.000,00	€ 10.275.000,00
Onvoorzien (energiemaatregelen)	1	€ 250.000,00	€ 250.000,00
BVO Kelder	950	€ 1.500,00	€ 1.425.000,00
BVO BG	1420,00	€ 1.500,00	€ 2.130.000,00
BVO eersste	1323,00	€ 1.500,00	€ 1.984.500,00
Totaal			€ 16.064.500,00

Met BENG (Bijna Energie neutrale Gebouwen) is (nog) geen rekening gehouden. Opgemerkt wordt wel dat voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen. Deze vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. (zie ook <https://www.rvo.nl/onderwerpen>).

2. Toelichting op FF&E's

FF&E's*

Inschatting	Aantal	prijs per stuk	Totaal
Badkamers	137,00	€ 4.000,00	€ 548.000,00
Overige	137,00	€ 1.500,00	€ 205.500,00
Totaal			€ 753.500,00





3. Toelichting op de terrein inrichting

Terrein inrichting

Inschatting	Uitgangspunten	
Totaal perceel		15706
Bebouwd BVO		1420
Niet bebouwd		14000
Prijs per m²	€	75,00
Totaal	€	1.050.000,00

4. Toelichting op de bijkomende kosten

Onderstaande kosten zijn een globale inschatting van de bijkomende kosten. Een aantal zaken is pro memorie opgenomen. Eventuele wijzigingen hebben invloed op de waarde.

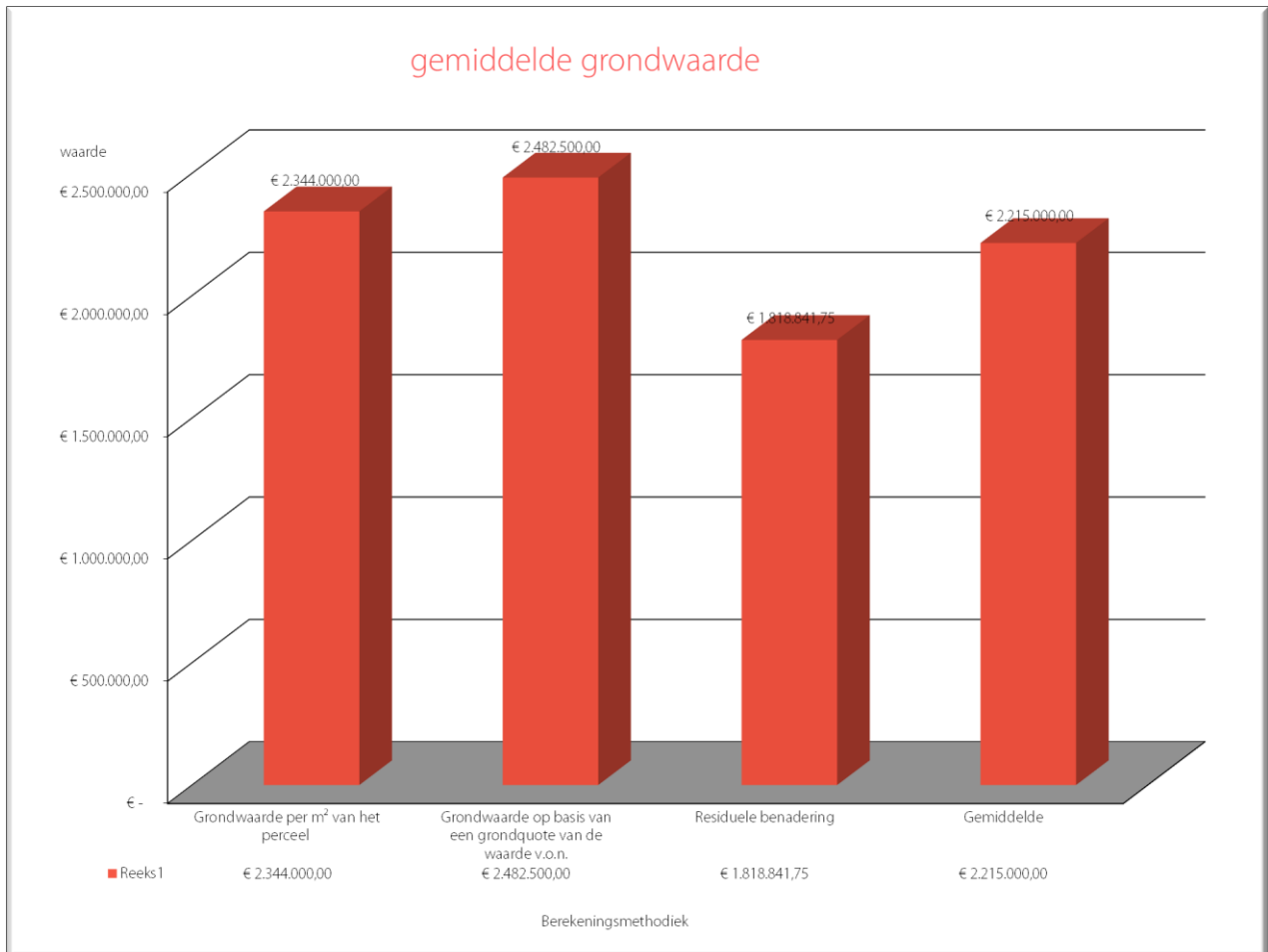
Bijkomende kosten

	Inschatting in %	Subtotaal
Honorario (% van de bowsom)	(gemiddelde)	
Architect	2,5%	
Stedenbouwkundige	Pro memorie	
Interieur	Pro memorie	
Constructeur	1,7%	
Adviseur installaties	2,3%	
Bouwfysica/duurzaamheid	0,7%	
Projectmanagement	2,2%	
Kostenmanagement	0,9%	
Toezicht tijdens de bouw	1,2%	
Overige adviseurs	1,0%	
<i>Subtotaal</i>	12,3% €	1.975.933,5
Heffingen, aansluitkosten, verzekeringen		
leges en aansluitkosten	2,0%	
Verzekeringen opdrachtgever	0,9%	
<i>Subtotaal</i>	2,9% €	457.838,3
Aanloop en afzetkosten		
Verhuis- leegstands- en openingskosten	Pro memorie	
Makelaarskosten		
Notariskosten	0,1%	
<i>Subtotaal</i>	0,1% €	16.064,5
Financiering en peildatumverschuiving		
Financieringskosten huur	Pro memorie	
Financieringskosten koop	3,6%	
Peildatum verschuiving	Pro memorie	
<i>Subtotaal</i>	3,6% €	578.322,0
Totaal	€	3.028.158,25



10.3 Conclusies

Op basis van bovenstaande berekeningen bedraagt de gemiddelde waarde vrij op naam € 2.215.000,= (afgerond).





11. SAMENVATTEND

Middels voornoemde overwegingen, berekeningen, vergelijkingen, het intuïtief oordeel van de taxateur, de courantheid, bereikbaarheid, de gebruiksmogelijkheden, ouderdom, staat van onderhoud, onderhoudsintensiteit en alle overige voor de waardebeoordeling van belang zijnde factoren, wordt het hiervoor omschreven object/perceel per heden getaxeerd op basis van:

Perceel bouwterrein na verbouwing en realisatie

 Marktwaaide (afgerond)

€ 2.215.000,= v.o.n, exclusief BTW.





12. RAND- & ALGEMENE TAXATIEVOORWAARDEN

- Prijspeil conform de in hoofdstuk 1.6 genoemde datum.
- De taxatie is gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en getrouw aan de eed door de taxateur bij de toelating tot beëdigd makelaar in het vak van onroerende goederen.
- De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. Deze gegevens zijn door de taxateur(s) steekproefsgewijs op juistheid gecontroleerd. De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens.
- De taxateur(s) verklaart dat hij niet betrokken is, c.q. is geweest bij een transactie die ten grondslag zou kunnen liggen aan deze taxatie.
- Er is geen rekening gehouden met rechten van derden, anders dan in dit rapport gememoreerd.
- Bij deze taxatie wordt ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij is van hypotheeken en beslagen en/of inschrijvingen hiervan.
- Alle bedragen zijn vrij op naam tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, exclusief btw.
- Er is geen rekening gehouden met wellicht het verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies, of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.
- Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in hoofdstuk 8, wordt er hierbij van uitgegaan, dat er voor mens en milieu geen negatieve milieuaspecten zoals bodemverontreiniging, luchtverontreiniging, verwerkte bezwaarde materialen, etc. aanwezig zijn, die de waarde van het getaxeerde op korte of langere termijn beïnvloeden, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever, c.q. diens aangestelde adviseur. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van de ondertekende.
- Op deze taxatie zijn, tenzij anders vermeld of overeengekomen, de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing (versie februari 2011).
- Algemene voorwaarden van opdrachtgevers worden uitgesloten.
- De beoordeling van het onderhoud van de gebouwde onroerende zaken en de gebouwgebonden installaties geschiedt globaal en is uitsluitend gedaan in het kader van het waardeoordeel. Het beoogt niet een bouwkundig en/of installatietechnisch onderzoek te zijn. De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid wat betreft de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken. De onderhoudstoestand van het dak is (tenzij anders vermeld) vanaf de begane grond beoordeeld.
- Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de gebouwgebonden installaties in een zodanige staat verkeren, dat de vereiste goedkeuringen aanwezig zijn, dan wel zonder investeringen



kunnen worden verkregen.

Hieronder vallen de wettelijke vereiste goedkeuringen voor bedrijfsmatige onroerende zaken, zoals onder andere liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, goederenheffers, sprinklerinstallaties, opslagtanks, enz. De apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.

- De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, anders dan de opgegeven, zouden blijken.
- De vaststelling van de huurwaarde, op basis van de wettelijke bepalingen voor de vaststelling van de huurprijs van (on-) zelfstandige woonruimte, heeft uitdrukkelijk niet plaatsgevonden.
- Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde-onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd, tenzij deze bij de waarde-vaststelling nader zijn toegelicht en als afzonderlijke eenheden zijn omschreven.
- De taxateur(s) heeft het object niet volgens **NEN 1010** en **NEN 3140** beoordeeld, en is ervan uitgegaan dat het getaxeerde aan de gestelde **NEN** eisen voldoet.
NEN 1010 bevat de minimumveiligheidseisen waar laagspanningsinstallaties in de woning-, de utiliteitsbouw en in de industrie aan moeten voldoen.
- De norm is van toepassing op elektrische installaties van onder andere woningen, kantoren, gebouwen en terreinen, bedoeld voor openbare en industriële doeleinden.
- **NEN 3140** heeft betrekking op letsel, zowel bij het gebruik van en de veiligheidsrisico's bij het werken aan elektrische installaties;
letsel veroorzaakt door een elektrische schok, elektrische verbranding, vlambogen, of door brand of explosie die voortkomt uit elektrische energie.
In deze taxatie wordt ervan uitgegaan, tenzij dit uitdrukkelijk anders in het rapport wordt vermeld, dat wordt voldaan aan de **NEN 1010** en **NEN 3140** norm.
- De gestelde eisen ten aanzien van de aanwezigheid van ventilatie zoals in het Bouwbesluit 2012 is opgenomen en nader omschreven in de afdelingen 3.6 tot en met 3.8, zijn niet nader gecontroleerd. Wij hebben tijdens de inspectie hierop geen controle uitgevoerd. Ook zijn aanvullende eisen ten aanzien van rook en ventilatie niet nader gecontroleerd.
- De brandveiligheid is gecontroleerd op basis van visuele inspectie en op basis van informatie zoals door de gemeentelijke instellingen en/of de brandweer verstrekt. Als uitgangspunt van de inspectie is uitgegaan van de normen zoals omschreven in **NEN 6068**, **NEN 6069** en **NPR 6091**.
Er is echter geen volledige inspectie op basis van deze normen uitgevoerd.
- Ten behoeve van deze taxatie wordt ervan uitgegaan dat eventuele verbouwingswerkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkend aannemer worden uitgevoerd. Hierbij gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- De (volledige) publieksrechtelijke vereisten bij vestiging, c.q. bouw, zijn niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, vergunningen in het kader van het milieurecht en vestigingsvergunningen is geen nader onderzoek verricht.





- Het object is vrij van aanschrijvingen of ander publiekrechtelijke beletselen, anders dan in dit rapport zijn vermeld en onderbouwd.
- In deze taxatie zijn niet mogelijke specifieke voordelen tot uiting gebracht, die bepaalde eigenaren/gebruikers met een bijzonder belang zouden kunnen genieten.
- Tenzij anders vermeld, wordt er hierbij vanuit gegaan dat de huurders hun verplichtingen (kunnen) nakomen.
- Het object is beoordeeld vrij van kwalitatieve rechten en/of verplichtingen anders dan vermeld in dit rapport.
- Bij bepaalde objecten die worden gewaardeerd behoren vaak roerende zaken, zoals bij hotels, leisure etc. Degelijke zaken worden in de praktijk in een transactie met het vastgoed verkocht aan de volgende eigenaar/gebruiker. In deze taxatie is dit uitgangspunt niet meegenomen.
- De waarde is niet vastgesteld op basis van oppervlakte berekeningen zoals omschreven in **NEN 2580**.
- De waarde is niet vastgesteld op basis van oppervlakte berekeningen zoals omschreven in **NEN 2580**. Deze norm bevat termen, definities en bepalingsmethoden voor de oppervlakten van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan. Er is in dit rapport uitgegaan van de gebruiksoppervlakte van een gebouw. De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij deze bepaling wordt niet meegenomen:
 - de oppervlakten van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1.5 m;
 - vloeren onder trappen, hellingbanen, e.d.;
 - een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²;
 - een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, of een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m, en een dragende wand.



14. GERAADPLEEGDE BRONNEN

Bij het uitbrengen van deze taxatie onder meer gebruik gemaakt van:

- mondelinge en schriftelijke informatie van de opdrachtgever;
- kadastrale informatie verkregen van Kadaster Online;
- informatie verkregen van de Kamer van Koophandel;
- informatie van de gemeente Weert;
- Ruimtelijkeplannen.nl;
- Wikipedia;
- eigen archief.





De volgende informatie is ter inzage ter beschikking gesteld.

Soort informatie	Ingezien	Bron	Opmerking
Eigendomsbewijs	Ja	Kadaster	Weergegeven in bijlage 1.2
Kadastrale gegevens	Ja	Kadaster	Weergegeven in bijlage 1.1
Splitsingsakte	N.v.t.	Niet van toepassing	Geen splitsingsakte van toepassing
Erfpachtgegevens	N.v.t.	Niet van toepassing	Geen erfpacht van toepassing
Huurlijst	Nee	Opdrachtgever	Geen huur van toepassing
Huurdersoverzicht	Nee	Opdrachtgever	Geen huur van toepassing
Sideletters/ allonges	Nee	Opdrachtgever	Geen side-letters c.q. allonges van toepassing conform opgave opdrachtgever.
Plattegronden	Ja	Opdrachtgever	Weergegeven in bijlage 2.3
Meetcertificaat	Nee	Opdrachtgever	Was niet voorhanden tijdens opname
Inspectierapporten	Nee	Opdrachtgever	Waren niet voorhanden tijdens opname
Meerjaren onderhoudsbegroting	Nee	Niet van toepassing	Was niet voorhanden tijdens opname, van opdrachtgever hebben we vernomen dat het getaxeerde na realisatie in overeenstemming zal zijn met geldende wet- en regelgeving
Bestemmingsplan	Ja	www.ruimtelijkeplannen.nl	Weergegeven in bijlage 2.1
Omgevingsvergunning	Nee	Niet van toepassing	Was niet voorhanden tijdens opname, van opdrachtgever hebben we vernomen dat het getaxeerde na realisatie in overeenstemming zal zijn met geldende wet- en regelgeving.
Gebruiksvergunning	Nee	Opdrachtgever	Was niet voorhanden tijdens opname, van opdrachtgever hebben we vernomen dat het getaxeerde na realisatie in overeenstemming zal zijn met geldende wet- en regelgeving.
Bodemonderzoek	Nee	Bodemloket.nl	Weergegeven in bijlage 2.5
Asbestonderzoek	Nee	Niet van toepassing	Geen asbestonderzoek aanwezig.
Milieu-informatie overheid	Nee	Opdrachtgever	Was niet voorhanden tijdens opname
Milieuvergunning	Nee	Opdrachtgever	Was niet voorhanden tijdens opname
Overig	Nee	Niet van toepassing	Was niet voorhanden tijdens opname



15. BIJLAGEN



BIJLAGEN BIJ HET TAXATIERAPPORT

Ringbaan Noord A2 te Weert

Inhoudsopgave:

DEEL 1 OBJECTGEGEVENS.....

- Bijlage 1.1 Kadastrale informatie
- Bijlage 1.2 Akte van levering d.d. 2 april 2003

DEEL 2 RUIMTELIJKE GEGEVENS.....

- Bijlage 2.1 Kopiebestemmingsplan
- Bijlage 2.2 Plattegrondtekening
- Bijlage 2.3 GegevensBodemloket

DEEL 3 OVERIGE GEGEVENS.....

- Bijlage 3.1 Foto's van het getaxeerde object
- Bijlage 3.2 Opdrachtbrief/opdrachtbevestiging
- Bijlage 3.3 Omgaan met taxatieonzekerheid in tijden van marktonrust
(Brief van de commissies voor technische standaarden van de IVSC)

DEEL 4 REFERENTIES.....

- Bijlage 4.1 Referenties

DEEL 1 OBJECT GEGEVENS

Bijlage 1.1 Kadastrale informatie

Bijlage 1.2 Akte van levering d.d. 2 april 2003

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Weert W 377](#)

Kadastrale objectidentificatie : 038310037770000

Kadastrale grootte 62.825 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 179147 - 365338

Omschrijving Terrein (grasland)

Koopsom € 1.368.420

Koopjaar 2003

Ontstaan uit [Weert W 300](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening

Basisregistratie Kadaster

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Weert](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79085/00019](#)

Ingeschreven op 22-09-2020 om 11:55

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

Publiekrechtelijke beperking Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening

Basisregistratie Kadaster

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Weert](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79085/00023](#)

Ingeschreven op 22-09-2020 om 11:55

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

Publiekrechtelijke beperking Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening

Basisregistratie Kadaster

Betrokken bestuursorgaan [Gemeente Weert](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79085/00025](#)

Ingeschreven op 22-09-2020 om 11:55

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)



BETREFT

Weert W 377

UW REFERENTIE

forvalue

GELEVERD OP

29-09-2020 - 10:08

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11075657732

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

28-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

28-09-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 15028/190 Roermond](#)

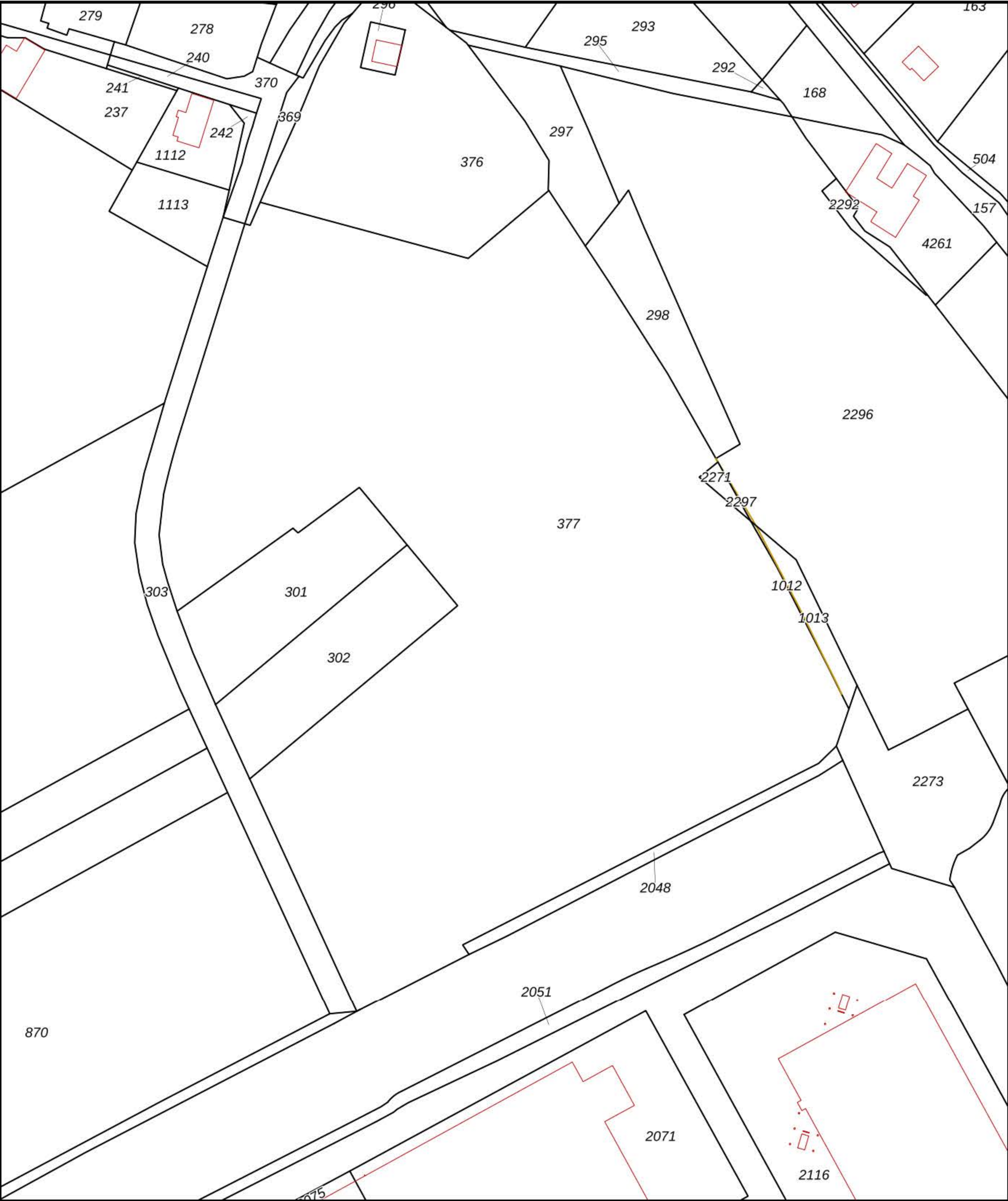
Ingeschreven op 02-04-2003 om 09:00

Naam gerechtigde [Planburo Brabant B.V.](#)Adres Dr Cuyperslaan 64
5623 BB EINDHOVEN

Statutaire zetel EINDHOVEN

KvK-nummer [17100210](#) (Bron: Handelsregister)

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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2300

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Weert

W

377

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

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het kadaster
en d.**Roermond 024 15028/190****02-04-2003 09:00****MORSCH JJMA.NOTS. / 23476/lr**op
met 3 vervolgblad(en)

Aantekeningen:



20030402001810

3 volgbladen

Kadaster**AKTE VAN LEVERING**

23476/lr

Heden, **een april tweeduizend drie**, verschenen voor mij, mr. Alexander Marcus —
 Georges Johannes van Puijenbroek, hierna te noemen: "notaris", als plaatsvervanger —
 waarnemende het kantoor van de met verlof afwezige **mr. Jacobus Johannes Marie** —
Antonie Morsch, notaris te Eindhoven:

1. a. de heer **Josephus Hubertus Gerardus Stals**, (zich legitimerende door —
 middel van zijn rijbewijs met nummer 3198440204, uitgegeven te Weert —
 op zeventien juli tweeduizend één), geboren te Nederweert op twee en —
 twintig maart negentienhonderd drie en vijftig, wonende te 6003 NC —
 Weert, Molenweg 95, ongehuwd;
- b. de heer **Theodorus Jacobus Stals**, (zich legitimerende door middel van —
 zijn rijbewijs met nummer 3138151680, uitgegeven te Weert op dertig —
 november negentienhonderd acht en negentig), geboren te Nederweert op —
 vier en twintig september negentienhonderd vier en veertig, wonende te —
 6039 RL Stramproy, Houtbroek 5, ongehuwd;
- c. de heer **Wilhelmus Johannes Gerardus Stals**, (zich legitimerende door —
 middel van zijn rijbewijs met nummer 3301282258, uitgegeven te Weert —
 op achtentwintig juni tweeduizend twee), geboren te Nederweert op acht —
 april negentienhonderd vijf en vijftig en —
- d. mevrouw **Marleen Agnes Godefridus Moonen**, (zich legitimerende door —
 middel van haar rijbewijs met nummer 3193723934, uitgegeven te Weert —
 op zeven maart tweeduizend één), geboren te Weert op zestien oktober —
 negentienhonderd zestig,
 met elkaar gehuwd en beiden wonende te 6003 NS Weert, Sint —
 Sebastiaanskapelstraat 7;

de comparanten sub 1.a, b. en c. hierna tezamen te noemen: "verkoper";

2. a. de heer ir. **Abraham Bijloo**, —
 (paspoort-nummer N40998633), geboren te Willemstad (Curaçao) op —
 twaalf juni negentienhonderdvierenvijftig, wonende te 5708 GW Helmond,
 Stilpot 23, —
 te dezen handelend als statutair vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder —
 van de te Helmond (adres: Stilpot 23, 5708 GW Helmond) gevestigde —
 besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Bijloo Beheer** —
B.V., welke vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de —
 Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant onder nummer —
 17073737;
- b. de heer ing. **Johannes Petrus Wilhelmus Maria Geven**, —
 (paspoort-nummer: N69907836) —
 geboren te Asten op acht juni negentienhonderd zes en vijftig, wonende —
 per adres Ommelseweg 48, 5721 WV Asten, —
 te dezen handelend als statutair vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder —
 van de te Asten (adres: Ommelseweg 48, 5721 WV Asten) gevestigde —
 besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Geven** —
Beheermaatschappij B.V., welke vennootschap is ingeschreven in het —
 handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost- —
 Brabant onder nummer 17000165,

Hyp. 4

welke sub 2.a. en 2.b. gemelde vennootschappen ieder op haar beurt handelen als directrice van de statutair vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de te — Eindhoven (adres: Dr. Cuyperslaan 64, 5623 BB Eindhoven), gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Planburo Brabant B.V.**; welke — laatstgenoemde vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de — Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant onder nummer — 17100210, —

Planburo Brabant B.V. hierna te noemen: "koper". —

De comparanten sub 1 en 2, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende: —

LEVERING, EIGENDOMSTITEL, KOOPPRIJS REGISTERGOED I —

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, - gedateerd vierentwintig maart tweeduizend, aan koper verkocht en levert op grond — daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt het navolgende registergoed: —

Een perceel grond te Weert aan de Molenweg, kadastraal bekend **gemeente** —

Weert sectie W nummer 377, groot zes hectare, acht en twintig are en vijf en twintig centiare; —

hierna ook te noemen: "het verkochte", of "het registergoed". —

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen - ieder voor een/derde — onverdeeld gedeelte - ingevolge de inschrijving ten kantore van de dienst voor het — kadaster en de openbare registers te **Roermond** in register hypotheek 4 op zestien — december negentienhonderd achtentachtig in deel 6446 nummer 1, van een afschrift van een akte van ruilverkaveling op diezelfde dag voor J.M. Stassen, notaris te Nederweert - verleden. —

De koopprijs bedraagt: een miljoen drie honderd acht en zestig duizend vier honderd — negentien euro en tweeënzestig eurocent (€ 1.368.419,62), welk bedrag door koper is — voldaan door storting op een rekening van de notaris. —

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs. —

LEVERING, EIGENDOMSTITEL, KOOPPRIJS REGISTERGOED II —

De comparant sub 1.a. genoemd heeft blijkens voormelde koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst — van verkoper heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt het navolgende — registergoed: —

Een perceel grond te Weert aan de Molenweg, kadastraal bekend **gemeente** —

Weert sectie W nummer 302, groot veertig are en negen en negentig — centiare, —

hierna ook te noemen: "het verkochte", of "het registergoed". —

Het verkochte is door de comparant sub 1.a. in eigendom verkregen ingevolge de — inschrijving ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers te — **Roermond** in register hypotheek 4 op zevenentwintig november negentienhonderd — negentig in deel 6989 nummer 72, van een afschrift van een akte van levering, — houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstanddoening van de rechten — ontbinding te vorderen op zesentwintig november daarvoor voor notaris Stassen — voornoemd verleden. —

De koopprijs bedraagt: negen en tachtig duizend twee honderd twee en tachtig euro en — zestien eurocent (€ 89.282,16), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris. —

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs. —

GEBRUIK —

Het verkochte zal door koper gebruikt worden voor industrie- of bedrijfsdoeleinden. —

Kadaster

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft de verkoper aan de koper — medegedeeld: —
aan de verkoper is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. —

BEDINGEN

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

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale tarief, zijn voor rekening van koper. —
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd. —

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die: —
 - a. onvoorwaardelijk is; —
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek en/of met inschrijvingen daarvan; —
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen behoudens die verplichtingen van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld casu quo opgelegd; —
 - d. niet bezwaard is met erfdienstbaarheden of andere beperkte rechten; —
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst dan hierna vermeld. —
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. —
Dit lijdt uitzondering indien en voorzover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied. —
3. Het verkochte blijft tot één november tweeduizend drie bij verkoper in **agrarijsch** gebruik, met inachtneming van het hierna onder artikel 3 bepaalde. —

Tijdstip feitelijke levering

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats op één november tweeduizend drie. Het verkochte dient op één november tweeduizend drie oogststoppelbloot opgeleverd te worden. Het voortgezet agrarijsch gebruik van het verkochte geschiedt door verkoper om niet. Het agrarijsch gebruik van het verkochte kan op geen enkele wijze door anderen dan door verkoper worden uitgeoefend. —
De verkoper verklaart dat als gevolg van bedoeld voortgezet agrarijsch gebruik geen vervuiling van de bodem en/of grondwater zal plaatsvinden. —
De verkoper verklaart bij deze ter zake van voormeld voortgezet agrarijsch gebruik geen enkel recht op huur- of pachtbescherming of anderszins in te roepen. —

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. —

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- c. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- d. dat aan hem tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven geen (nog niet uitgevoerde) veranderingen betreffende het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd;
- e. het verkochte is niet aan enige vorm van monumentenbescherming onderworpen en is niet aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- f. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.

Geen verontreiniging

Artikel 6

Verkoper verklaart dat er geen bijzondere verontreinigingen van het verkochte door of vanwege hem heeft plaatsgevonden hetgeen tot nadeel kan strekken van het door de koper beoogde gebruik dat kan leiden tot sanering van het verkochte danwel kan leiden tot andere maatregelen.

Bodem- en grondwater onderzoek

Artikel 7

In opdracht van koper en voor diens rekening is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek conform de NVN 5740 uitgevoerd. Bedoeld bodem- en grondwateronderzoek is verricht door Amitec B.V., welke bevindingen zijn vastgelegd in een onderzoeksrapport, gedateerd achttien februari tweeduizend drie. Op achtentwintig februari tweeduizend drie heeft er nog een aanvullend bodem- en grondwateronderzoek plaatsgevonden. De koper is bekend met de inhoud van bedoelde rapporten. De koper heeft aan verkoper tevens een exemplaar van bedoelde bodem- en grondwateronderzoeken ter hand gesteld.

Bijkomstige bedingen

Artikel 8

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens schriftelijk tussen hen is overeengekomen.

KWALITATIEVE VERPLICHTING IN DE ZIN VAN

ARTIKEL 252 BOEK 6 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

In de koopovereenkomst is het navolgende overeengekomen:

(begin citaat)

- a. Verkoper en (voorzover tevens) eigenaar van het pand **Molenweg 95 te Weert**, kadastraal bekend gemeente Weert sectie W nummers 296 en 376 zal in de toekomst geen bezwaren bij een overheidsinstantie indienen tegen een niet-agrarische bestemming van het registergoed. Deze verplichting zal gelden als een

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- kwalitatieve verplichting conform artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
- b. De onder a omschreven verplichting zal overgaan op al degenen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.
- c. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder a. omschreven verplichting gebonden.
- d. Bij overtreding van het in deze artikel bepaalde verbeuren de verkoper aan de vennootschap een direct opeisbare boete ten bedrage van DRIE MILJOEN VIJF HONDERD DUIZEND GULDEN (f 3.500.000,00).
- (einde citaat)
- Ter nadere uitvoering van het vorenstaande wordt deze verplichting door koper aan verkoper/eigenaar opgelegd als kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
- Deze verplichting wordt zodanig aangegaan dat deze zal overgaan op al degenen die bedoeld registergoed zullen verkrijgen hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van bedoeld registergoed zullen verkrijgen.
- De koper neemt deze kwalitatieve verplichting aan.
- Bij overtreding van het vorenstaande zal verkoper of diens rechtverkrijgende(n) en/of bedoelde gebruiker(s) aan de koper verbeuren een direct opeisbare boete ten bedrage van een miljoen vijf honderd acht en tachtig duizend twee honderd dertig euro (€ 1.588.230,00).
- WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN**
- De koopovereenkomst is ondertekend op vierentwintig maart tweeduizend.
 - Deze koopovereenkomst is conform de destijds geldende regels geregistreerd ter Inspectie Registratie en Successie te 's Hertogenbosch op achtentwintig maart tweeduizend in register 4 onder nummer 4.006814.1.
 - Nadien heeft de gemeente Weert het voorkeursrecht op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op het verkochte gelegd, hetwelk is ingeschreven in register Hypotheken 4 van voormelde dienst van het kadaster op vijf april tweeduizend één, in deel 12619 nummer 58.
 - In verband met een wetwijziging betreffende voormelde Wet Voorkeursrecht Gemeenten is op zesentwintig februari tweeduizend drie door mijn toenmalige plaatsvervanger een registerverklaring opgemaakt, waarbij voormelde koopovereenkomst is vastgelegd. Een afschrift van bedoelde verklaring is ingeschreven in register Hypotheken 4 te Roermond op achtentwintig februari tweeduizend drie, in deel 15012 nummer 115. Nadien is ter zake van bedoelde verklaring een proces verbaal van ambtshalve verbetering opgemaakt, welke is ingeschreven in register Hypotheken 4 van voormelde dienst op zes maart daarna, in deel 15012 nummer 155.
 - Ingevolge het vorenstaande kan de levering aan koper plaatsvinden, welke niet in strijd is met voormeld voorkeursrecht van de gemeente Weert.
- ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**
- Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOLMACHT TOT AANNEMING AFSTAND RECHT VAN HYPOTHEEK

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van Van Hussen & Weijmans Notarissen te Eindhoven, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

TOESTEMMING

De comparante sub 1.d. genoemd verklaarde de krachtens artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot verkoop te hebben verleend aan haar genoemde echtgenoot, de comparant sub 1.c. genoemd, en niet het (mede)bestuur te hebben over het verkochte.

Verklaring artikel 204c boek 2 Burgerlijk Wetboek

De comparanten sub 2, handelend als gemeld, verklaren nog dat terzake van de verkrijging bij deze akte artikel 204c Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is, aangezien de vennootschap in gemeld handelsregister werd ingeschreven op dertig september negentienhonderd zevenennegentig en de vennootschap zich heeft gebonden in tweeduizend.

GEREGISTREERD PARTNERSCHAP

Indien in deze akte wordt gesproken over ongehuwd, wordt tevens bedoeld niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

WOONPLAATSKEUZE

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

SLOT

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

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om vijftien uur vijftwintig minuten.

(Volgen handtekeningen)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. A.M.G.J. van Puijenbroek

Ondergetekende, mr. Alexander Marcus Georges Johannes van Puijenbroek, waarnemende het kantoor van de met verlof afwezige notaris mr. Jacobus Johannes Marie Antonie Morsch, notaris te Eindhoven, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze 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 artikelen 6 of 8a van die wet.

(w.g.) mr. A.M.G.J. van Puijenbroek

Kadaster

Ondergetekende, mr. Alexander Marcus Georges Johannes van Puijenbroek, waarnemende het kantoor van de met verlof afwezige notaris mr. Jacobus Johannes Marie Antonie Morsch, notaris te Eindhoven, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

DEEL 2 RUIMTELIJKE GEGEVENS

Bijlage 2.1 Kopie bestemmingsplan

Bijlage 2.2 Plattegrondtekening

Bijlage 2.3 Gegevens Bodemloket

Bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening”

Gemeente Weert

Ontwerp



Bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening”

Gemeente Weert

Ontwerp

Rapportnummer:	211x08077
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON02
Datum:	24 september 2020
Opdrachtgever:	Hotel Management Services N.V.
Projectteam BRO:	RO, WB & SD
Concept:	22 december 2016, 23 maart 2017, 28 september 2018
Ontwerp:	24 september 2020
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, hotel, restaurant, casino, Ringbaan-Noord, A2, Weert
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan dat de ontwikkeling van een hotel en andere leisurefuncties aan de Ringbaan-Noord/A2 te Weert mogelijk maakt.

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

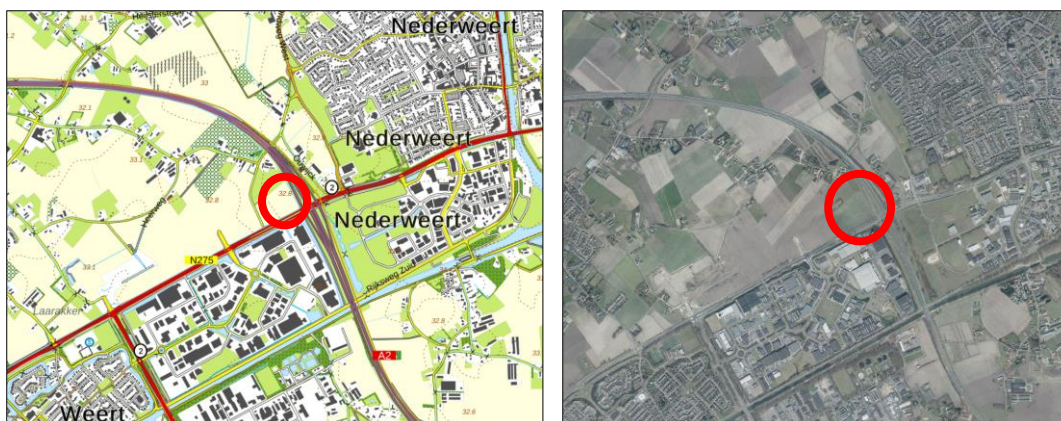
1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Situering plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Opbouw toelichting	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Bouwplan	8
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	10
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4. OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1 Milieuaspecten	21
4.1.1 Bodem	21
4.1.2 Wegverkeerslawaaï	21
4.1.3 Luchtkwaliteit	22
4.1.4 Externe veiligheid	23
4.1.5 Geur	28
4.1.6 Milieuzonering	29
4.1.7 Milieueffectrapportage	31
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	36
4.2.1 Archeologie	36
4.2.2 Cultuurhistorie	37
4.3 Natuur en flora en fauna	37
4.3.1 Natuur	37
4.3.2 Flora en fauna	38
4.4 Leidingen en infrastructuur	38
4.5 Verkeerskundige aspecten	39
4.6 Waterhuishouding	40
5. JURIDISCHE PLANOPZET	42

5.1 Planstukken	42
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	42
5.3 Toelichting op de regels	42
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	47
7.1 Wettelijk (voor)overleg	47
7.2 Vaststellingsprocedure	47
8. HANDHAVING	48
8.1 Inleiding	48
8.2 Uitvoering handhavingstoezicht	48
8.3 Overgangsrecht	49
8.4 Voorlichting	49
8.5 Sanctionering	50
9. PROCEDURE	51
SEPARATE BIJLAGEN	52
Bijlage 1: Ruimtelijk-functionele effectenanalyse 211x08077, 20 mei 2020	52
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, 24 maart 2017	52
Bijlage 3: Realisatie hotel met leisure functies akoestisch onderzoek, 6 augustus 2019	52
Bijlage 4: Realisatie hotel met leisure functies onderzoek luchtkwaliteit en geur, 8 augustus 2019	52
Bijlage 5: Realisatie hotel met leisure functies beschouwing externe veiligheid, 7 augustus 2019	52
Bijlage 6: Inventariserend veldonderzoek, 1 februari 2013	52
Bijlage 7: Quicksan flora en fauna 211x08077, 23 maart 2017	52
Bijlage 8: Stikstofdepositieberekening gebruiksfase, 27 november 2019	52
Bijlage 9: Stikstofdepositieberekening bouwphase 22 november 2019	52
Bijlage 10: Verkeerskundige aspecten: 211x08077, 9 juni 2019	52
Bijlage 11: Advies externe veiligheid, 24 juli 2019	52
Bijlage 12: Advies externe veiligheid, 21 november 2019	52

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Hotel Management Service (HMS) is voornemens aan de Ringbaan Noord/A2 in Weert een 4-sterren hotel (Van der Valk) en daarbij behorende andere leisurfuncties te realiseren. De locatie is gelegen ten noordoosten van de kern Weert en ten zuidwesten van de kern Nederweert.



Topografische kaart (links) en luchtfoto (rechts) met ligging plangebied in groter verband.

Op basis van de momenteel vigerende bestemmingplannen 'Kampershoek-Noord 2010' (bestemming 'Bedrijventerrein') en 'Kampershoek-Noord 2010, 1^e partiële herziening' (bestemming 'Kantoor'), is de voorgenomen ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. De gemeente Weert heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief, door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader dat de ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen aan de kruising van de Ringbaan Noord en de A2 in Weert op het perceel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W, nr. 377 (gedeeltelijk). Op de navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied in rood weergegeven.



Luchtfoto met in rood begrenzing plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De meest noordelijk en westelijk gelegen delen van het plangebied zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010', vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 6 juli 2011. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein – buitenopslag uitgesloten' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Op deze gronden is bouwen en gebruik ten behoeve van een hotel en andere leisurefuncties niet toegestaan.

Het overige deel van het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 1^e partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad van Weert op 26 juni 2013. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Kantoor' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – buitenopslag uitgesloten'. Ook binnen deze bestemming is bouwen en gebruik ten behoeve van een hotel en andere leisurefuncties niet toegestaan.

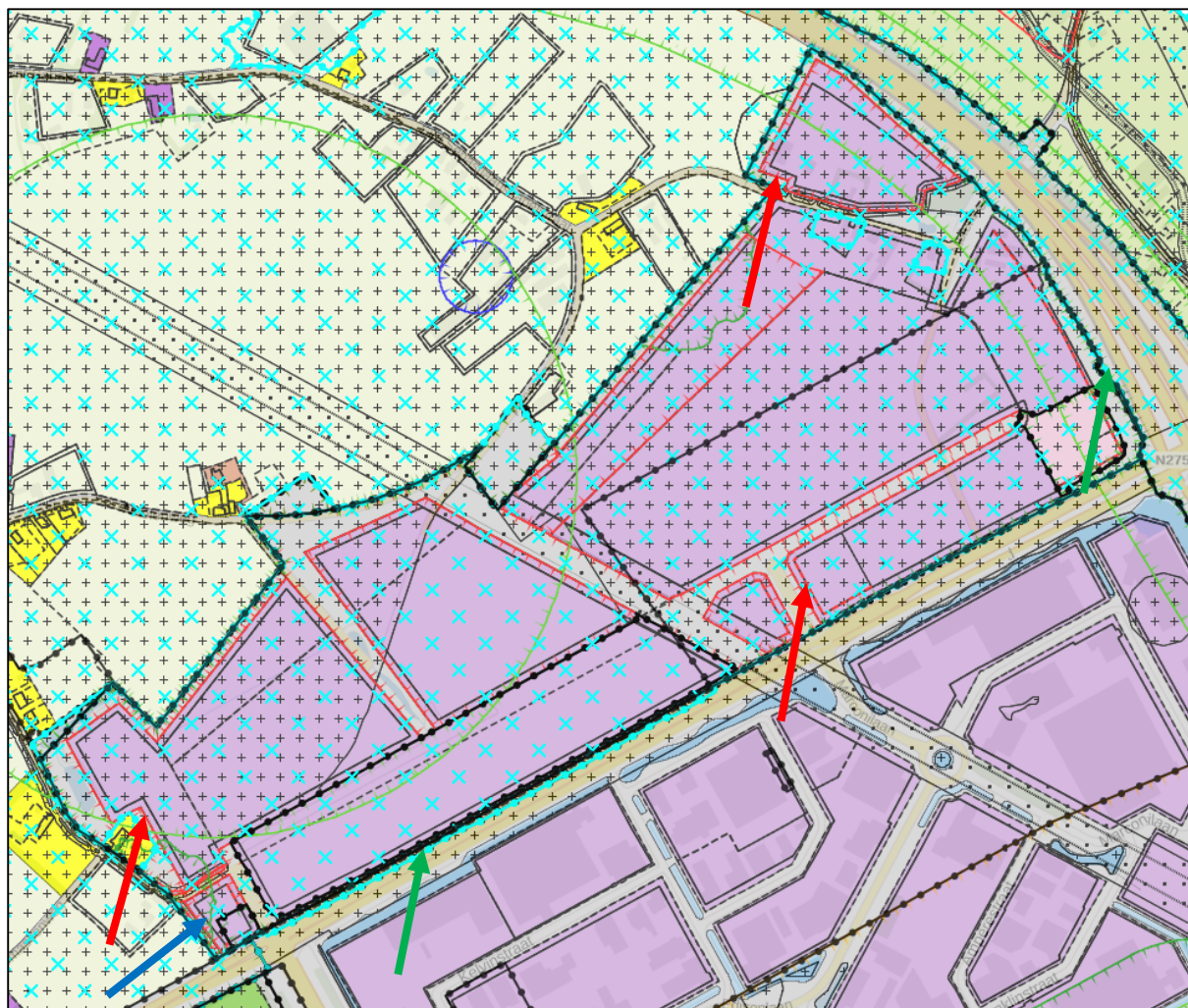


Uitsnede vigerende bestemmingsplannen, met rood omlijnd het plangebied.

Binnen beide bestemmingsplannen geldt voor het plangebied daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodemkwaliteit' en 'milieuzone – roerdalslenk zone III'. Voor het oostelijke deel van het plangebied geldt volgens beide bestemmingsplannen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – weg'.

Daarnaast behoren er drie percelen tot het plangebied die binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kampershoek Noord 2010' zijn bestemd tot 'Verkeer'. De bestemming van deze percelen wordt in de voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan gewijzigd naar 'Bedrijventerrein'. Verder is een vierde perceel opgenomen binnen het plangebied, waarvan de bestemming wordt gewijzigd naar 'Agrarisch'. Dit perceel is gelegen in de meest zuidwestelijke hoek van het bedrijventerrein Kampershoek Noord. Tot slot zijn er twee percelen opgenomen binnen het plangebied, die binnen de vigerende bestemmingsplannen zijn bestemd tot 'Verkeer'. Een van deze percelen grenst aan de zuidzijde aan het bedrijventerrein Kampershoek Noord en valt onder de werking van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013'. Het tweede perceel grenst aan de oostzijde aan het bedrijventer-

rein Kampershoek Noord en is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1e herziening'. Omdat beide deelgebied wel deel uitmaken van het exploitatieplangebied voor het terrein Kampershoek Noord, is ervoor gekozen deze deelgebieden toe voegen aan het plangebied. De gebieden behouden daarbij de verkeersbestemming. In de navolgende afbeelding is de ligging van deze percelen weergegeven. De percelen die tot 'Bedrijventerrein' worden bestemd zijn aangegeven met rode pijlen en het perceel dat wordt bestemd tot 'Agrarisch' is aangeduid met een blauwe pijl. De twee percelen die tot 'Verkeer' worden bestemd zijn aangegeven met groene pijlen.



Verbeelding bestemmingsplan 'Kampershoek Noord 2010' met ligging deelgebieden

Deze deelgebieden betreffen ondergeschikte percelsgedeelten in relatie tot de omvang van het totale bedrijventerrein, waardoor slechts sprake is van zeer beperkte afwijkingen van het geldende bestemmingsplan. Deze bestemmingswijzigingen worden geacht passend te zijn binnen het vigerende beleid

en hebben verwaarloosbare effecten op milieu- en andere onderzoeksaspecten. De dubbelbestemmingen en aanduidingen die op deze percelen liggen worden overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan overgenomen in de voorliggende partiële herziening.

1.4 Opbouw toelichting

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod, waarna in hoofdstuk 5 een toelichting op de juridische planopzet is opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 besluit tenslotte met een beschrijving van de doorlopen procedure.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt op de hoek van de Ringbaan Noord en de A2 ten noordoosten van Weert en ten zuidwesten van Nederweert. In de huidige situatie is het plangebied braakliggend. Ten westen en noorden van het plangebied liggen eveneens braakliggende gronden. Verder in het noorden liggen nog enkele bedrijven. Ten zuiden van de Ringbaan Noord ligt een bedrijventerrein. Ten oosten, aan de overzijde van de A2 liggen een casino, McDonalds en agrarische gronden en daarachter ligt de kern Nederweert.

2.2 Bouwplan

Het nieuwe bedrijventerrein Kampershoek-Noord moet ruimte gaan bieden aan bedrijven uit diverse sectoren, op zowel regionaal als bovenregionaal niveau. Voor het deel van het terrein gelegen in de oksel van de A2 en Ringbaan Noord is de ambitie geformuleerd een markant punt in het landschap te realiseren. Deze locatie, het plangebied van dit bestemmingsplan, heeft door haar ligging aan beide belangrijke verkeersaders potentie om als een 'stadspoort' te fungeren. De stadspoort vormt een accentuering van de entree van de stad én de regio aan de A2.

In het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' en Kampershoek-Noord 2010, 1^e partiële herziening', is de gedachte van de stadspoort vertaald naar de realisatie van een kantooortoren van minimaal 60 meter en maximaal 80 meter hoog. Marktomstandigheden hebben ertoe geleid dat tot nu toe geen afnemers zijn gevonden voor de kantoorruimte en de toren nog niet is gerealiseerd.

De nu getoonde interesse vanuit Van der Valk vormt de kans om de stadspoort daadwerkelijk te realiseren. Het hotel wordt gebouwd als een toren van bijna 60 meter hoog, met een representatieve architectuur die recht doet aan deze prominente zichtlocatie. Daarnaast draagt de realisatie van diverse leisurefuncties bij aan de levendigheid van de locatie en daarmee aan de representatieve uitstraling van de Stadspoort.

Concreet luidt het beoogde programma als volgt:

- 4-sterren hotel (circa 130 kamers, netto gemiddeld ca. 30 m²), accent doelgroepen 55+ en zakelijke bezoekers;
- 5 longstay hotelkamers (13^e verdieping);
- Restaurant inclusief life cooking gedeelte (ca. 250 zitplaatsen, begane grond);
- Amusementscentrum/casino inclusief bar (ca. 900 m², kelder);
- Zalenverhuur (10 vergader/congreszalen, totaal ruim 600 m² netto).

In het plangebied wordt een gebouw ontwikkeld, bestaande uit 15 bouwlagen en een kelder. Op de begane grond en de eerste verdieping zijn het restaurant en de zalen voorzien. In de kelder zullen het

The site plan illustrates the layout of Hotel Rindian Noido. The central building is a large, dark grey structure with a central courtyard area. The building is surrounded by a parking lot with numerous parking spaces. The site is bordered by a road on the left and a river on the right. The plan includes various annotations such as 'HOTEL', 'PARKING', and 'RINDIAN NOIDO'. Elevation points are marked throughout the site, ranging from 30.70 to 33.90. The plan also shows the location of the hotel entrance, parking areas, and surrounding infrastructure.

Hoofdstuk 2

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De ontwikkeling zal zorgen voor een (economische) impuls voor het gebied met het hotel als belangrijkste trekker. De ligging nabij de A2 en bij een bedrijventerrein is geschikt voor een hotel, dat deels gericht is op de zakelijke markt. Het terrein is in de huidige situatie braakliggend en een stedelijke ontwikkeling is ter plaatse al voorzien. De ontwikkeling zorgt daardoor voor positieve ruimtelijke effecten.

In het plangebied is op basis van de vigerende bestemmingsplannen al een kantoortoren van minimaal 60 en maximaal 80 meter hoogte toegestaan, naast kantoren en bedrijven in laagbouw. In deze bestemmingsplannen is een toren gepland op de betreffende locatie, zodat er beeldbepalende bebouwing op een zichtlocatie wordt gerealiseerd. Op deze manier zou het geplande bedrijventerrein worden voorzien van hoekaccenten, waarbij ruimte is voor bijzondere en representatieve architectuur. De ontwikkeling van een hoteltoeren van 15 bouwlagen (circa 57 meter) is qua vorm en opzet gelijkwaardig aan de ontwikkeling die de vigerende bestemmingsplannen toestaan. In het vigerende bestemmingsplan mogen binnen het plangebied kantoren tot een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 14.400 m² worden gebouwd. Het maximum bvo voor het beoogde hotelcomplex bedraagt 13.000 m². Hiermee is sprake van een afname van het bebouwingsvolume op deze locatie.

Het hotel staat zowel ruimtelijk als qua functie op een logische plek langs de A2 en vormt een belangrijke entree voor Weert en Nederweert. De toren zal deze aansluiting van Weert op het hogere wegennet als belangrijkste verbinding met de buitenwereld op de kaart zetten. De hoogte en positionering van het hotel zorgen voor een herkenbaar landmark aan dit landelijke deel van de A2. Vanuit Eindhoven gezien zal de hoteltoeren duidelijk en van veraf zichtbaar zijn over het overwegend vlakke en open landschap ten noorden van Weert en mede vanwege de grote bocht van de A2 langs de bovenzijde van Weert. Vanuit het zuiden is dit naar verwachting in mindere mate het geval doordat dit deel van de A2 veelal wordt begeleid door bos- en boomstroken. In de nabijheid van bedrijventerrein Kampershoek ligt de snelweg enkele meters hoger en zal de hoteltoeren door het ontbreken van begeleidende beplanting wel zichtbaar zijn. Ook hier markeert de toren als landmark de entree van Weert. Doordat de hoteltoeren in de bebouwingsstructuur van het bedrijventerrein wordt opgenomen zal deze hier gezien van de Ringbaan onderdeel vanuit gaan maken. De toren is daardoor vanaf de Ringbaan niet een op zichzelf staand element maar maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein. Ook hier zal de toren als landmark onder andere de ligging van de A2 markeren.

Rondom het gebouw bevinden zich aan alle zijden de parkeerterreinen van waaruit men via een rondlopend voetpad de rondom gelegen toegangen van het hotelcomplex kan bereiken. De parkeerterreinen resulteren in een vrije ligging van het complex ten opzichte van de bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein. De afstand van bedrijfsspercelen in de omgeving tot het hotelcomplex bedraagt hierdoor minimaal 40 meter. Het hoge hotelcomplex is daardoor op het niveau van de locatie redelijk op zichzelf staand maar mede door de afstand tot de belendingen passend in de bebouwingsstructuur van het bedrijventerrein.

Er bestaan daarmee geen negatieve stedenbouwkundige effecten voor de ontwikkeling.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Afweging

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand

stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

Aangezien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen, waarvoor BRO een uitgebreide ladderonderbouwing¹ heeft opgesteld. Hierna volgt de conclusie, de rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De zakelijke markt is de belangrijkste doelgroep voor de beoogde ontwikkeling, met naar verwachting ca. 60% van de gasten. Door de beschreven kernkwaliteiten van Van der Valk zal deze veel additionele vraag genereren. Uitgaande van interne en externe cijfers over het bedrijf en het sterk achterblijvende aanbod van hotelkamers in Weert en omgeving kan de additionele vraag oplopen tot 60% à 70%. Naast de zakelijke markt heeft ook de toeristische sector in de regio versterking. Er zijn weliswaar verschillende vakantieparken en campings, maar slechts 6% van de overnachtingen in Midden-Limburg vindt plaats in een hotel. Een belangrijke verklaring is het zeer bescheiden hotelaanbod in het westelijk deel van de regio. De beoogde ontwikkeling kan voor Weert en omgeving kortom een belangrijke toeristisch inhaalslag betekenen, zowel vanuit kwalitatief als kwantitatief perspectief. De beoogde ontwikkeling voldoet tevens aan de randvoorwaarden uit het recent uitgevoerde Hotelmarktonderzoek in opdracht van de provincie Limburg (ZKA, februari 2018).

In het kader van de ladderonderbouwing is de relevante plancapaciteit in de primaire regio systematisch en uitgebreid (namelijk op pandniveau) geanalyseerd, middels een zogenaamde PlanCapaciteitsMonitor². Uit de PlanCapaciteitsMonitor is geconcludeerd dat binnen het belangrijkste deel van het verzorgingsgebied de planologische mogelijkheden voor hotels vooral in en rond de hoofdcentra liggen, met een nogal versnipperde structuur. Bovendien betreft het vooral kleinschalig vastgoed, met de functie hotel veelal als een van de mogelijke functies. In vrijwel alle gevallen is het vastgoed reeds ingevuld, soms door een hotel (verwerkt in de aanbodanalyse), maar meestal door andere functies. Daarbij komt dat bij vrijwel alle locaties het bereikbaarheidsprofiel (per auto) en de mogelijkheden voor eigen parkeervoorzieningen onvoldoende aansluiten op de kritische (minimale) eisen van het onderhavige hotelconcept.

Er blijkt slechts één locatie geschikt qua planologische ruimte (min. 10.000 m² bvo bebouwd vloeroppervlak), footprint (eveneens min. 10.000 m²) en bereikbaarheidsprofiel. Dit betreft het Leisurekwadrant in Nederweert, gelegen langs dezelfde snelwegafrit als het onderhavige concept. Reeds jaren geleden is dit plan vergund, maar het is nog steeds niet gerealiseerd. Overigens verschilt het plan duidelijk van de beoogde ontwikkeling in Weert qua ruimtelijke opzet, functiepatroon en in praktijk waarschijnlijk ook qua doelgroepen (meer midden-, minder hogere segment), waardoor beide complementair aan elkaar kunnen zijn.

¹BRO, *Ruimtelijk-functionele effectenanalyse hotelontwikkeling Ringbaan-Noord/A2, Gemeente Weert*, projectnummer 211x08077, 20 mei 2020

² Een samenwerkingsproject tussen BRO en Viewpoint, dat in diverse regio's reeds is toegepast.

Wat betreft de behoefte aan de overige beoogde voorzieningen (restaurant, vergaderen, casino) verlangt de toeristische en zakelijke consument keuze, kwaliteit en service. De aanvullende voorzieningen binnen het concept spelen in op deze behoeften, met veel wisselwerking. Bijvoorbeeld een overleg of congres met borrel, eten in het restaurant en overnachting. De exploitatie binnen één samenhangend concept optimaliseert deze wisselwerking. Daarmee voorzien ze in behoeftes die niet gedekt worden door de bestaande voorzieningen.

Samengevat voorziet de beoogde ontwikkeling in een behoefte, die middels de ladderonderbouwing is aangetoond. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, op een locatie waar volgens het vigerende bestemmingsplan kantoren mogen worden gerealiseerd. Deze bestaande plancapaciteit voor kantoren wordt middels de voorliggende bestemmingsplanwijziging uit de markt gehaald. Het plan voldoet kortom aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Deze onderwerpen hebben geen betrekking op het gestelde in deze ruimtelijke onderbouwing.

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Afweging

Als gevolg van de gewijzigde regelgeving bestaat het radarverstoringgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Weert. Aangezien het bouwplan geen windturbines hoger dan 114 meter bevat, vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor het radarverstoringgebied.

Vrijwaringszonebeleid

Het vrijwaringszonebeleid van Rijkswaterstaat houdt in dat Rijkswaterstaat langs haar autosnelwegen een vrijwaringszone van 50 meter uit de kant van het asfalt van de rijbaan hanteert. Tot de rijbanen worden ook gerekend toe- en afritten van en naar andere (snel)wegen. Binnen deze vrijwaringszone mogen zich geen gebouwen bevinden.

Afweging

Het beoogde gebouw van Van der Valk ligt buiten de zone van 50 meter. Binnen deze zone zijn echter wel verhardingen en waterberging geprojecteerd. Over het initiatief heeft daarom overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat. De uitkomsten van dit overleg zijn hieronder opgesomd.

De ligging van de verhardingen (dit betreft voornamelijk parkeervakken) en de waterberging binnen de vrijwaringszone levert geen problemen op. De gronden die zijn gelegen tussen het hotel en de afrit van de A2, en waarop een deel van de waterberging is geprojecteerd, zijn in eigendom van Rijkswaterstaat. Met het Rijksvastgoedbedrijf is een gebruiksovereenkomst gesloten over het gebruik van deze gronden.

In het overleg heeft Rijkswaterstaat daarnaast enkele aandachtspunten benoemd en randvoorwaarden gesteld aan de ontwikkeling. Allereerst mag de verlichting van het parkeerterrein niet richting de afrit en de A2 schijnen. Daarnaast is de ontsluiting van het plangebied een aandachtspunt. Deze vindt plaats via een weg op het bedrijventerrein Kampershoeke met een aansluiting op de Ringbaan-Noord, verder van de A2 af gelegen. Direct ten zuidwesten van het hotel is een calamiteitenontsluiting geprojecteerd. Deze mag alleen in geval van calamiteiten worden gebruikt door de brandweer. Naast de afrit is een geluidsmuur gelegen. Bij de aanleg van de waterberging dient geborgd te worden dat er voldoende grondkering blijft ten behoeve van deze muur. Indien aanpassingen aan de muur of grondkering noodzakelijk zijn, is dit voor rekening van de initiatiefnemer. Vooralsnog is niet bekend of er aanpassingen nodig zijn. Als dit het geval is, gaan de gemeente en Rijkswaterstaat hierover in overleg. Wat betreft de verkeersgeneratie van het initiatief is getoetst of de Ringbaan-Noord het extra aantal verkeersbewegingen van 710 motorvoertuigen per etmaal (zie paragraaf 4.5) kan verwerken. Dit blijkt het geval.

Voor wat betreft reclameuitingen langs rijkswegen hanteert Rijkswaterstaat het beoordelingskader 'Beoordeling objecten langs auto(snel)wegen'. Belangrijk uitgangspunt hierin is dat reclameuitingen niet afleidend mogen zijn. Naast de toekan op het dak van het hotel is er geen sprake van reclame aan de gevel of op het terrein. Vanuit het beoordelingskader van Rijkswaterstaat zijn er hiermee geen belemmeringen.

Met inachtneming van alle bovengenoemde aandachtspunten en randvoorwaarden kan Rijkswaterstaat in principe kan instemmen met de voorgenomen inrichting van het plangebied. Vanuit de ligging ten opzichte van de vrijwaringszone zijn er hierdoor geen belemmeringen voor de hotelontwikkeling.

Wet milieubeheer

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a. Die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- b. Ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van dit plan voor de realisatie van het hotel met leisurefuncties is opgenomen in paragraaf 4.1.7.

3.2 Provinciaal beleid

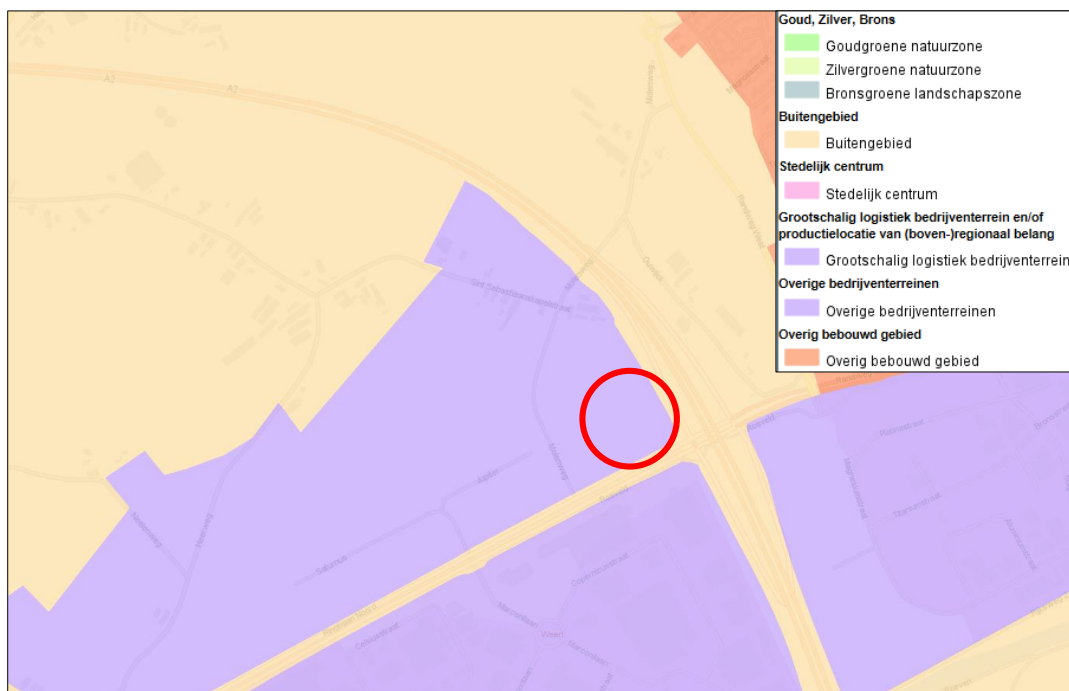
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'Bedrijventerrein'. Deze gebieden zijn in eerste instantie bedoeld voor het vestigen van bedrijven. Op bedrijventerreinen kan functiemenging echter bijdragen aan de kwaliteit van die terreinen en aan een optimaal ruimtegebruik. Dat geldt zeker op campussen waar een menging van functies bijdraagt aan een uitnodigende werkomgeving.

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de ambities op het gebied van vrijetijdseconomie, dat als één van de Limburgse topsectoren wordt gezien, van belang. De ambitie is een gezonde vrijetijdseconomie die het A-merk imago van Limburg behoudt, versterkt en benut. In Limburg is er voor haar gasten en bewoners onder andere:

- een uitgebreid, aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan verblijfsaccommodatie, voorzieningen, een samenhangende recreatieve infrastructuur, evenementen en recreatief-toeristische concepten;
- een florerende werkgelegenheid.

De opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het benutten en verbinden van de verschillende krachten en kwaliteiten van te onderscheiden deelgebieden. Meer regionale slagkracht is nodig om tegemoet te komen aan de veranderende consumentenwensen en Limburg aantrekkelijk te laten worden voor (nieuwe) doelgroepen.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg'

Limburg kent een groot aanbod aan recreatieve voorzieningen, maar het is een voortdurende opgave om de voorzieningen af te stemmen op de veranderende vraag van de consument en nieuwe doelgroepen aan te trekken. Er is een noodzaak tot verbetering van aanbod, toegankelijkheid en beleving van cultuurhistorie, slechtweervoorzieningen, nieuwe leisure concepten, attracties, evenementen, overnachtingsmogelijkheden, horeca en fiets- en wandelroutes.

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een uitbreiding van het aanbod van hotels in de provincie Limburg. Door de combinatie met de andere leisurefuncties ontstaat er een aantrekkelijk, samenhangend recreatief-toeristisch concept, dat het naastgelegen bedrijventerrein een impuls kan geven. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de veranderende vraag van de consument. Met het plan wordt daarmee aangesloten bij de uitgangspunten voor vrijetijdseconomie uit het POL 2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Op 11 november 2016 is door Provinciale Staten een wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld.

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen een beschermingszone voor natuur en landschap. Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III. Binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III is het verboden om:

- a. een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
- b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Aangezien geen diepe grondboringen voorzien zijn, vormt de ligging in de Roerdalslenk zone III geen belemmering.

Het plangebied ligt niet in andere milieubeschermingsgebieden. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

In de op 11 november 2016 vastgestelde wijziging van de Omgevingsverordening is opgenomen dat ruimtelijke plannen voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg alleen mogen voorzien in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad en de bestaande planvoorraad, als deze in overeenstemming zijn met de principes van het POL 2014 en de bestuursafspraken over de regionale uitwerking van het POL 2014 voor de regio Midden-Limburg. In de bestuursafspraken van de regio Midden-Limburg is voor het werkveld Recreatie en Toerisme aangegeven dat de regionale toeristisch en recreatieve visie Midden-Limburg wordt aangepast en uitgebreid ten aanzien van het onderwerp verblijfsrecreatie. Op dit moment heeft deze aanpassing nog niet plaatsgevonden. Wel is bekend dat de gemeenten in Midden-Limburg kansen zien voor de toeristisch-recreatieve sector in de regio. De recreatieve sector speelt een belangrijke rol in de regionale economie, die de gemeenten willen versterken.

De gemeente Weert heeft het plan voor de ontwikkeling van het hotel met de leisurefuncties reeds aangekondigd in regionale overleggen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Weert 2025

Op 11 december 2013 heeft de gemeenteraad van Weert de 'Structuurvisie Weert 2025' vastgesteld. De structuurvisie Weert 2025 geeft de gewenste ruimtelijke koers aan voor de periode tot 2025 en

dient als referentiekader bij de toets van toekomstige ontwikkelingen. Bij ruimtelijke locatiekeuzes worden de volgende principes toegepast: Zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteit voor kwantiteit, het respecteren en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en tegengaan van verromming in het buitengebied. De compacte stad met singels, ringbanen, radialen, kanaal en spoorlijn is als basis genomen voor de visie. De visie zet in op het ontwikkelen van de knooppunten tussen centrum en spoor en centrum en kanaal (de twee polen), het vergroenen en deels verdunnen van de bestaande woonwijken en het versterken van de entrees naar de binnenstad en de stadspoorten. De structuurvisie is aan de hand van 4 thema's uitgewerkt:

- Prettige woongemeente voor jong en oud.
- Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht.
- Uitnodigend, bruisend centrum.
- Hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie.

Om Weert aantrekkelijk te houden, moet duurzaam worden geïnvesteerd in de toekomst, zo stelt de visie. Deels betekent dit het behouden van het goede, deels inzetten op verandering en verbetering. De opgave richt zich op kwantitatieve en kwalitatieve groei. Vanuit toeristisch-recreatief perspectief is het grensoverschrijdend landschapspark Kempen Broek – IJzeren Man een belangrijk speerpunt in het beleid. Dit wordt een belangrijk grensoverschrijdende landschapspark met struinnatuur, routestructuren voor fietsers, mountainbikers, wandelaars, ruiters en menners. Het gebied rond de IJzeren Man is binnen Weert het concentratiegebied voor uiteenlopende toeristisch-recreatieve activiteiten, aangevuld met het gebied Weert-West (De Lichtenberg, KMS en aangrenzende gebieden).

Voor bedrijventerreinen is aangegeven dat er steeds meer behoefte is aan multifunctionele bedrijventerreinen. Ook is het zoeken van aansluiting bij Brainport 2020 als kans benoemd..

Afweging

Het plangebied is aangeduid als uit te geven bedrijventerrein. De vestiging van een hotel en andere leisurefuncties sluit aan bij de behoefte aan multifunctionele bedrijventerreinen. Ook kan de ontwikkeling bijdragen aan de aansluiting bij Brainport 2020, gezien de goede bereikbaarheid van het voorgenomen hotel vanuit Eindhoven. De ontwikkeling combineert een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht met een impuls voor de regionale bedrijvigheid en economie. Hiermee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de Structuurvisie Weert 2025.

Economisch Profiel 2015

De gemeente Weert heeft in november 2015 het Economisch Profiel 2015 vastgesteld. Daarin is de belangrijke ambitie: "Een economisch gezonde en groene stad, waar iedereen op een duurzame wijze kan wonen, werken, leren en recreëren."

Als belangrijke kwaliteiten van Weert worden o.a. vermeld:

- De uitstekende bereikbaarheid door de ligging aan belangrijke weg- water- en spooraders met luchthavens binnen handbereik.

- De ligging tussen krachtige economische regio's, met name de directe nabijheid van Brainport Eindhoven.
- Toeristisch recreatieve voorzieningen als een fraaie historische binnenstad en een uitgebreid aanbod in Weert-West.
- Faciliteiten voor topsport, onder andere paardensport.
- Een regionale arbeidsmarktfunctie met een sterk aandeel van groothandel, (maak)industrie en zorg.
- Een breed en kwalitatief hoogwaardig aanbod van werklocaties.
- Export naar m.n. Duitsland en België en een belangrijke binnenlandse oriëntatie op de regio.

Essentiële basisvoorwaarden en opgaven voor de gemeente zijn volgens het Economisch Profiel o.a.:

- Blijven werken aan de bereikbaarheid van de stad en van stedelijke werklocaties (verbreding A2, spoorverbinding België);
- Meer profijt halen uit de ligging nabij Zuidoost-Brabant;
- Inspelen op het belang van duurzaamheid als vestigingsplaatsfactor;
- Realiseren van de enorme potentie van de vrijetijdseconomie zoals uitbreiding van het toeristisch recreatief aanbod;
- Samenwerking stimuleren tussen maakindustrie, agrarische toelevering/verwerking en primaire sector.

Het maatschappelijke en economische belang van recreatie, toerisme en vrije tijd is groot en groeit nog steeds, zo stelt het profiel. Weert heeft op dit gebied grote potenties en ontwikkelingskansen, zowel op het vlak van dag- als verblijfsrecreatie. Er is een uitgebreid netwerk van grensoverschrijdende, bewegwijzerde recreatieve routestructuren. In Weert-West ligt een uitgestrekt gebied met grote potenties voor verdere completering van het toeristisch-recreatieve aanbod, o.a. van topsport, cultuur en leisure.

Het onderscheidende karakter van Midden-Limburg wordt met name bepaald door het gevarieerde aanbod van toeristisch-recreatieve voorzieningen op relatief korte afstand van elkaar. Het aantal overnachtingen in Weert kan daardoor nog flink oplopen, zo stelt het profiel.

Afweging

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een uitbreiding van het toeristisch recreatief aanbod gerealiseerd op een locatie nabij een bedrijventerrein met een goede bereikbaarheid vanuit Zuidoost-Brabant. Met de zalenverhuur op een centrale ligging tussen krachtige economische regio's kan ook de zakelijke markt profiteren van de ontwikkeling, doordat er een hoogwaardige werklocatie ontstaat, waardoor samenwerking kan worden gestimuleerd. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op het Economisch Profiel 2015 van de gemeente Weert.

Nota Verblijfsrecreatie in Weert

Op 18 maart 2009 is de Nota Verblijfsrecreatie in Weert vastgesteld door de gemeenteraad van Weert. Daarin wordt een aantal aanbevelingen gedaan, waarvan voor de voorgenomen ontwikkeling met name de volgende relevant zijn:

- De kansen om de verblijfsrecreant naar Weert te krijgen kunnen door de ondernemers beter benut worden.
- Er liggen kansen voor ondernemers die inspelen op de grotere vraag naar luxe en comfort in de voorzieningen.
- Ondernemers kunnen meer rendement halen uit de dalperiode door het aantrekken van andere doelgroepen en het promoten van de verblijfsaccommodatie als wintervaste accommodatie.
- Aanbevolen wordt om arrangementen samen te stellen in allerlei soorten en maten.
- Van belang is goede samenwerking met andere bedrijven, overheid en regionale organisaties om de hele regio op de kaart te zetten.
- Het beleid vanuit de gemeente moet nadrukkelijk gericht zijn op het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

Hotels en pensions zijn, aldus de Nota Verblijfsrecreatie, accommodaties waarin logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden en drank worden verstrekt aan de gasten. In de huidige bestemmingsplannen in de gemeente Weert liggen de bestemde locaties voor hotels en pensions vast. Bij nieuwe vestigingen moet een apart bestemmingsplan opgesteld worden, zodat de inrichting toegespitst kan worden op de specifieke situatie, met inachtneming van de gestelde regels en voorwaarden.

Afweging

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een wintervaste accommodatie gerealiseerd, waarmee behalve op toeristen, ook op de zakelijke markt wordt gericht. Aangezien het een nieuwe locatie voor een hotel betreft, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. De regeling in dit bestemmingsplan is volledig afgestemd op het gewenste gebruik. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan bij de aanbevelingen van de Nota Verblijfsrecreatie in Weert.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien er sprake is van een bestemmingswijziging (van kantoor/bedrijventerrein naar een hotel met leisurefuncties), is een bodemonderzoek voor de voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk.

Er is daarom een verkennend³ bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen. In de grond zijn sporen van grind waargenomen.

In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) is een licht verhoogd gehalte met cadmium aangetoond (MME-1, MME-2 en MME-3). In de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde (MME-4 en MME-5). Het licht verhoogde gehalte aan cadmium in de bovengrond is te relateren aan diffuse bodemverontreiniging. Op basis van de toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit komt zowel de boven- als ondergrond in aanmerking voor hergebruik als grond die voldoet aan de achtergrondwaarde.

In het grondwater afkomstig uit peilbuis PBE28 is een licht verhoogd gehalte met barium aangetoond.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek vormen geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de drie percelen in het plangebied waar de bestemming wijzigt van 'Verkeer' naar 'Bedrijventerrein' is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Kampershoek Noord 2010' de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodemkwaliteit' opgenomen. Voor deze percelen is namelijk nog niet voldoende aangetoond of de bodem geschikt is voor dit beoogde gebruik. Middels de gebiedsaanduiding is geregeld dat alvorens de gronden in gebruik worden genomen, door middel van een bodemonderzoek moet zijn aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het gebruik overeenkomstig de bestemming van deze gronden.

4.1.2 Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een ge-

³ Milieutechnisch Adviesbureau Heel, Verkennend bodemonderzoek Molenweg / Ringbaan Noord locatie E: beoogde nieuwbouwlocatie hotel v.d. Valk te Weert, kenmerk: 128WRT/17/R2, 24 maart 2017.

bied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Een hotel is niet een geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Er worden dus geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen. Vanwege de beoogde verblijfsfuncties, is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter wel van belang om een afweging te maken of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Aangezien het plangebied in de geluidzones van de A2 en de Ringbaan Noord ligt, is door M-tech een akoestisch onderzoek⁴ naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierin wordt beredeneerd dat een hotel volgens jurisprudentie kan worden aangemerkt als een object dat, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, bescherming tegen geluidhinder behoeft, aangezien hier regelmatig mensen zullen verblijven, en waar blootstelling aan geluid kan leiden tot hinder. Voor een aanvaardbaar binnenniveau in de hotelkamers kan aansluiting worden gezocht bij de eisen die in het Bouwbesluit worden gesteld voor een verblijfsruimte (L_{den} 33 dB).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de A2 en de Ringbaan Noord ter plaatse van de gevel van het hotel tussen 59 en 69 dB bedraagt. Om een binnenniveau van ten hoogste 33 dB te behalen in de hotelkamers is daardoor een gevelgeluidwering van minimaal 36 dB noodzakelijk, hetgeen haalbaar is en zodanig gerealiseerd zal worden.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat er op het gebied van wegverkeerslawaai dus geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

⁴ M-tech, Realisatie hotel met leisure functies Ringbaan Noord te Weert: akoestisch onderzoek, kenmerk: Vdv.We.19.AO BP-02, 6 augustus 2019.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aanneemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 (en 0,75 microgram/ m^3 voor $PM_{2,5}$). Als de 3% grens voor PM_{10} en NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Onderzoek

M-tech heeft een onderzoek⁵ naar de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit in het plangebied uitgevoerd. De immissies zijn bepaald ter plaatse van de meest nabij gelegen woningen alsmede ter plaatse van het hotel. Uit het onderzoek blijkt dat de bijdragen aan PM en NO_2 ten hoogste 0,6 microgram/ m^3 bedragen en daarmee minder dan 3% van de respectievelijke grenswaarden bedragen. Het project draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

⁵ M-tech, Realisatie hotel met leisure functies Ringbaan Noord te Weert: onderzoek luchtkwaliteit en geur, kenmerk: Vdv.We.19.LK BP-02, 8 augustus 2019.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

Bij de ontwikkeling van het Basisnet is aan het wettelijk toetsingskader een voorwaarde toegevoegd: het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Hiermee wordt het effectgebied weergegeven van het scenario met de grootste kans van voorkomen: de plasbrand. In deze gebieden moet in samenhang met mogelijkheden van plasbrandbestrijding en bouwtechnische maatregelen beargumenteerd worden waarom gebouwd wordt. Volgens de Regeling Basisnet strekt het plasbrandaandachtsgebied zich uit over 30 meter aan weerszijden van de weg, gemeten vanaf de buitenste rijbaan.

(Beperkt) kwetsbare objecten

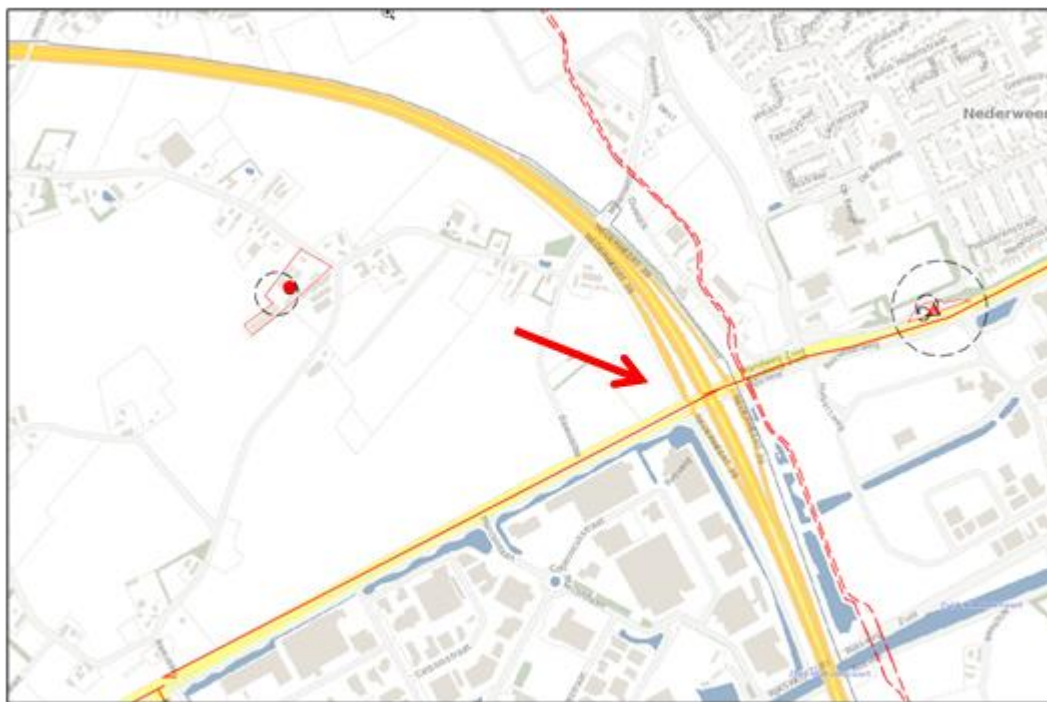
Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Aangezien er bij de voorgenomen ontwikkeling kwetsbare objecten worden gerealiseerd is een verdere toetsing aan de externe veiligheid vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van op-

slag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

Door M-tech is een onderzoek⁶ naar externe veiligheid uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in deze paragraaf verwerkt.



Uitsnede Risicokaart met plangebied ter plaatse van rode pijl

Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen waarvan de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} of het invloedsgebied tot het plangebied reikt.

Transport van gevaarlijke stoffen over wegen

Zowel over de A2 als over de Ringbaan Noord, waaraan het plangebied grenst, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Zowel voor de A2 als voor de Ringbaan Noord geldt een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 meter. Het plangebied ligt dus buiten deze contouren. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van beide wegen. Uit het door M-tech uitgevoerde onderzoek blijkt dat het groepsrisico weliswaar toeneemt, vanwege de toename van het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft, maar onder de oriëntatiewaarde blijft. Het transport van gevaarlijke stoffen over wegen vormt daarmee dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

⁶ M-tech, Realisatie hotel met leisure functies Ringbaan Noord te Weert: beschouwing externe veiligheid, kenmerk: Vdv.We.16.EV BP-02, 7 augustus 2019.

Ten aanzien van het plasbrandaandachtsgebied kan worden geconcludeerd dat de bebouwing op een grotere afstand dan 30 meter vanaf de rijbaan van de afrit van de A2 wordt gerealiseerd en de ontwikkeling dus plaatsvindt buiten het plasbrandaandachtsgebied. Aan de eisen die Basisnet aangaande het plasbrandaandachtsgebied stelt, wordt derhalve voldaan.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Op circa 150 meter afstand van het plangebied liggen twee hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie. Uit het onderzoek van M-Tech blijkt dat voor beide leidingen aan de risiconorm wordt voldaan, omdat voor deze bron geen 10^{-6} -contour van toepassing is. Het groepsrisico vanwege de buisleidingen ligt onder de oriëntatiewaarde en neemt, vanwege relatief grote afstand van de leidingen tot het plangebied, niet toe in de toekomstige situatie.

Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en over water

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor of over het water plaats dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging in het invloedsgebied van de A2 en de Ringbaan Noord en aangezien het groepsrisico ten aanzien van het transport van gevaarlijke stoffen over deze wegen toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Vluchtmogelijkheden en zelfredzaamheid

Van belang is dat binnen het plangebied voldoende vluchtmogelijkheden aanwezig dienen te zijn om van de wegen af te vluchten. Speciale aandacht zal hierbij uit moeten gaan naar hoe wordt omgegaan met verblijven voor verminderd zelfredzame groepen. Deze verblijven kunnen bijvoorbeeld worden gerealiseerd nabij vluchtwegen op zo groot mogelijke afstand van de beschouwde wegen.

Beperking effecten

Wat het transport van toxische stoffen over de wegen betreft kan bij de nieuwbouw worden overwogen om deze te voorzien van de mogelijkheid de mechanische ventilatie met één handeling uit te schakelen. Op die manier wordt voorkomen dat toxische gassen naar binnen worden gezogen. Ten slotte zullen aanwezige personen (personeel) goed moeten worden voorgelicht en begeleid, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.

Conclusie

Indien voldoende aandacht wordt besteed aan vluchtmogelijkheden, zelfredzaamheid (ook voor verminderd zelfredzame groepen) en beperking van de mogelijke effecten, bestaan, op het gebied van het aspect externe veiligheid, geen belemmeringen voor realisering van het project.

In het kader van het Bevt dient advies te worden opgevraagd bij de Veiligheidsregio Limburg Noord heeft op 24 juli 2019 een advies⁷ uitgebracht over de beoogde plannen. Dit advies is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De veiligheidsregio adviseert als volgt:

- Effectbeperkende maatregelen ter voorkoming van slachtoffers
Er dient op basis van het brandbeveiligingsconcept van bureau Niemann van d.d. 5 juli 2019 door de constructeur te worden onderbouwd dat de hoofddraagconstructie van het bouwwerk bestand is tegen de drukeffecten die optreden vanuit het warme Bleve scenario. Zodat er bij het optreden van dit scenario geen sprake is van instorten van het bouwwerk met vele slachtoffers en grote materiele schade tot gevolg.
- Zelfredzaamheid
Laat ten behoeve van de verbetering van de zelfredzaamheid het ontruimingsplan, de definitieve uitvoering van de sturing van gesproken woord (ontruimingsalarminstallatie) en mechanische ventilatie afstemmen op de externe veiligheidsscenario's. De gebruikers kunnen hierdoor goed worden geïnstrueerd over wat ze moeten doen en daarnaar handelen ter verbetering van hun zelfredzaamheid. Via deze weg kan gebruik worden gemaakt van geautomatiseerde berichtgeving waardoor gericht de ontruiming kan worden aangestuurd door gebruik te maken van brandveiligheidsinstallaties in combinatie met de aanwezige bedrijfshulpverleningsorganisatie. Hierbij adviseren wij de risicoluwe trappenhuisen aan te sturen als ontvluchtingsmogelijkheid en deze in de praktijk aan te duiden door bijvoorbeeld letters, nummering of kleurgebruik. We adviseren de veiligheidsregio bij verdere uitvoering te betrekken en deze onderdelen te laten opnemen in de uitgangspuntendocumenten van de ontruimingsalarm- en brandmeldinstallatie en de externe veiligheidsscenario's in het ontruimingsplan.
- Beheersbaarheid en bestrijdbaarheid
Er is momenteel onvoldoende bluswater aanwezig in de omgeving van het plangebied om een incident met gevaarlijke stoffen op de A2 en de Randweg Noord te bestrijden op basis van de huidige stukken bij de aanvraag en de ruimtelijke besluitvorming. Hierdoor is het lastig om de effecten vanuit een dergelijk incident naar het plangebied te bestrijden. Effecten van incidenten met gevaarlijke stoffen daardoor lastig worden beperkt dan wel worden voorkomen. De grondslag voor de uitvoering ligt in het modelbeleid bluswater en bereikbaarheid VRLN.
De veiligheidsregio adviseert de gemeente om in overleg met de veiligheidsregio een bluswaterontwerp op te stellen voor de omgeving van het plangebied kampershoek zodat incidenten met gevaarlijke stoffen kunnen worden beheerst op basis van modelbeleid bluswater en bereikbaarheid VRLN.

De bovenstaande adviezen zijn verwerkt in de omgevingsvergunningaanvraag. De Veiligheidsregio heeft deze aanvullingen beoordeeld en daarover op 21 november 2019 een aanvullend advies⁸ uitgebracht. De Veiligheidsregio heeft het bouwplan akkoord bevonden onder de volgende voorwaarden.

- Vul het ontruimingsplan aan met de ontruimingsscenario's vanuit de externe veiligheidsscenario's uit de omgeving: hitte, toxisch en Bleve.

⁷ Veiligheidsregio Limburg Noord, *Omgevingsadvies Hotel van der Valk gelegen aan de Saturnus 100 te Weert*, kenmerk /UIT043686, 24 juli 2019

⁸ Brandweer Limburg-Noord, *Advies omgevingsvergunning bouwen Hotel Van der Valk in Weert*, kenmerk Z033643/UIT046146, 21 november 2019

- De risicoluwe trappenhuisen moeten herkenbaar worden aangestuurd door brandveiligheidsinstallaties i.c.m. de BHV organisatie zodat veilig kan worden gevlucht.
- De veiligheidsregio adviseert de gemeente om in overleg met de veiligheidsregio een bluswaterontwerp op te stellen voor de omgeving van het plangebied Kampershoek zodat incidenten met gevaarlijke stoffen kunnen worden beheerst op basis van modelbeleid bluswater en bereikbaarheid VRLN.
- Het buitenoppervlak van de gevelconstructie moet over de volledige hoogte (dus niet alleen tot 2,5 m en hoger dan 13 m volgens lid 2 en 3 van art. 2.68 Bouwbesluit) voldoen aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1. Door het toepassen van een sprinklerinstallatie in het gebouw in het kader van een gelijkwaardige veiligheid, is de omvang van brandcompartimenten groter dan de prestatie-eis van het Bouwbesluit. Een snelle brandvoortplanting via de gevelconstructie moet daarom worden voorkomen. Pas de aanduiding op de tekeningen aan.
- Het hotel moet bij ingebruikname beschikken over een omgevingsvergunning brandveilig gebruik. Via het Omgevingsloket online kan een omgevingsvergunning brandveilig gebruik worden aangevraagd. Het gebouw mag niet gebruikt worden voordat burgemeester en wethouders deze vergunning hebben verleend. De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning brandveilig gebruik kan tot maximaal 26 weken duren.
- Er moet een ontruimingsplan aanwezig zijn op grond van artikel 6.23 lid 6 van het Bouwbesluit. Uit het ontruimingsplan moet blijken of er een vertraging noodzakelijk is in de brandmeldinstallatie om de interne BHV-organisatie in de gelegenheid te stellen om een alarm van een automatische melder te verifiëren alvorens over te gaan tot een ontruiming van het gebouw. Ook moet uit het ontruimingsplan blijken of naast een totaalontuiming, een gedeeltelijke ontruiming een realistisch scenario is. De brandmeldinstallatie en de ontruimingsinstallatie moeten een verificatie van een melding en/of een gedeeltelijke ontruiming technisch kunnen ondersteunen. Personeel dat een bijdrage moet leveren aan een snelle verificatie en ontruiming moet tijdig worden gealarmeerd en geïnstrueerd. Dit kan bijvoorbeeld via een stil alarm plaatsvinden. Communicatie tussen personeel dat een taak heeft in de verificatie van een melding en de ontruiming van het hotel, is een vereiste voor een effectieve verificatie en ontruiming. Het ontruimingsplan zal in samenhang met de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie, de BHV-organisatie en ondersteunende (communicatie)midelen door bevoegd gezag worden beoordeeld in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning brandveilig gebruik. Een tijdige afstemming met bevoegd gezag is daarom wenselijk.

De veiligheidsregio adviseert om de bovenstaande punten als voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning.

4.1.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten onderkennen van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen. Er dient ter plaatse van de voorgenomen hotelkamers sprake te zijn van een acceptabele geurniveau om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

Op 16 april 2008 heeft de gemeenteraad van Weert de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Weert 2007' voor de gehele gemeente Weert vastgesteld. Hierin is lokaal geurbeleid ontwikkeld, dat recht doet aan de integrale zonering van de intensieve veehouderij, met behoud van een afdoende beschermingsniveau tegen geuroverlast voor burgers.

M-tech is in het onderzoek naar luchtkwaliteit tevens ingegaan op het aspect 'geur'. Hieruit komt naar voren dat voor het plangebied alleen het bedrijf aan Ouwijk 4 te Nederweert relevant is. Er wordt geconcludeerd dat de 14 OU_E/m³-contour (als 98-percentiel) niet het plangebied bereikt. Dit betekent dat de geurconcentratie ter plaatse van het plangebied minder dan 14 OU_E/m³ als 98-percentiel zal bedragen en daarmee voldoet aan het geurbeleid van de gemeente Weert.

Omgekeerd zal de planontwikkeling ook geen gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van het bedrijf.

Conclusie

De geurconcentratie ter plaatse van het plangebied zal minder bedragen dan 14 OU_E/m³ als 98-percentiel en voldoet daarmee aan het geurbeleid van de gemeente Weert. Er zijn vanuit het aspect geur dus geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.6 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

Een hotel is een milieugevoelige functie. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is reeds de realisatie van een milieugevoelige functie binnen het plangebied mogelijk, namelijk een kantoor. In het kader van dat bestemmingsplan is reeds aangetoond dat een dergelijke functie vanuit het oogpunt van milieuzonering op deze locatie haalbaar is.

Op aangrenzende percelen zijn bedrijven t/m milieucategorie 3.2 dan wel 4.1 toegelaten. Geluidzoneringplichtige en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan. Hiervoor wordt een richtafstand geadviseerd van 100 dan wel 200 meter. Deze richtafstand is gebaseerd op de ligging in een rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het voorliggende geval is echter sprake van een gemengd gebied, waar onder andere bedrijventerreinen en drukke hoofdwegen in de directe omgeving zijn gelegen. Op basis van de ligging in gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd naar 50 respectievelijk 100 meter. De afstand tussen het bouwvlak van het hotel en het dichtstbijzijnde bestemmingsvlak voor bedrijventerreindoeleinden is circa 20 meter. Op grond van de huidige bestemming zijn reeds kantoren toegestaan in het plangebied, dit is in de basis ook een milieugevoelige functie. Alleen het hotel is op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als milieugevoelig en niet de andere horeca/leisure functies die in het plangebied worden ontwikkeld.

Het hotel maakt onderdeel uit van een bedrijventerrein, bezoekers aan het hotel zijn hiermee bekend en zullen daar ook rekening mee houden. Daarnaast mag aangenomen worden dat de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein voornamelijk in de dagperiode plaatsvinden en niet 's nachts, wanneer gebruik wordt gemaakt van de nachtverblijven in het hotel. Om eventuele overlast vanuit het bedrijventerrein te voorkomen hebben de hotelkamers bovendien een noord-zuid oriëntatie, en zijn hiermee dus van het bedrijventerrein af gericht. Het deel van het hotel dat naar het bedrijventerrein toe is gericht, is voorzien van een dove gevel. Tevens is het hotel voorzien van een dikke gevelgeluidwering (minimaal 36 dB). Zoals in paragraaf 4.1.2 reeds is toegelicht, is deze benodigd om geluidhinder van het wegverkeer op de A2 en de Ringbaan Noord tegen te gaan. Deze fungeert tevens als geluidwering voor geluidhinder vanuit het bedrijventerrein.

Gelet op bovenstaande mag worden aangenomen dat ter plaatse van het hotel een aanvaardbaar verblijfsklimaat is gegarandeerd.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden milieubelastende functies gerealiseerd, waarbij 'geluid' het maatgevende aspect vormt. In het akoestisch onderzoek⁹ dat M-tech heeft uitgevoerd, is ook ingegaan op het aspect industrielawaai. De geluidproductie van het plangebied is bepaald en er is inzichtelijk gemaakt wat de akoestische gevolgen van het plan op de nabije omgeving zijn. Zowel de geluidbronnen op het terrein van het toekomstig hotel als de verkeersaantrekkende werking zijn in beschouwing genomen. Uit het onderzoek komt naar voren dat voor alle in de directe omgeving gelegen woningen geldt dat de berekende geluidniveaus ruimschoots voldoen aan de geluidvoorschriften conform de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (dus ook – waar van toepassing – aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit).

Er is daarmee geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat van milieugevoelige functies (woningen) in de nabijheid van het plangebied. Er zijn voor de te realiseren milieubelastende functies dus geen belemmeringen wat betreft milieuzonering.

Conclusie

De ontwikkeling ondervindt geen hinder vanuit de omgeving. Tevens zal het woon- en leefklimaat van milieugevoelige functies in de nabijheid van het plangebied niet verslechteren.

⁹ M-tech, Realisatie hotel met leisure functies Ringbaan Noord te Weert: akoestisch onderzoek, kenmerk: Vdv.We.19.AO BP-02, 6 augustus 2019.

4.1.7 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied wordt een hotel met leisurefuncties gerealiseerd. Deze activiteit komt niet voor in lijst C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In lijst D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten weergegeven waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De ontwikkeling van het hotel met leisurefuncties valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D11.2): *“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”*. Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Bij de voorliggende ontwikkeling worden de bovenstaande drempelwaarden niet overschreden. Het plangebied heeft een omvang van circa 1,5 hectare, en is daarmee kleiner dan de drempelwaarde van 100 hectare. Er worden ook geen woningen ontwikkeld en de bedrijfsvloeroppervlakte is kleiner dan 200.000 m². Er is dan ook geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

M.e.r.-beoordeling

Bij plannen die onder de drempelwaarden blijven, zoals opgenomen in kolom 2 in de (C en) D-lijst, moet wel een m.e.r.-beoordeling worden opgesteld. In de m.e.r.-beoordeling wordt bepaald of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Hierbij wordt ook de cumulatie met andere plannen in de omgeving betrokken. De m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn niet uitgesloten: er is een plan-m.e.r. noodzakelijk.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Tabel: Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder

- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grond gebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Omdat het plan wel voorziet in een stedelijk ontwikkelingsproject, maar de omvang hiervan onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	Het initiatief heeft betrekking de ontwikkeling van een hotel met leisure-functies: • 4-sterren hotel (circa 130 kamers, netto gemiddeld ca. 30 m²), accent doelgroepen 55+ en zakelijke bezoekers; • 5 longstay hotelkamers (13^e verdieping); • restaurant inclusief life cooking gedeelte (ca. 250 zitplaatsen, begane grond); • amusementscentrum/casino inclusief bar (ca. 900 m², kelder); • zalenverhuur (10 vergader/congreszalen, totaal ruim 600 m² netto). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1,5 hectare.
Cumulatie met andere projecten	Nee. Het betreft uitsluitend de ontwikkeling van het onderhavige hotel met leisurefuncties.
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	N.v.t.
Productie van afvalstoffen	N.v.t.
Verontreiniging en hinder	<u>Geluid</u> : voor een aanvaardbaar binnenniveau in de hotelkamers zal worden aangesloten bij de eisen die in het Bouwbesluit gesteld worden voor een verblijfsruimte. Om het vereiste binnenniveau van ten hoogste 33 dB

	te behalen in de hotelkamers is een gevelgeluidwering van minimaal 36 dB noodzakelijk, hetgeen haalbaar is en zodanig gerealiseerd zal worden. Hierdoor is een goed verblijfsklimaat in de hotelkamers gewaarborgd. Wat betreft eventuele hinder vanuit het naastgelegen bedrijventerrein wordt opgemerkt dat het hotel deel uitmaakt van het bedrijventerrein. Bezoekers aan het hotel zijn hiermee bekend en zullen daar rekening mee houden. Daarnaast vinden de bedrijfsactiviteiten van het gedeelte van het bedrijventerrein dat direct grenst aan het hotel voornamelijk overdag plaats en niet 's nachts, wanneer gebruik wordt gemaakt van de nachtverblijven in het hotel. De zonering (milieucategorie) van het bedrijventerrein is daar ook op afgestemd. Om eventuele overlast vanuit het bedrijventerrein te voorkomen hebben de hotelkamers bovendien een noord-zuid oriëntatie, en zijn hiermee dus van het bedrijventerrein af gericht. Het deel van het hotel dat naar het bedrijventerrein toe is gericht, is voorzien van een dove gevel. Tevens is het hotel voorzien van een dikke gevelgeluidwering (minimaal 36 dB). Met de voorgenomen ontwikkeling worden milieubelastende functies gerealiseerd, waarbij 'geluid' het maatgevende aspect vormt. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is de geluidproductie van het plangebied bepaald en er is inzichtelijk gemaakt wat de akoestische gevolgen van het plan op de nabije omgeving zijn. Zowel de geluidbronnen op het terrein van het toekomstig hotel als de verkeersaantrekkende werking zijn in beschouwing genomen. Uit het onderzoek komt naar voren dat voor alle in de directe omgeving gelegen woningen geldt dat de berekende geluidniveaus ruimschoots voldoen aan de geluidvoorschriften conform de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (dus ook – waar van toepassing – aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit). Er is daarmee geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat van milieugevoelige functies (woningen) in de nabijheid van het plangebied. <u>Lucht:</u> voor de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit in het plangebied. De immissies zijn bepaald ter plaatse van de meest nabij gelegen woningen alsmede ter plaatse van het hotel. Uit het onderzoek blijkt dat de bijdragen aan PM en NO₂ ten hoogste 0,9 microgram/m³ bedragen en daarmee minder dan 3% van de respectievelijke grenswaarden bedragen. Het project draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. <u>Geur:</u> wat betreft geurhinder van veehouderijen op het plangebied wordt voldaan aan het geurbeleid van de gemeente Weert.
Risico van ongevallen	Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de wegen A2 en Ringbaan Noord, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Als gevolg van de ontwikkeling neemt het groepsrisico weliswaar toe, vanwege de toename van het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft,

	maar dit blijft onder de oriëntatiewaarde. In het kader van deze ontwikkeling heeft een verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden en is advies gevraagd aan de Brandweer Limburg-Noord. Dit advies is verwerkt in de omgevingsvergunning-aanvraag. Indien voldoende aandacht wordt besteed aan vluchtmogelijkheden, zelfredzaamheid (ook voor verminderd zelfredzame groepen) en beperking van de mogelijke effecten, bestaan, op het gebied van aspect externe veiligheid, geen belemmeringen voor realisering van het project.
--	--

Conclusie

Vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het object

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het plangebied is in gebruik als landbouwgrond.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het plangebied is niet gelegen in een gevoelig gebied als bedoeld in artikel 1 van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er is volgens de uitgevoerde stikstofdepositieberekening geen sprake van negatieve effecten op gevoelige habitattypen door stikstofdepositie. Er is geen sprake van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Het landschap is niet van historisch of cultureel belang. Wat betreft archeologie zijn er in de nabijheid het plangebied enkele behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig. De nieuwe bebouwing is buiten deze vindplaatsen geprojecteerd. Binnen het uiteindelijke plangebied waarbinnen de hotel- en leisureontwikkeling plaatsvindt, zijn ook geen van deze vindplaatsen gelegen.

Conclusie

Vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Gevoelig gebied¹⁰ (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een beschermd natuurmonument.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een Habitat en Vogelrichtlijngebied.
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis.
NNN	Het plangebied is niet gelegen in het NNN en/of Goudgroene natuurzone.
Landschappelijk waardevol gebied	Nee. Het gebied is niet als zodanig bestemd.
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Het plangebied is volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 niet gelegen in een van de genoemde gebieden.
Beschermde monument	Er is geen sprake van een beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet.
Belvédère-gebied	Er is geen sprake van een Belvédère gebied.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en gelegen op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is sprake van een initiatief dat geen grensoverschrijdend karakter heeft.
Waarschijnlijkheid van het effect	Geen onevenredige effecten te verwachten.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Geen effecten te verwachten. Er is sprake van de ontwikkeling van een hotel met leisurefuncties. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Conclusie

1. De ontwikkeling van een hotel met leisurefuncties komt niet voor in lijst C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van een directe m.e.r.-plicht;
2. De ontwikkeling van het hotel met leisurefuncties valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D11.2): *“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”*. Een stedelijk ontwikkelingsproject is

¹⁰ In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

m.e.r.-beoordelingsplichtig indien dit een oppervlakte van 100 hectare of meer omvat; een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat; of een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 200.000 m² omvat. Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden, geldt er geen m.e.r.-beoordelingsplicht;

3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient voor dit plan wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd;
4. Uit de uitgevoerde m.e.r.-beoordeling is gebleken dat op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten en er dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Op basis van de gezamenlijke Archeologische beleidskaart voor de gemeenten Weert en Nederweert ligt het plangebied in een gebied met een hoge verwachtingswaarde. Binnen deze bestemming geldt een onderzoeksplicht op het gebied van archeologie wanneer de oppervlakte van de bebouwing meer dan 250 m² bedraagt, of wanneer de grond dieper dan 40 cm wordt geroerd. Formeel is archeologisch onderzoek daarmee noodzakelijk.

In het kader van bestemmingsplan 'Kampershoek Noord 2010' heeft de gemeente voor een deel van het plangebied van het bedrijventerrein archeologisch onderzoek laten verrichten. In die gebieden waar nog geen archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden moet een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven worden uitgevoerd, ten einde te bepalen of en zo ja waar archeologisch behoudenswaardige resten aanwezig zijn.

Voor het plangebied is in dit kader een proefsleuvenonderzoek¹¹ uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn in een aantal sleuven grondsporen aangetroffen en deze kunnen tot vier vindplaatsen worden gerekend. Deze zijn gewaardeerd en op basis daarvan zijn de vindplaatsen 2, 3 en 4 als behoudenswaardig beoordeeld.

Dit betekent dat als bescherming ter plaatse van de vindplaatsen 2, 3 en 4 niet mogelijk is, behoud ex situ ofwel opgraven nodig is. In het laatste geval betekent het onderzoek van vindplaats 4 een opgraving van ca. 3.000 m² en die van vindplaats 2 en 3 één van 6000 m². Het zuidelijke deel van vindplaats 2 kan daarbij eerst door één of twee werkputten nader onderzocht worden. Mocht er geen huisplattegrond uit de Late IJzertijd worden aangetroffen, dan kan het zuidelijke deel van deze vindplaats verder buiten beschouwing blijven.

¹¹ VUhs archeologie, Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied Weert-Kampershoek Noord, fase 4. Terrein 2011-d, proefsleuf 1-46., kenmerk: 978-90-8614-235-4, 1 februari 2013.

Conclusie

De nieuwe bebouwing is buiten de te beschermen vindplaatsen geprojecteerd. Binnen het uiteindelijke plangebied waarbinnen de hotel- en leisureontwikkeling plaatsvindt, zijn ook geen van deze vindplaatsen gelegen.

Voor de drie percelen in het plangebied waar de bestemming wijzigt van 'Verkeer' naar 'Bedrijventerrein' is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Kampershoek Noord 2010' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Voor het perceel in het uiterste zuidwestelijke deel van het gebied Kampershoek, dat in het voorliggende bestemmingsplan wordt bestemd tot 'Agrarisch', wordt eveneens overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Indien in de toekomst op deze percelen bodemingrepen plaatsvinden, is de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden hiermee gewaarborgd.

4.2.2 Cultuurhistorie

In het plangebied en de directe omgeving bevinden zich geen cultuurhistorische waarden. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee dan ook geen negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

4.3 Natuur en flora en fauna

4.3.1 Natuur

In de omgeving van het plangebied zijn twee Natura 2000-gebieden gelegen, te weten Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' en 'Sarsven en De Banen'. Royal HaskoningDHV Nederland B.V. heeft in november 2019 stikstofdepositieberekeningen¹² uitgevoerd om te bepalen wat de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de omliggende natuurgebieden is, zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase. Uit de Aerius-berekening voor de gebruiksfase is geconcludeerd dat er geen rekenresultaten zijn die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat er geen stikstofdepositie-effect is als gevolg van de gebruiksfase van Van der Valk hotel Weert, op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Wat betreft de bouwphase is met gebruikmaking van stage IV bouwmaterieel geen sprake van rekenresultaten zijn die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. De bouw zal dan ook op deze wijze worden uitgevoerd, waardoor stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden op voorhand kan worden uitgesloten.

Conclusie

Gezien de maximale stikstofdepositiebijdrage in de beoogde situatie voor alle stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelegen is beneden de grenswaarde, vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering in het kader van stikstofdepositie.

¹² Royal HaskoningDHV Nederland B.V., Herberekening stikstofdepositie hotel Van der Valk Weert, kenmerk: BE9724I&BNT001F01, 27 november 2019 en Royal HaskoningDHV Nederland B.V., Stikstofdepositieonderzoek bouwphase Van der Valk hotel Weert, kenmerk: BE9724I&BNT001F01, 22 november 2019

4.3.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek¹³ is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De rapportage is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn mogelijk broedende vogels te verwachten in de aanwezige bomen, en overige begroeiing. Door werkzaamheden in de buurt van opgaande houtige begroeiing buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op de locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Voor vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën en ongewervelden zijn er geen specifieke maatregelen nodig. Voor aanvang van de aanlegwerkzaamheden in het plangebied zal zekerheidshalve nog een veldbezoek door een eco-loog plaatsvinden om uit te sluiten dat mogelijk aanwezige soorten zullen worden verstoord.

Conclusie

Er bestaan vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Volgens het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van de Gasunie, zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen leidingen met een planologische beschermingszone gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

¹³ BRO, Quickscan flora en fauna ruimtelijke ontwikkeling Van der Valk Ringbaan Noord te Weert, projectnummer 211x08077, 23 maart 2017

4.5 Verkeerskundige aspecten

BRO heeft in een onderzoek¹⁴ uitgevoerd naar de verkeerskundige aspecten van de ontwikkeling. De conclusies daaruit zijn in deze paragraaf verwerkt. Het complete rapport is als separate bijlage toegevoegd.

Het plangebied is goed bereikbaar vanwege de ligging aan de A2 en de Ringbaan Noord. De ontsluiting zal plaatsvinden aan de westzijde van het plangebied. De weg wordt aangesloten op de reeds aangelegde kruising met de Ringbaan Noord, ter hoogte van de Marconilaan. De voorgenomen ontwikkeling zal 710 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereren. De kruising Ringbaan Noord – Marconilaan is mede vanwege de dubbele opstelvakken robuust genoeg om de verkeerstoename voldoende vlot en veilig te verwerken.

Ten aanzien van de bereikbaarheid vanuit het hotel naar het centrum van Weert wordt opgemerkt dat er op een afstand van ongeveer 800 meter een bushalte aan de Marconilaan ligt in Kampershoeck-Zuid, waar momenteel drie bussen halt houden komende uit Stramproy, Roermond en Venlo. Er is al contact geweest met Arriva over het eventueel aanpassen van de bestaande busroute met een halte nabij het Van der Valk hotel nadat het Van der Valk hotel is gerealiseerd. Ook is Van der Valk bereid om voorzieningen te faciliteren voor taxistandplaatsen op haar terrein om daarmee taxivervoer te stimuleren van en naar haar hotel. Verder wil de gemeente Weert ook mee investeren in een transferium om zo de bereikbaarheid van het Van der Valk hotel met de binnenstad en vice versa te verbeteren.

Op basis van CROW publicatie 381 is een bruto parkeerbehoefte berekend van 366 parkeerplaatsen. De netto parkeerbehoefte valt echter lager uit, aangezien er verschillende functies in het hotel aanwezig zijn met verschillende aanwezigheidsprofielen, welke een dempende werking hebben op de feitelijke parkeerbehoefte. Door de verschillende aanwezigheidsprofielen te combineren kunnen parkeerplaatsen ‘dubbel’ gebruikt worden. Met behulp van aanwezigheidsfactoren en reductie factoren is de netto parkeerbehoefte vastgesteld op 320 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (zaterdagavond). Er worden in het plangebied 320 nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd ten behoeve van de nieuwe functies. Hiermee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voldoen aan de berekende netto parkeerbehoefte.

Conclusie

De ontsluiting van het plangebied via de kruising Ringbaan Noord – Marconilaan is mede vanwege de dubbele opstelvakken robuust genoeg om de verwachte verkeerstoename van 710 motorvoertuigbewegingen per dag voldoende vlot en veilig te verwerken. Dit zal niet tot problemen leiden in de omgeving. Bovendien zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan in het plangebied reeds kantoren toegelaten, waaronder een kantoortoren met een maximum bouwhoogte van 80 meter. De verkeersgeneratie van het voorliggende hotel met leisurefuncties zal niet hoger zijn dan de verkeersgeneratie die een dergelijke kantoorfunctie tot gevolg heeft.

¹⁴ BRO, *Verkeerskundige aspecten hotel- en leisure ontwikkeling Ringbaan Noord A2 / Weert*, projectnr.: 211x08077, 18 juni 2019

Met behulp van aanwezigheidsfactoren en reductie factoren is de netto parkeerbehoefte vastgesteld op 320 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (zaterdagavond). Het huidige ontwerp is uitgegaan van de aanleg van 320 parkeerplaatsen, waarmee aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

4.6 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) 2017-2021 van de gemeente Weert, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de “Beleidsbrief regenwater en riolering” nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Grondwater

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 ligt het plangebied in de boringsvrije zone ‘Roerdalslenk III’. Binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk III is het verboden om:

- a. een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren, dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
- b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten.

Aangezien geen diepe grondboringen voorzien zijn, vormt de ligging in de Roerdalslenk zone III geen belemmering.

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet binnen beschermingsgebieden, attentiegebieden of zoekgebieden voor beekherstel en ecologische verbindingzones.

Oppervlaktewater

Op basis van de Legger van het waterschap Limburg is er geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in een vijver. Daarmee zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van oppervlaktewater.

Hemelwater

Voor de opvang van hemelwater wordt gebruik gemaakt van het centrale waterbergingssysteem van het te ontwikkelen bedrijventerrein Kampershoek Noord.

Afvalwater

Het afvalwater wordt middels het aan te leggen rioleringsstelsel van het te ontwikkelen bedrijventerrein afgevoerd.

Overleg waterbeheerder

Kleine ruimtelijke plannen hoeven niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket te worden verstuurd (brief waterschap 18 oktober 2006). Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 2.000 m² nieuw verhard oppervlak. Dit geldt voor zowel bestemmingsplannen, wijzigingsplannen als ruimtelijke onderbouwingen, mits het plangebied niet binnen een (door het waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.

Bij de voorgenomen ontwikkeling bedraagt de toename van nieuw verhard oppervlak meer dan 2.000 m². Een wateradvies van het waterschap is dus noodzakelijk en zal dan ook in het kader van het vooroverleg aangevraagd worden.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten ten aanzien van grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

5.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010”.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemming aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Specifieke gebruiksregels.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijventerrein', 'Horeca', 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterlopen' nader toegelicht.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, behoud en ontwikkeling van bestaande landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en archeologische waarden en behoud en ontwikkeling van recreatieve (mede-)gebruiksmogelijkheden. Daarnaast zijn ondergeschikt recreatief medegebruik, hobbymatig agrarisch gebruik, groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten.

Bedrijventerrein

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor industriële, ambachtelijke, logistieke en groothandelsbedrijven van categorie 2, 3.1 en 3.2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen op basis van de Wet geluidhinder en risicovolle inrichtingen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn niet toegestaan. Daarnaast zijn ondergeschikte kantoren, detailhandel en horeca toegestaan en de tijdelijke opslag van grond die vrijkomt bij het in ontwikkeling nemen van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord.

Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor diverse typen horeca, waaronder een hotel en restaurants, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, verhardingen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen. Daarnaast zijn ook expliciet een amusementscentrum/casino en een congresvoorziening mogelijk gemaakt. Voor

sommige voorzieningen is een beperking opgenomen in oppervlakte, om te voorkomen dat het gehele pand met die functie ingevuld zal worden. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van parkeren, zodat voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer, voorzieningen voor verblijf, groenvoorzieningen, infiltratie- en bergingsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en de tijdelijke opslag van grond, welke vrijkomt bij het in ontwikkeling nemen van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord. Voor het merendeel van de gronden binnen de verkeersbestemming is de functieaanduiding 'groen' van toepassing. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden uitsluitend bestemd voor groenvoorzieningen, zoals plantsoenen en waterpartijen, met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen, infiltratie- en bergingsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Waarde – Archeologie

De archeologische dubbelbestemming is opgenomen voor de vier perceeldelen die onderdeel uitmaken van het plangebied, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010'. Voor deze percelen (zie paragraaf 4.2.1) geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Door middel van deze dubbelbestemming worden de in de betreffende gronden (mogelijk) aanwezige archeologische waarden beschermd. Eventueel aanwezige waarden mogen geen schade oplopen, dan wel dienen veilig te worden gesteld. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Waterstaat – Waterlopen

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het Waterschap Limburg.

Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. In de Algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten behoeve van het plaatsen van bouwwerken. In de Algemene aanduidingsregels zijn regels voor de van toepassing zijnde gebiedsaanduiding opgenomen. De Algemene afwijkings- en Algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de Overige regels is een verwijzing naar de wettelijke regelingen opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de

Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het bestemmingsplan Kampershoek-2010, 4^e partiële herziening omvat een bouwplanmogelijkheid, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied waar van toepassing is het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, zoals dat luidt na 2^e herziening. De vaststelling van het bestemmingsplan maakte dat ook dit exploitatieplan diende te worden herzien. Dit is vastgelegd in het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord, dat gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure is gebracht en is vastgesteld. Het exploitatieplan Kampershoek-Noord, zoals dat luidt na 3^e herziening, vormt de basis voor de toepassing van kostenverhaal op een na vaststelling van genoemd exploitatieplan te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen.

7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter inzage gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

7.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Voor dit bestemmingsplan wordt met Rijkswaterstaat, de provincie Limburg, de gemeente Nederweert en Waterschap Limburg vooroverleg gevoerd.

7.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

In overeenstemming met artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op de website van de gemeente Weert (www.weert.nl/bekendmakingen) kennis gegeven van het voornemen tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Dit heeft tevens plaatsgevonden in het huis-aan-huis blad van Weert.

8. HANDHAVING

8.1 Inleiding

De handhavingsnota “Handhaven in Weert” van 14 juli 2010 bevat het beleidsmatig kader voor de handhaving van regels met betrekking tot gedrag van mensen in relatie tot fysieke objecten en de fysieke omgeving. Het vormt dus ook het beleid met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingsplannen en bouwvoorschriften. De nota biedt een eenduidig kader voor de sturing van de uitvoering. Voor burgers en bedrijven is duidelijk hoe de gemeente haar handhavingstaak invult.

Ter uitwerking van het beleid in deze handhavingsnota wordt jaarlijks een handhavingsuitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma wordt aangegeven welke handhavingsdoelen worden nagestreefd, welke aanpak wordt gekozen om die doelen te realiseren en welke menskracht en middelen daarvoor nodig zijn. Zo ook met betrekking tot toezicht en handhaving van bestemmingplannen. Uitgangspunt is immers dat binnen de beschikbare formatie en middelen keuzes worden gemaakt. Het is echter niet mogelijk dat de gemeente continue en overal op de naleving van alle regels toeziet. Het zwaartepunt van de inzet ligt bij toezicht en handhaving van de prioritaire onderwerpen die uit de risicoanalyse naar voren komen. Daarnaast wordt capaciteit gereserveerd om adequaat te kunnen reageren op klachten, meldingen en incidenten.

Weert zet vooral in op het verbeteren van het naleefgedrag en heeft een sterke voorkeur voor preventief optreden boven repressief optreden. De gemeente benadrukt dat burgers en bedrijven ook een eigen verantwoordelijkheid dragen. De reactie van de gemeente zal stringenter zijn wanneer een overtreder weinig of geen eigen verantwoordelijkheid neemt. De basis voor het gemeentelijk optreden is echter beschreven in het gestandaardiseerd handhavingprotocol.

Om toezicht en handhaving van bestemmingplannen tot een succes te maken zijn de volgende voorwaarden van belang:

1. een duidelijk geformuleerd handhavingsbeleid als toetsingskader en voldoende middelen (menskracht) om het beleid uit te voeren;
2. een duidelijke handhavingsparagraaf in het bestemmingsplan;
3. het vastleggen van de legale bestaande situatie in het bestemmingsplan;
4. duidelijke overgangsbepalingen met betrekking tot het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken.

8.2 Uitvoering handhavingstoezicht

Het toezicht op en de handhaving van bestemmingsplannen wordt uitgevoerd door medewerkers van de gemeente Weert. Om de samenwerking op de verschillende beleidsterreinen te bevorderen en meer toe te werken naar een integraal handhavingsbeleid zijn per 1 januari 2012 de toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot ruimtelijke ordening, bouwen, milieu, APV en bijzondere wetten

ondergebracht in één afdeling, namelijk de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH). Daarnaast vindt er ook nog samenwerking plaats met niet-gemeentelijke instanties, zoals onder andere de politie, brandweer, Provincie Limburg, AID en Waterschappen.

Deze samenwerking komt tot uiting in het “veld”, en in het periodieke teamoverleg Toezicht & Handhaving en in het periodiek aansturingsoverleg van de politie. Voor de uitvoering van toezicht en handhaving van bestemmingplannen is binnen de afdeling VTH capaciteit beschikbaar. Jaarlijks zal in het handavingsuitvoeringsprogramma aangegeven worden hoeveel beschikbare formatie en middelen specifiek ingezet zullen worden voor de uitvoering van toezichts- en handhavingstaken met betrekking tot bestemmingsplannen.

Het toezicht op en de handhaving van het plangebied bestaan uit periodieke, specifieke en/of gemeentebreed opgezette controles. Periodiek worden bebouwing, gebruik van de bouwwerken en gronden en omgevingsvergunningplichtige werkzaamheden systematisch gecontroleerd. Wanneer specifieke controles plaatsvinden wordt gecontroleerd aan de hand van een thema. Hierbij kan gedacht worden aan detailhandel in bedrijfspanden, het wonen in bedrijfspanden, beroeps- en bedrijfsuitoefening in de woning en het bouwen zonder vergunning. Van gemeentebrede controles is sprake als er controles worden gehouden in samenwerking met andere ambtelijke diensten. In het handhavingstoezicht wordt gestreefd naar een zo een integraal mogelijke benadering, hierbij kan gedacht worden aan het gelijktijdig uitvoeren van controles ten aanzien van diverse wetten of het vervullen van de oog- en oorfunctie.

8.3 Overgangsrecht

Voor het overgangsrecht is op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor zowel het bouwrecht als het gebruiksrecht bepalend het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bouwen geldt het overgangsrecht niet voor bouwwerken die gebouwd zijn zonder vergunning en/of in strijd met het voorheen geldende plan. In de overgangsbepalingen is verder vastgelegd dat het verboden is het met het bestemmingsplan strijdige gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Verder is bepaald dat indien het strijdige gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan.

8.4 Voorlichting

Het doel van het geven van voorlichting is het informeren van de bewoners en gebruikers in het plangebied. Verder worden de bewoners en gebruikers in de omgeving van het plangebied de gelegenheid gegeven te reageren op het ontwerpplan.

8.5 Sanctionering

Wanneer strijdigheden met het bestemmingsplan worden geconstateerd wordt overeenkomstig het vastgestelde handhavingsbeleid handhavend opgetreden, conform het gestandaardiseerde handhavingsprotocol zoals omschreven in de nota “Handhaven in Weert”.

9. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Ruimtelijk-functionele effectenanalyse 211x08077, 20 mei 2020

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, 24 maart 2017

Bijlage 3: Realisatie hotel met leisure functies akoestisch onderzoek, 6 augustus 2019

Bijlage 4: Realisatie hotel met leisure functies onderzoek luchtkwaliteit en geur, 8 augustus 2019

Bijlage 5: Realisatie hotel met leisure functies beschouwing externe veiligheid, 7 augustus 2019

Bijlage 6: Inventariserend veldonderzoek, 1 februari 2013

Bijlage 7: Quickscan flora en fauna 211x08077, 23 maart 2017

Bijlage 8: Stikstofdepositieberekening gebruiksfase, 27 november 2019

Bijlage 9: Stikstofdepositieberekening bouwfase 22 november 2019

Bijlage 10: Verkeerskundige aspecten: 211x08077, 9 juni 2019

Bijlage 11: Advies externe veiligheid, 24 juli 2019

Bijlage 12: Advies externe veiligheid, 21 november 2019

Kampershoek-Noord 2010, 4e partiële herziening

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Agrarisch	10
Artikel 4 Bedrijventerrein	15
Artikel 5 Horeca	18
Artikel 6 Verkeer	20
Artikel 7 Waarde - Archeologie	22
Artikel 8 Waterstaat - Waterlopen	25
Hoofdstuk 3 Algemene regels	27
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 10 Algemene bouwregels	28
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 14 Overige regels	33
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	34
Artikel 15 Overgangsrecht	34
Artikel 16 Slotregel	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 4e partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON02 van de gemeente Weert.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 Agrarisch

Het (bedrijfsmatig) telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.6 Agrarisch hobbymatig gebruik

Kleinschalig agrarisch gebruik, anders dan ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

1.7 Ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen verband houdende met het ambacht.

1.8 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.9 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 Bedrijfsgebouw

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.11 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 Bevoegd gezag

Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.14 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van het hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk, met een dak.

1.15 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.16 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.19 Bouwvlak

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

1.20 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.

1.21 Cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat ontstaan is door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt; archeologische waarden worden hieronder mede begrepen.

1.22 Detailhandel

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

1.23 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé, evenwel met uitzondering van een garage en een seksinrichting.

1.24 Gebouw

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

1.25 Horeca van categorie 1

Horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt: zoals café, bar, dancing, nachtclub, met uitzondering van discotheken.

1.26 Horeca van categorie 2

Een eetgelegenheid, een winkel gebonden c.q. een winkelondersteunend bedrijf, dat gericht is op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken, zoals een cafetaria/snackbar, een restaurant, een tearoom, lunchroom, konditorei en/of een afhaalcentrum.

1.27 Horecabedrijf

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin een zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

1.28 Kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.29 Landschappelijke inpassing

Een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande danwel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.

1.30 Landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de 'levende' en 'niet levende' natuur c.q. beplanting.

1.31 Molenbiotoop

Het gebied rondom een molen dat van essentieel belang is voor de vrije windvang en het zicht op de molen en daarmee van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig en als monument.

1.32 Nettovloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) vloeroppervlakte van horecagelegenheden, kantoren, winkels, bedrijven of instellingen zonder inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.33 Normale onderhoudswerkzaamheden

Werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder wordt tevens verstaan het vervangen van zieke en dode bomen en/of groen en het vervangen van bomen en/of groen die als gevolg van een calamiteit onherstelbaar zijn beschadigd. Hieronder vallen niet incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

1.34 Omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.35 Paardenbak:

Een niet overdekte door middel van een afscheiding gemarkeerde piste die is voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem anders dan gras waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

1.36 Peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen de gemiddelde kruinhoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, bij voltooiing van de bouw.

1.37 Permanente teeltondersteunende voorziening

Overkapping van de teelt, welke gedurende meer dan 6 maanden in het jaar aanwezig is.

1.38 Plasbrandaandachtsgebied

Gebied waarbinnen rekening dient te worden gehouden met de effecten van een planbrand, zijnde de verbranding van een plas brandbare vloeistof.

1.39 Prostitutie

Het bedrijfsmatig -of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt- gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of vaartuig, verrichten van seksuele handelingen met een ander, nader te onderscheiden in:

- a. raamprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening zichtbaar vanaf de (openbare) weg of openbaar vaarwater wordt aangeboden;
- b. bordeelprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening in een besloten daarvoor ingerichte of bedoelde ruimte wordt aangeboden.

1.40 Recreatief medegebruik

Vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, doch kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals wegbewijzeringsbordjes, picknickbankjes en draaiportjes, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten.

1.41 Stedenbouwkundig beeld

Ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

1.42 Teeltondersteunende voorzieningen

Voorzieningen/constructies inclusief containervelden met als doel het gewas te forceren tot meer groei en of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel het vervroegen als het verlaten van de teelt ten opzichte van de normale open teelt en/of het beschermen van het gewas tegen weersinvloeden, ziekten en plagen hetgeen leidt tot een beter kwaliteit van het product. De teeltondersteunende voorzieningen dienen ter ondersteuning van de vollegrondsteelt.

1.43 Tijdelijke teeltondersteunende voorziening

Overkapping van de teelt, welke maximaal 6 maanden of korter in het jaar aanwezig is (al dan niet in een aaneengesloten periode).

1.44 Water, watergang

Permanent en semi-permanent watervoerende oppervlaktewateren; verschijningsvormen zijn: riviertjes, beken, sloten, vloedsgraven, stroom- en grasbanen, fictieve of theoretische wateren (gelegen op de bodem van droogdalen of in vijvers / stilstaande wateren), regenwaterbuffers, wegwatergangen en overkluisde wateren; de taluds (het oppervlak tussen de bodem en de insteek) en eventueel onderhoudsstroken behoren ook tot het water.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 De breedte, lengte, diepte van een bouwwerk

Afstand tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of het de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.7 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten, en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0.50 meter wordt overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouw- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1.00 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. behoud en ontwikkeling van bestaande landschappelijke karakteristiek en cultuurhistorische en archeologische waarden;
- c. behoud en ontwikkeling van recreatieve (mede-)gebruiksmogelijkheden; met daaraan ondergeschikt:
 - d. recreatief medegebruik;
 - e. hobbymatig agrarisch gebruik;
 - f. groenvoorzieningen, waaronder mede wordt begrepen poelen;
 - g. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelsontsluitingswegen, onverharde wegen en paden;
 - h. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
 - i. (ondergrondse) waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - j. overige bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde paardenbakken en/of stapmolens en/of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en/of hagelnetten en/of containervelden;
- b. omheiningen tot een bouwhoogte van maximaal 2,00 m;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,00 m bedragen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals kleinschalige picknickplaatsen, wegwijzers, informatieborden, zitbanken, afvalcontainers, e.d. met een bebouwingshoogte van maximaal 2 m;
- e. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals voederruilen, waarbij de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
- f. observatie-/uitkijkhutten met een bebouwingshoogte van maximaal 6 m.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de natuur- en landschappelijke compensatie die geleverd moet worden op de bestemming 'Agrarisch';
- b. de aard, hoogte en situering van bouwwerken indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, ter voorkoming van onevenredige aantasting en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

3.3.2 Toepassingscriteria

De onder 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de bescherming van het cultuurhistorische karakter van de bestaande bebouwing en bouwwerken alsmede van omliggende waarden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 sub a. voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor hobbymatig te houden vee, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van natuur en landschap, met dien verstande dat:

- a. er uitsluitend sprake is van hobbymatig gebruik;
- b. de oppervlakte per schuilgelegenheid maximaal 15 m² mag bedragen;
- c. de goothoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte maximaal 3,00 m mag bedragen;
- e. schuilgelegenheden met een kap van minimaal 20° en maximaal 45° worden afgedekt en minimaal aan één zijde open zijn;
- f. per weiland maximaal één schuilgelegenheid mag worden opgericht;
- g. bij of in het gebouw geen opslag van mest, gereedschappen, materialen of stalling van voertuigen plaatsvindt;
- h. voldaan dient te worden aan de stedenbouwkundige- en kwaliteitseisen zoals omschreven in het 'Beeldkwaliteitsplan schuilgelegenheden, omheiningen en paardenbakken gemeente Weert';
- i. er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de schuilgelegenheid;
- j. inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

3.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van paardenbakken en/of stapmolens

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 sub a. voor het aanleggen van paardenbakken en niet-overdekte stapmolens, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van natuur en landschap, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van paardenbak en/of niet-overdekte stapmolen tesamen maximaal 1.000 m² mag bedragen en de afstand tot woningen van derden minimaal 50 m bedraagt;
- b. de hoogte van omheiningen maximaal 2,00 m mag bedragen;
- c. eventuele lichtmasten maximaal 4,00 m hoog mogen zijn en op minimaal 50 m van woningen van derden zijn gelegen;
- d. voldaan dient te worden aan de stedenbouwkundige- en kwaliteitseisen zoals omschreven in het 'Beeldkwaliteitsplan schuilgelegenheden, omheiningen en paardenbakken gemeente Weert';
- e. er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de paardenbak en/of niet-overdekte stapmolen;
- f. inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

3.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 sub a. voor het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. omliggende waarden en functies niet onevenredig worden aangetast;
- b. zoveel mogelijk moet worden aangesloten bij de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', tenzij aangetoond wordt dat dit op grond van agrarische en/of landschappelijke motieven niet mogelijk is;
- c. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig zijn;
- d. de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen na afloop van de termijn in zijn geheel worden verwijderd;
- e. rekening gehouden wordt met de milieukwaliteit, met name de waterhuishouding en de ecologische waarden in het gebied;
- f. over de landschappelijke inpassing vooraf een positief onafhankelijk advies wordt verkregen;
- g. voor het overige voldaan aan de 'Beleidsregels teeltondersteunende voorzieningen', zoals vastgesteld door gedeputeerde staten van Limburg op 13 december 2011.

3.4.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van hagelnetten en containervelden

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het oprichten van hagelnetten en/of het aanleggen van containervelden, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak daartoe vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. rekening gehouden wordt met de milieukwaliteit, met name de waterhuishouding en de ecologische waarden in het gebied;
- c. en moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de hagelnetten en containervelden;
- d. voldaan wordt aan de 'Beleidsregels teeltondersteunende voorzieningen', zoals vastgesteld door gedeputeerde staten van Limburg op 13 december 2011;
- e. inzicht wordt geboden in de wijze waarop een afdoende kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

3.4.5 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van recreatief medegebruik

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het oprichten van geringe bouwwerken ten behoeve van het recreatief medegebruik, zoals speel- en schuilgelegenheden, informatieborden en bewegwijzering, met dien verstande dat:

- a. het bestaande agrarisch gebruik van de gronden niet onevenredig wordt belemmerd;
- b. de voorzieningen aansluiten op de bestaande recreatieve routestructuur;
- c. het bebouwd oppervlak maximaal 20 m² mag bedragen;
- d. de goothoogte maximaal 3,00 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte maximaal 5,00 m mag bedragen;
- f. het geen aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- of vaartuig betreft;
- g. voor gebouwen dienen voorts de volgende afstanden in acht te worden genomen tot de volgende bestemmingen en aanduidingen:
 - 1. bos en natuur: 10 m;
 - 2. landschapswaarden en waardevolle boom: 10 m;
 - 3. karakteristiek, specifieke vorm van waarde – veldkapel en specifieke vorm van waarde - veldkruis: 10 m;
 - 4. water: 5 m.
- h. de landschappelijke waarden als benoemd onder 3.1 sub b niet worden aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruiken en/of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
- b. permanente bewoning en bewoning door (buitenlandse) werknemers van onderkomens en kampeermiddelen;
- c. het aanbrengen van foliemestbassins;
- d. het aanbrengen van permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, zoals boogkassen, platglas, containervelden en hagel- en hopschermen, behoudens uitgespreid afdek materiaal zoals bijvoorbeeld folies;
- e. het amoveren van paden en wegen alsmede het aanbrengen van verharde wegen;
- f. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
- g. het gebruik van de grond voor de beoefening van lawaaisporten;
- h. reclaimedoeleinden;
- i. het innemen of hebben van een standplaats, met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel, teneinde in de uitoefening van de handel goederen te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken, dan wel diensten aan te bieden, dan wel anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken aan publiek;
- j. buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verharderen of verwijderen van wegen, paden en het aanbrengen of verwijderen van andere oppervlakteverhardingen behoudens het gebied gelegen tussen de voorzijde van het agrarisch bedrijf en de ontsluitingsweg.

3.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in het kader van het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van een normale agrarische bedrijfsexploitatie;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen vergunning vereist was dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3.6.3 Toelaatbaarheid

Werken als bedoeld in artikel 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van de desbetreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hierbij gelden de volgende toetsingscriteria:

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
3.6.1sub a. het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen	- de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor onderhoud of bereikbaarheid ten behoeve van de doeleinden zoals omschreven in artikel 3.1; - de wegen en overige verhardingen betekenen geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
3.6.1 sub a. het verharden van onverharde paden	- verharding van fietspaden is toegestaan over een strook van ten hoogste 50% van het onverharde pad tot een maximum van 1,50 m; - de recreatieve belevingswaarde mag niet onevenredig worden aangetast.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging in de bestemming 'Water' en/of 'Waterstaat - Waterlopen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Water' en/of de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' toevoegen, ten behoeve van het aanleggen van watergangen, waaronder regenwaterbuffers, en het herinrichten van bestaande watergangen, met dien verstande dat:

- de noodzaak daartoe in het kader van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- ruimtelijke inpassing in het landschap verzekerd is;
- uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;

met dien verstande dat:

- bij de wijziging in de bestemming 'Water' de regels in artikel 6 van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010', zoals vastgesteld op 6 juli 2011 met IMRO-code NL.IMRO.0988.BPKampershoekNrd-VA01, in acht worden genomen;
- bij de toevoeging van de bestemming 'Waterstaat - Waterlopen', de regels in Artikel 8 in acht worden genomen.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industriële, ambachtelijke, logistieke en groothandelsbedrijven van categorie 2, 3.1 en 3.2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten ('Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten') en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van:
 - 1. op basis van de Wet geluidhinder geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en;
 - 2. op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen risicovolle inrichtingen;met dien verstande dat de volgende milieuzonering in acht wordt genomen:

'bedrijf van categorie 2'	categorie 2
bedrijf tot en met categorie 3.2'	categorie 2, 3.1 en 3.2, voor zover door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond dat, zonodig door het opnemen van maatwerkvoorschriften, wordt voldaan aan de normen conform de Wet geluidhinder voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrielawaai bij geluidgevoelige functies in de omgeving

- b. kantoren, als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf, dan wel als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw;
- c. detailhandel, als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf;
- d. horeca, als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf;
- e. de tijdelijke opslag van grond, welke vrijkomt bij het in ontwikkeling nemen van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord; met de daarbij behorende:
- f. (ontsluitings)wegen en voorzieningen ter ontsluiting van de bedrijven;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. infiltratie- en bergingsvoorzieningen, inclusief benodigde voorzieningen voor voorbehandeling en risicobeperking in verband met het te infiltreren en/of te bergen water, met dien verstande dat per bouwperceel op eigen terrein in voldoende parkeervoorzieningen moet worden voorzien en met dien verstande dat ten minste 5 % van het oppervlak van de gronden binnen de bestemming voor groenvoorzieningen en/of infiltratie- en bergingsvoorzieningen moet worden gebruikt.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Overige regels

- a. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd;
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 1,2 m mag

bedragen en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- d. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

4.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de waterhuishoudkundige situatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van de omliggende waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- b. het gebruik van gronden voor buitenopslag met een hoogte groter dan 2 m boven peil; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - buitenopslag niet toegestaan' is het gebruik van gronden voor buitenopslag niet toegestaan;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor zelfstandig kantoor;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor zelfstandige horeca;
- e. het gebruik van gronden en opstallen voor woondoeleinden;
- f. het gebruik van gronden en opstallen voor prostitutiedoeleinden.

4.4.2 Parkeren

Elk bedrijf dient op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen. Hierbij dient aangesloten te worden bij de vigerende CROW-normen (publicatie 317).

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken milieucategorieën

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a. voor het toestaan van een hogere categorie dan toegestaan conform de aanduiding, met dien verstande dat:

- a. afwijking slechts mogelijk is voor de volgende categorieën:

ter plaatse van de aanduiding:	is afwijking voor de volgende categorieën toegestaan:
'bedrijf tot en met categorie 2'	categorie 3.1 en 3.2
'bedrijf tot en met categorie 3.2'	categorie 4.1

- b. de effecten op de omgeving niet groter mogen zijn dan de effecten op de omgeving door de aangegeven ten hoogste toelaatbare categorie, hetzij door het nemen van afscherpende maatregelen, hetzij door een aangepaste bedrijfsvoering.

4.5.2 Afwijken risicovolle inrichting

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a. voor het toestaan van risicovolle inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, met dien verstande dat:

- de plaatsgebonden risicocontour beperkt dient te blijven tot het eigen bouwperceel;
- er een verantwoording plaatsvindt van de toename van het groepsrisico en deze door het bevoegd gezag als aanvaardbaar wordt beschouwd;
- aangrenzende waarden en functies niet onevenredig worden aangetast.

4.5.3 Afwijken ten behoeve van parkeren

Het bevoegd gezag kan bij een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.2, indien in de directe omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, met daarbij behorende voorzieningen, waaronder een fitnessruimte, met dien verstande dat maximaal 135 hotelkamers zijn toegestaan;
 - b. horeca van categorie 2, met dien verstande dat uitsluitend gekoppeld aan de doeleinden sub a maximaal 2 restaurants toegestaan zijn;
 - c. een amusementscentrum / casino tot een maximale nettovloeroppervlakte van 1.300 m²;
 - d. zalenverhuur / congrescentrum tot een maximale nettovloeroppervlakte van 650 m²;
- een en ander met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen.

5.1.2 Aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen aanduiding als genoemd in artikel 11 zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Horeca' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
- b. de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- c. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen energievoorzieningen.

5.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwlak mogen gebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. het bruto vloeroppervlak mag in totaal maximaal 13.000 m² bedragen;
- c. de maximale hoogte van gebouwen bedraagt de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven waarde;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken op gebouwen maximaal 7 meter mag bedragen;

5.2.3 Overige regels

- a. Buiten het bouwlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 *Gebruik van gronden en opstallen*

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het uitoefenen van een discotheek/ dancing;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor woondoeleinden;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutiedoeleinden.
- d. het zelfstandige gebruik voor restaurant, niet gekoppeld aan een gebruik als hotel.

5.3.2 *Parkeren*

Elk bedrijf dient op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's en fietsen (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, met dien verstande dat:

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid dient te worden gerealiseerd;
- b. er sprake is van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de minimale (fiets)parkeerkencijfers zoals opgenomen in de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' van het CROW (publicatie 381). Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte.

5.3.3 *Afwijken ten behoeve van parkeren*

Het bevoegd gezag kan bij een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.3.2, indien:

- a. wordt voorzien in een parkeervoorziening c.q. fietsenstalling die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld in 5.3.2 sub b., daarbij rekening houdend met sturing van de parkeervraag en de mogelijkheid van dubbelgebruik;
- b. in de directe omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

5.3.4 *Voorwaardelijke verplichting*

Het is uitsluitend toegestaan (delen van) gebouwen voor nachtverblijf te gebruiken, indien wordt voorzien in een gevelgeluidwering van ten minste 36 dB, teneinde een binnenniveau van ten hoogste 33 dB te realiseren.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer;
- b. voorzieningen voor verblijf;
- c. groenvoorzieningen;
- d. infiltratie- en bergingsvoorzieningen, inclusief benodigde voorzieningen voor voorbehandeling en risicobeperking in verband met het te infiltreren en/of te bergen water;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. de tijdelijke opslag van grond, welke vrijkomt bij het in ontwikkeling nemen van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord.

Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor:

- g. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen en waterpartijen, met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen;
- h. infiltratie- en bergingsvoorzieningen, inclusief benodigde voorzieningen voor voorbehandeling en risicobeperking in verband met het te infiltreren en/of te bergen water;
- i. openbare nutsvoorzieningen.

6.1.2 Aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen aanduidingen als genoemd in artikel 11 zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. behorende tot het straatmeubilair;
- b. ten behoeve van de (ondergrondse) afvalinzameling en afvalverwijdering;
- c. ten behoeve van infiltratie- en bergingsvoorzieningen;
- d. kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
- e. ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen;
- f. in de vorm van uitingen van kunst en/of herdenking.

6.2.3 Overige regels

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen en de hoogte van

voorzieningen voor verlichting maximaal 10 m mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de oppervlakte en de hoogte van bebouwing.

6.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 6.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van de omliggende waarden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden voor het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

7.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

7.2.2 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld in 7.2.1 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

7.2.3 Voorschriften aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in 7.2.2 sub b., kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.2.4 Uitzonderingen

Artikel 7.2.1, 7.2.2 en 7.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of

- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3,00 m.

7.2.5 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in 7.2.3 sub c. van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 40 cm beneden maaiveld en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 40 cm beneden maaiveld;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- i. het aanleggen of verbreden/verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met grondverstoringen dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

7.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.2.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 7.2 van toepassing is;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning, of
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

7.3.4 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld in 7.3.3 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorschriften.

7.3.5 Voorschriften aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in 7.3.4 sub b., kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.3.6 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in 7.3.5 sub c. van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen in een lager beschermingsniveau of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Artikel 8 Waterstaat - Waterlopen

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het Waterschap Limburg.

8.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de primaire wateren en/of de regenwaterbuffer.

8.2.2 Regels met betrekking tot bouwwerken

De bouwhoogte mag maximaal 3,50 m bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken voor het oprichten van andere bebouwing

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2, voor het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden, mits:

- a. het belang van het primaire water, gehoord het waterschap, niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Gebruik van de gronden

Op de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Limburg van toepassing.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van terreinverhardingen.

8.5.2 Uitzondering

Het in artikel 8.5.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan vergunning is verleend.

8.5.3 Toelaatbaarheid

Werken als bedoeld in artikel 8.5.1 onder a. zijn slechts toelaatbaar, mits deze werkzaamheden noodzakelijk zijn ten behoeve van:

- a. een betere en veilige verkeersafwikkeling, of
- b. de bereikbaarheid van de achterliggende bestemmingen, of
- c. het waterbeheer,

en indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en beeldkwalitatieve waarde van de gronden en de waterloop en de waterhuishoudkundige functie van de waterloop niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe wordt de beheerder van de waterloop gehoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Algemene beschermingsregel

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

10.2 Overschrijding bouwgrens

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

10.3 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (zoals kelders) zijn in het bouwvlak onder bestaande gebouwen en nieuw op te richten gebouwen tot een maximale diepte van 5,00 meter.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 'milieuzone - bodemkwaliteit'

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodemkwaliteit' de gronden te gebruiken overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming voordat uit een daartoe uitgevoerd bodemonderzoek is gebleken dat de gronden qua bodemkwaliteit geschikt zijn voor gebruik overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming, dan wel, in het geval bodemverontreiniging is geconstateerd, voordat sanering van de betreffende gronden heeft plaatsgevonden zodanig dat de gronden qua bodemkwaliteit geschikt zijn voor gebruik overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming.

11.2 'milieuzone - geurzone'

11.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen geen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd in verband met de geuremissie van veehouderijen.

11.2.2 Afwijken geurgevoelige objecten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1, met dien verstande dat:

- a. de bepalingen van de onderliggende bestemming in acht worden genomen;
- b. een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd;
- c. er geen (onevenredig) nadeel ontstaat voor omliggende bedrijven c.q. de geurveroorzaker(s).

11.3 'milieuzone - Roerdalslenk zone III'

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - Roerdalslenk zone III' zijn ter bescherming van het grondwater onder de Bovenste Brunssumklei de regels van artikel 4.4 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 van toepassing.

11.4 'vrijwaringszone - molenbiotoop'

11.4.1 Verbod

Ongeacht hetgeen in de regels voor de op deze gronden rustende bestemming is bepaald, mag er ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' niet worden gebouwd, voor zover de windvang van de molen daardoor in onevenredige mate wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt. Voor de bepaling van de hierbij toegestane bouwhoogten worden de formules, als mede de afwijkingen, zoals opgenomen in 'Bijlage 2 Molenbiotoop' gehanteerd.

11.4.2 Afwijken bouwverbod

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.4.1 voor het oprichten van bebouwing tot een grotere bouwhoogte dan bepaald in dat artikel, mits vooraf de Molenstichting Limburg, de Molenstichting Weerterland en de particuliere participanten uit het convenant voor Molenbiotopen van de gemeente Weert of diens opvolgers om advies zijn gevraagd.

11.4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden van het bevoegd gezag de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting. Voor de bepaling van de hierbij toegestane hoogten worden de formules, als mede de afwijkingen, zoals opgenomen in 'Bijlage 2 Molenbiotoop' gehanteerd.
- b. Het onder a. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:
 - 1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan vergunning is verleend;
 - 2. die het normale onderhoud en beheer betreffen.
- c. Werken als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

11.5 'vrijwaringszone - weg'

11.5.1 Algemene regels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – weg' mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

11.5.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in artikel 11.5.1, voor het oprichten van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg', met dien verstande dat:

- a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
- b. een afstand van minimaal 50,00 m wordt aangehouden tot de as van de dichtst bij gelegen rijbaan, daaronder begrepen de toe- en afritten van die rijbaan;
- c. het plasbrandaandachtgebied (30,00 m gemeten van rechterrاند van de rechterrijstrook van de A2) vrijgehouden wordt van bebouwing;
- d. dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- e. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
- f. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijken algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsregels, goothoogten, bouwhoogten, bouwperceelsgrensafstanden, bebouwde oppervlakten en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 10%;
- b. het in geringe mate, doch niet meer dan 1,00 m, afwijken (ten behoeve van bebouwing, gebruik, werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden) van een bestemmingsgrens, alsmede van de vorm van bouwvlakken, dan wel de ligging van rooilijnen voor zover dit noodzakelijk is om het plan (en de daaraan ten grondslag liggende intenties) in te passen in de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
- c. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut en van geringe afmetingen, mits de gebouwen geen grotere oppervlakte dan 25 m² en geen grotere goothoogte dan 3,00 m hebben en mits de andere bouwwerken geen grotere bouwhoogte hebben dan 5,00 m, met uitzondering van antennes, lichtmasten, ontluchtingspijpen en gasdrukregel- en meetstations;
- d. voor het oprichten van antennes ten behoeve van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen voor privé-gebruik, mits deze antennes niet hoger zijn dan 15,00 m;
- e. voor het oprichten van vrijstaande antenne-opstelpunten, mits:
 1. deze masten niet hoger zijn dan 40 m;
 2. gemeenschappelijk gebruik van antennes (sitesharing) niet mogelijk is;
 3. geen gebouw of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanwezig of beschikbaar is om een niet vrijstaande antenne-opstelpunt te kunnen bouwen;
 4. bij de locatiekeuze en uitvoering op evenredige wijze rekening is gehouden met de aanwezige stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de woonfunctie niet onevenredig wordt geschaad;
 5. zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de aanwezige hoge elementen;
 6. op de desbetreffende percelen geen woonfunctie rust;
 7. aanvrager door middel van een onafhankelijk rapport heeft aangetoond dat een antenne-opstelpunt onmisbaar is voor de realisering van een adequaat, dekkend netwerk.

12.2 Toetsing

De in het vorige lid genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de verbeelding, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken met dien verstande, dat de overschrijding niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

Artikel 14 Overige regels

14.1 (Wettelijke) regels

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

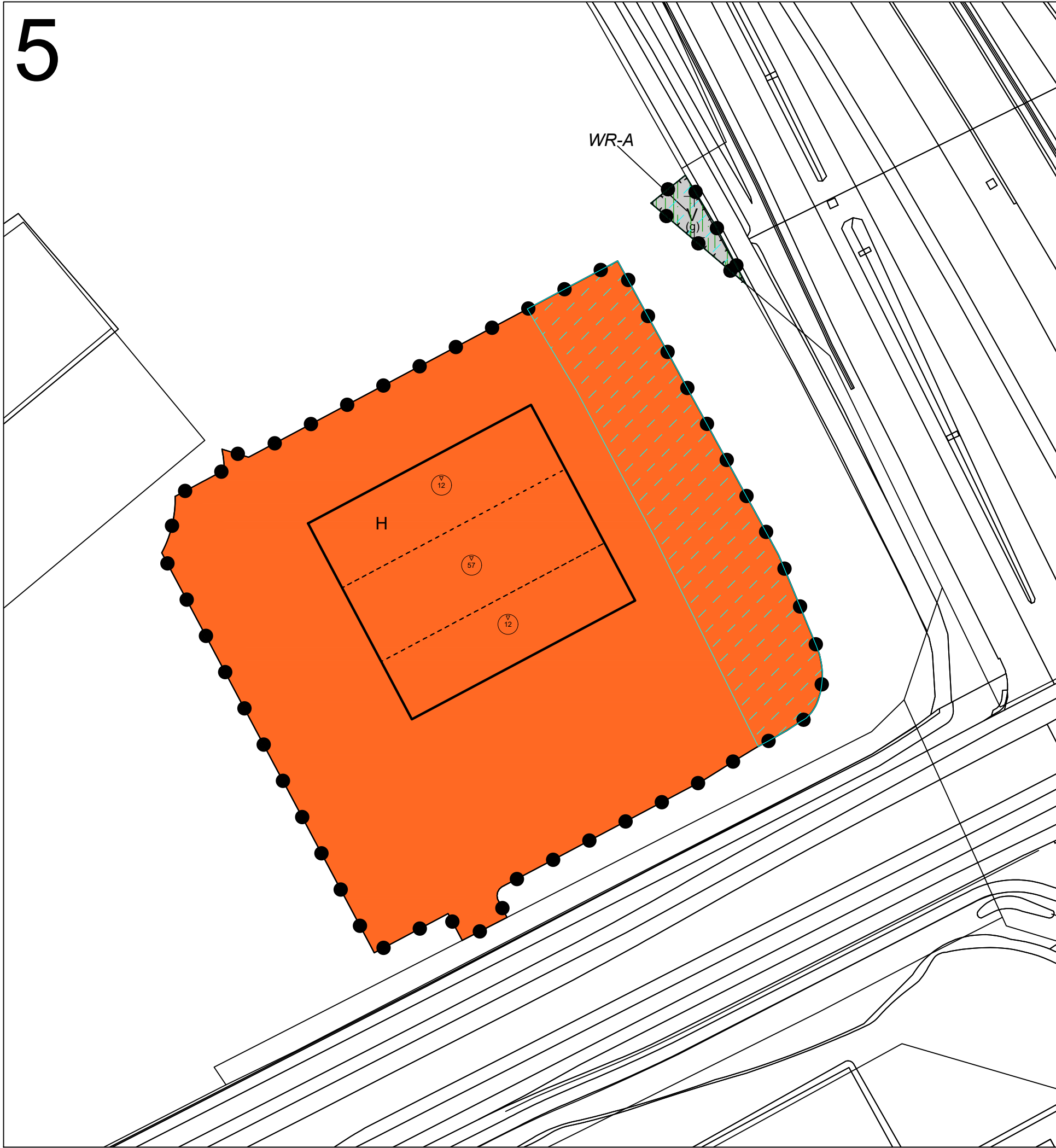
- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

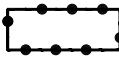
Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4e partiële herziening'.

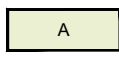
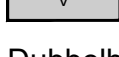


LEGENDA

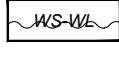
Plangebied

 Plangebied

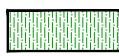
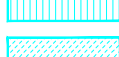
Enkelbestemmingen

-  Agrarisch
-  Bedrijventerrein
-  Horeca
-  Verkeer

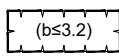
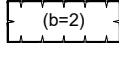
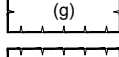
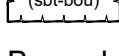
Dubbelbestemmingen

-  Waarde - Archeologie
-  Waterstaat - Waterlopen

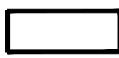
Gebiedsaanduidingen

-  milieuzone - bodemkwaliteit
-  milieuzone - geurzone
-  milieuzone - Roerdalslenk zone III
-  vrijwaringszone - molenbiotoop
-  vrijwaringszone - weg

Functieaanduidingen

-  bedrijf tot en met categorie 3.2
-  bedrijf van categorie 2
-  groen
-  specifieke vorm van bedrijventerrein - buitenopslag uitgesloten

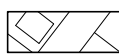
Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

 ondergrond

BESTEMMINGSPAN KAMPERSHOEK-NOORD 2010, 4e PARTIËLE HERZIENING

Gemeente Weert

NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON02

schaal:	1:1000	voortwerp:	 / tekenaar	projectnr. BRO:	211x08077
formaat:	A3	ontwerp:	01-10-2020 / MV	projectnr. VWP:	17BROBO023
concept:	22-03-2017 / LF	vastgesteld:	 / tekenaar	bestandsnaam:	17BROBO023-017.dwg

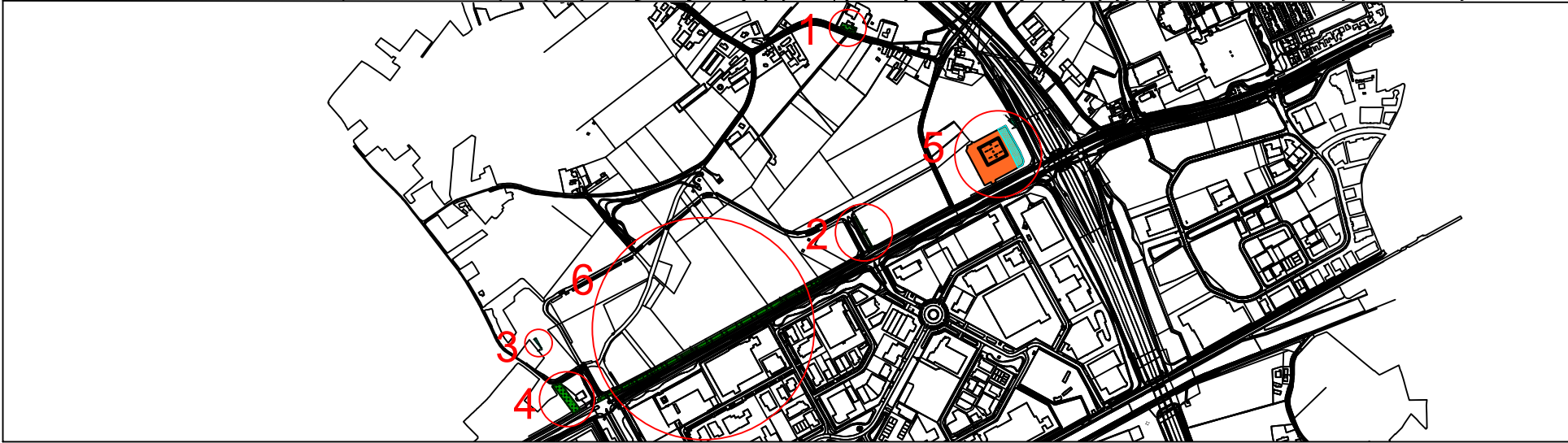
BRO
Ruimte | om /in te leven

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T 0411 850 400

www.bro.nl
info@bro.nl

verbeelding: Viewpoint ©
www.viewpoint.nl



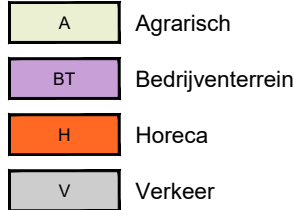


LEGENDA

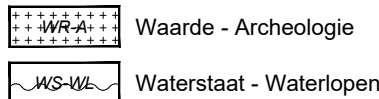
Plangebied



Enkelbestemmingen



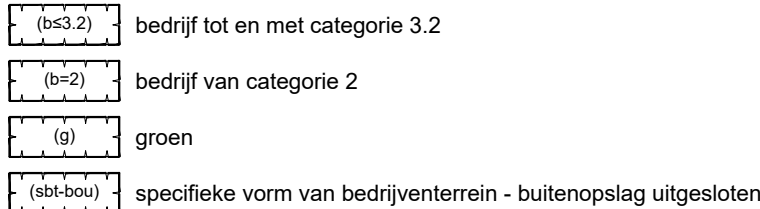
Dubbelbestemmingen



Gebiedsaanduidingen



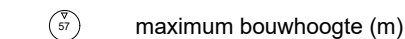
Functieaanduidingen



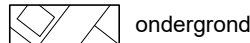
Bouwvlakken



Maatvoeringen



Verklaringen



BESTEMMINGSPAN KAMPERSHOEK-NOORD 2010, 4e PARTIËLE HERZIENING

Gemeente Weert

NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON02

schaal: 1:1000

formaat: A3

concept: 22-03-2017 / LF

voorontwerp: / tekenaar

ontwerp: 01-10-2020 / MV

vastgesteld: / tekenaar

projectnr. BRO: 211x08077

projectnr. VWP: 17BROBO023

bestandsnaam: 17BROBO023-017.dwg

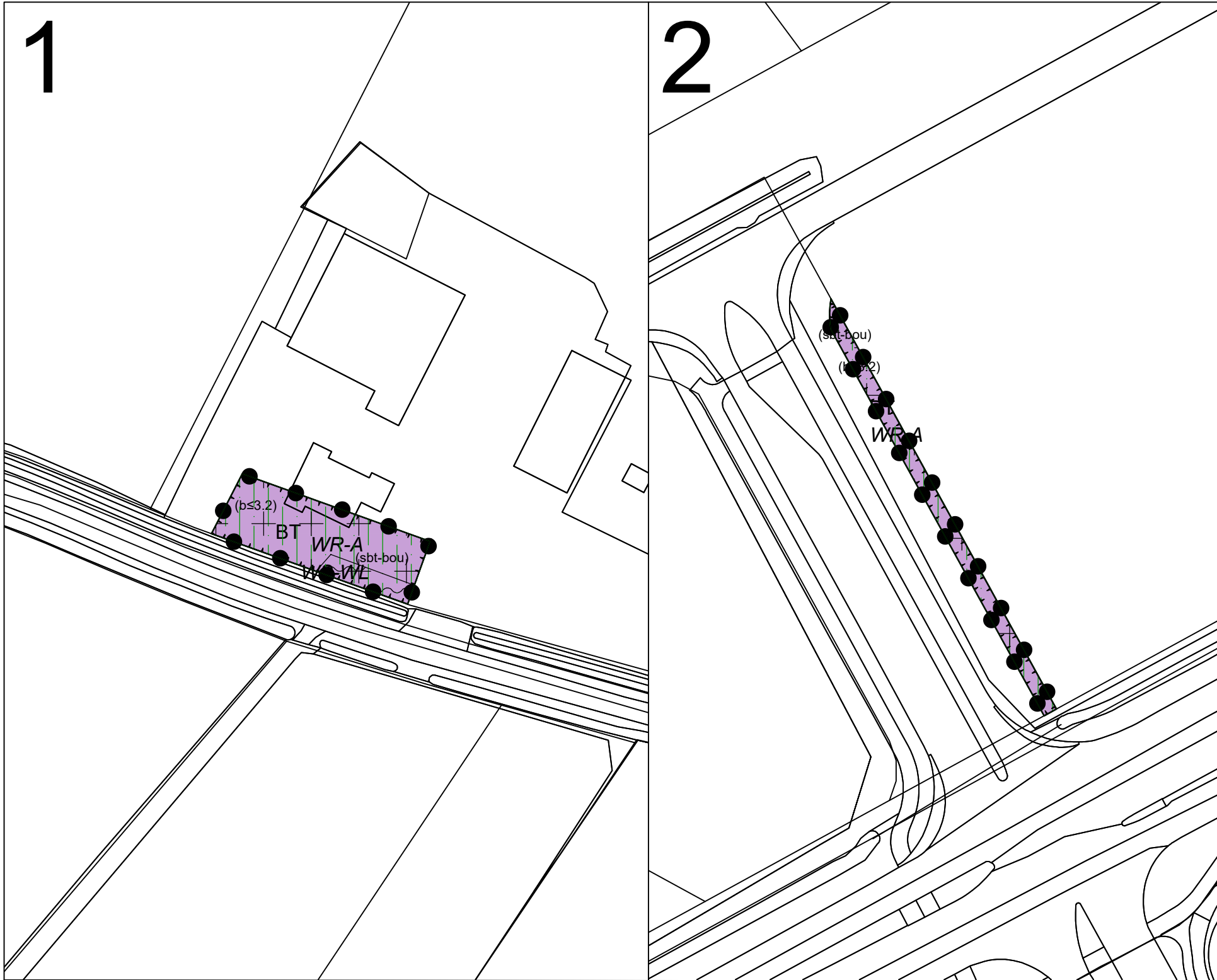
BRO
Ruimte | om | in | te | leven

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T 0411 850 400

www.bro.nl
info@bro.nl

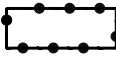
verbeelding: Viewpoint ©
www.viewpoint.nl



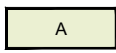
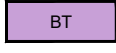
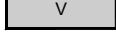


LEGENDA

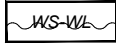
Plangebied

 Plangebied

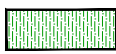
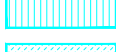
Enkelbestemmingen

-  Agrarisch
-  Bedrijventerrein
-  Horeca
-  Verkeer

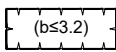
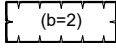
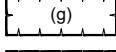
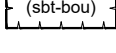
Dubbelbestemmingen

-  Waarde - Archeologie
-  Waterstaat - Waterlopen

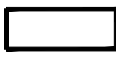
Gebiedsaanduidingen

-  milieuzone - bodemkwaliteit
-  milieuzone - geurzone
-  milieuzone - Roerdalslenk zone III
-  vrijwaringszone - molenbiotoop
-  vrijwaringszone - weg

Functieaanduidingen

-  bedrijf tot en met categorie 3.2
-  bedrijf van categorie 2
-  groen
-  specifieke vorm van bedrijventerrein - buitenopslag uitgesloten

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

 ondergrond

BESTEMMINGSPLAN KAMPERSHOEK-NOORD 2010, 4e PARTIËLE HERZIENING

Gemeente Weert

NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-ON02

schaal: 1:1000

formaat: A3

concept: 22-03-2017 / LF

voorontwerp: / tekenaar

ontwerp: 01-10-2020 / MV

vastgesteld: / tekenaar

projectnr. BRO: 211x08077

projectnr. VWP: 17BROBO023

bestandsnaam: 17BROBO023-017.dwg

BRO
Ruimte | om | in | te | leven

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T 0411 850 400

www.bro.nl
info@bro.nl

verbeelding: Viewpoint ©
www.viewpoint.nl



BOUWHEER :
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotelsms@telenet.be

Rutten & Rooze

ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 107-109

8-2180 SKEERBEKE

Nr. 12 (B) 3144 15 77

Nr. 12 (B) 3144 24 82

Nr. 16 441, 502, 454

e-mail: info@rutten-rooze.be

WWW.RUTTEN-ROOZE.BE

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats : Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

schaal : 1 / 100

datum : 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO -1

dossiernr :

plannr : OMG (B) 3a / (18)

Planwijziging tov vorige versie :
- positie DBL

RENVOOI BRANDWEER

- brandwerendheid conform NEN 6069
rookwerendheid conform NEN 6075:2011+C1:2012
- brandwerend 60 min
 - richting brandwerendheid 'x' is brandwerende zijde
 - brandwerend 60 min middels sprinkler
 - brandwerend 30 min
 - brandwerend 20 min E
 - rookwerend 30 min(volgens NEN 6075)

- Vluchtroute
- zelfsluitende (of bij brand zelfsluitende) deur
- Brandslanghaspel (30 m)
- Brandslangaansluiting op de droge blusleiding
- Beschermde vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)
- Extra beschermde vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)

Overige ruimtes (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse D)
deuren WBDBO 60 : XX
deuren WBDBO 30 : X

Liftwanden brandklasse B2 / rookklasse S2
Elke hotelkamer is subcompartment
vluchtroutes : loopafstanden conform nota Nieman
opvang & doorstroomb capaciteit conform nota Nieman

dakbedekking : niet brandgevaarlijk (conform NEN6063)
schachten : binnenwanden A2 (conform NEN-EN 13501-1)
alle brandwerende schachtdeuren zijn zelfsluitend

Hoofddraagconstr. HOTEL brandwerendheid 60 min m.b.t. bezijken (sprinkler)
constructiedeel dat hoger ligt dan 13m voldoet aan brandklasse B

TECHNIEK

brandweerlift NEN-EN 81 72
bmi NEN 2535
oai NEN 2575
(zie tevens rapportage)
Noodverlichting (algemeen), vluchtroute-aanduiding conform NEN 3011 en NEN-EN 1838
Sprinklerinstallatie conform NFPA (gehele gebouw uitgezonderd trappuizen en liftschachten)

MATERIAALTOEPASSING

RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING		ROOKDICHTHEID	
	Vloer	Wand + Plafond	Wand + Plafond	
algemeen	D 18 + S 1 18	D	S 2	
beschermde vluchtroutes	C 18 + S 1 18	B	S 2	
extra beschermde vluchtroutes (grenzend aan binnen)	C 18 + S 1 18	B	S 2	
gevels tot 2,5 m boven maaiveld	nvt	B	nvt	
gevels van 2,5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D	nvt	
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B	nvt	

RENVOOI BOUWKUNDIG

- betonkolom
- staalstructuur
- betonwand
- thermische isolatie
- gevelsteen 100 mm
- lichte wand gipskarton
- wand ik KZS
- fundering
- buitendeur dorpels hardsteen
- sanitair : alle wanden betegeld
- RWA conform plan technieken

-  betonkolom
 -  staalstructuur
 -  betonwand
 -  thermische isolatie
 -  gevelsteen 100 mm
 -  lichte wand gipskarton
 -  wand ik KZS
 -  fundering
- buitendeur dorpels hardsteen
- sanitair : alle wanden betegeld
- RVVA conform plan technieken

NIVEAU +1
SCHAAL 1/100

BOUWHEER :
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotelms@telenet.be

Rutten & Rooze

ARCHITECTEN

PRINSHOEWEG 107-109

B-2180 EKEREN

tel : +32 (0) 3 544 10 77

fax : +32 (0) 3 544 34 62

mob 03 441 002 404

4-1148 BP0 @RUTTEN-ROOZE_BE

WWW.RUTTEN-ROOZE_BE

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats : Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

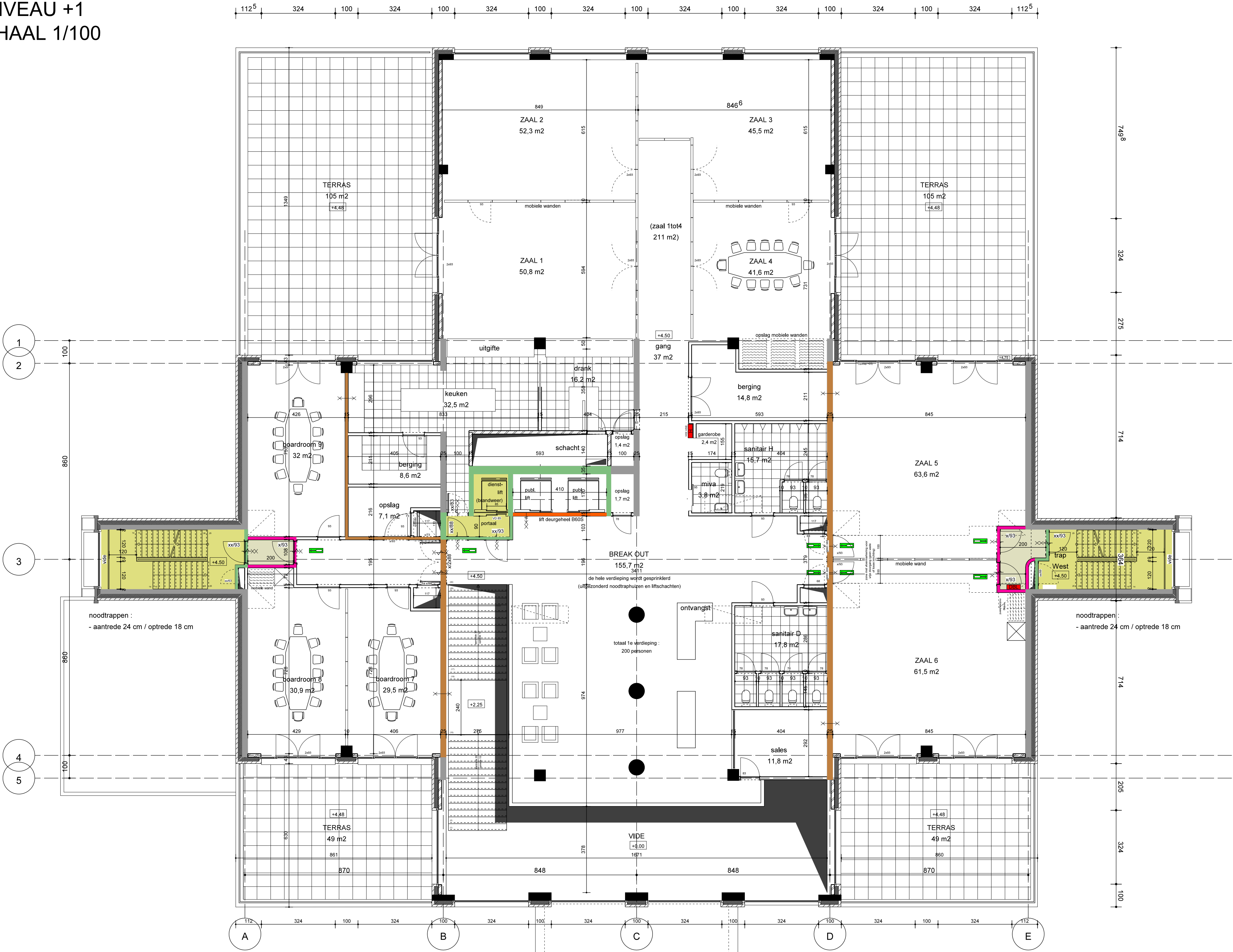
schaal : 1 / 100

datum : 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO +1

dossiernr : plannr : CMG (B) 5a / (18)

Planwijziging tov vorige versie :
- 'vloermarkering' vluchtroute zaal 5 & 6
- positie DBL



RENVOOI BRANDWEER

brandwerendheid conform NEN 6069

rookwerendheid conform NEN 6075:2011+C1:2012

brandwerend 60 min

richting brandwerendheid

brandwerend 60 min middels sprinkler

brandwerend 30 min

brandwerend 20 min E

rookwerend 30 min (volgens NEN 6075)

Vluchtroute

zelfsluitende (of bij brand zelfsluitende) deur

Brandslanghaspel (30 m)

Brandslangaansluiting op de droge blusleiding

Beschermde vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)

Extra beschermde vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)

Overige ruimtes (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse D)
deuren WDBO 60 : XX
deuren WDBO 30 : X

Liftwanden brandklasse B2 / rookklasse S2
Elke hotelkamer is subcompartment
vluchtroutes : loopafstanden conform nota Nieman
opvang & doorstroomb capaciteit conform nota Nieman

dakbedekking : niet brandgevaarlijk (conform NEN6063)
schachten : binnenwanden A2 (conform NEN-EN 13501-1)
alle brandwerende schachtdeuren zijn zelfsluitend

Hoofddraagconstr. HOTEL brandwerendheid 60 min m.b.t. bezwijken (sprinkler)
constructiedeel dat hoger ligt dan 13m voldoet aan brandklasse B

TECHNIEK

brandweerlift NEN-EN 81 72

bmi NEN 2535

oai NEN 2575

(zie tevens rapportage)

Noodverlichting (algemeen), vluchtroute-aanduiding conform NEN 3011 en NEN-EN 1838

Sprinklerinstallatie conform NFPA (gehele gebouw uitgezonderd traphuizen en liftschachten)

MATERIAALTOEPASSING			
RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING	ROOKDICHTHEID	
	Vloer	Wand + Plafond	Wand + Plafond
algemeen	D 8 + S 1 B	D	S 2
beschermde vluchtroutes	C 8 + S 1 B	B	S 2
extra beschermde vluchtroutes (grenzend aan binnen)	C 8 + S 1 B	B	S 2
gevels tot 2.5 m boven maaiveld	nvt	B	nvt
gevels van 2.5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D	nvt
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B	nvt

RENVOOI BOUWKUNDIG

betonkolom

staalstructuur

betonwand

thermische isolatie

gevelsteen 100 mm

lichte wand gipskarton

wand ik KZS

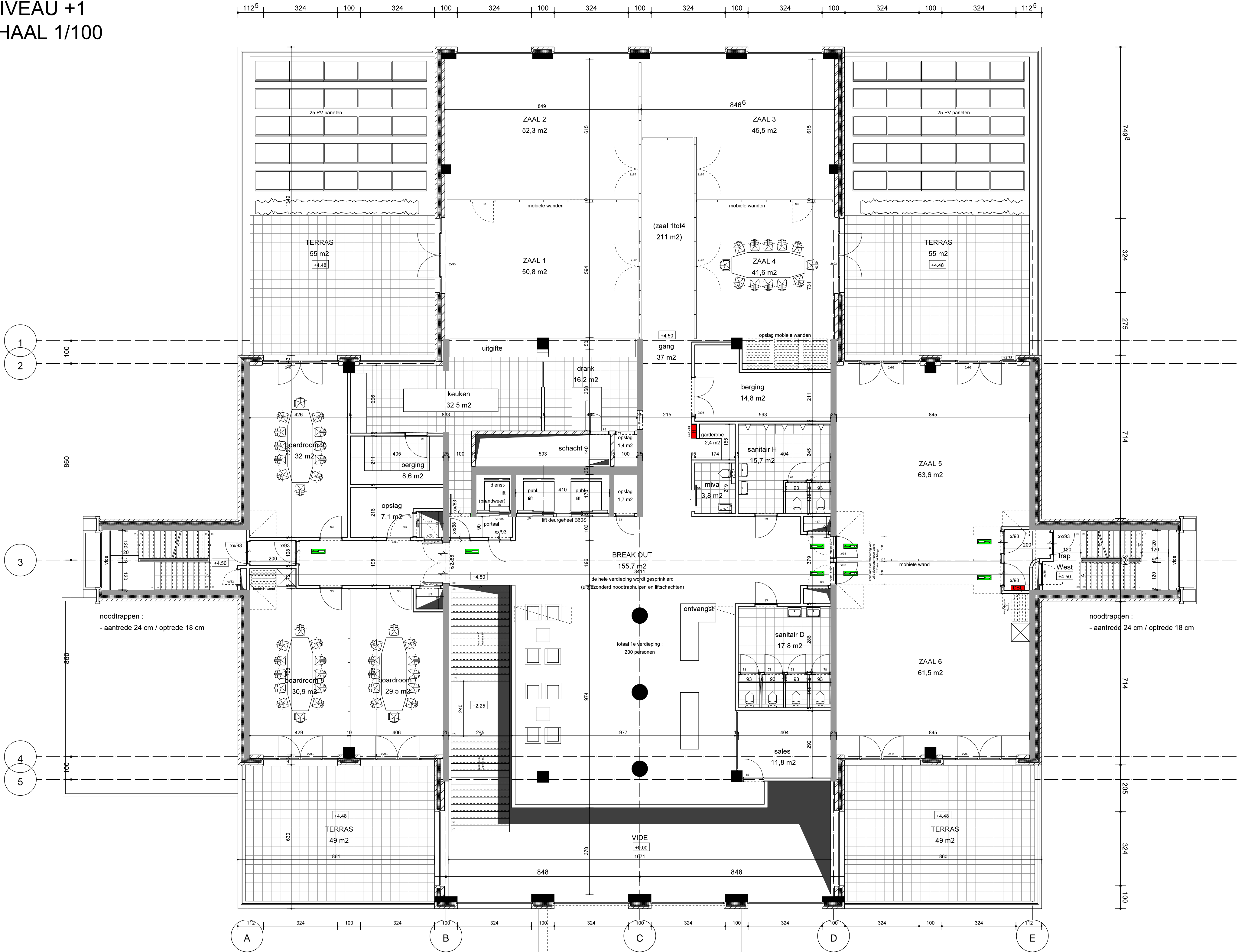
fundering

buitendeur dorpels hardsteen

sanitair : alle wanden betegeld

RWA conform plan technieken

NIVEAU +1
SCHAAL 1/100



BOUWHEER :
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotelsm@telenet.be

Rutten & Rooze
ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 107/109
B-2100 KKEREN
tel : +32 (0) 3 644 15 77
fax : +32 (0) 3 644 34 62
Bou SE 447, 002, -004
E-mail: RUTTEN@RUTTEN-ROOZE.NL
WWW.RUTTEN-ROOZE.NL

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats : Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

schaal : 1 / 100
datum : 25/10/2019

PLAN HOTEL NIVO +1

dossiernr : 40.17
plan nr : OMS 5b / (18)

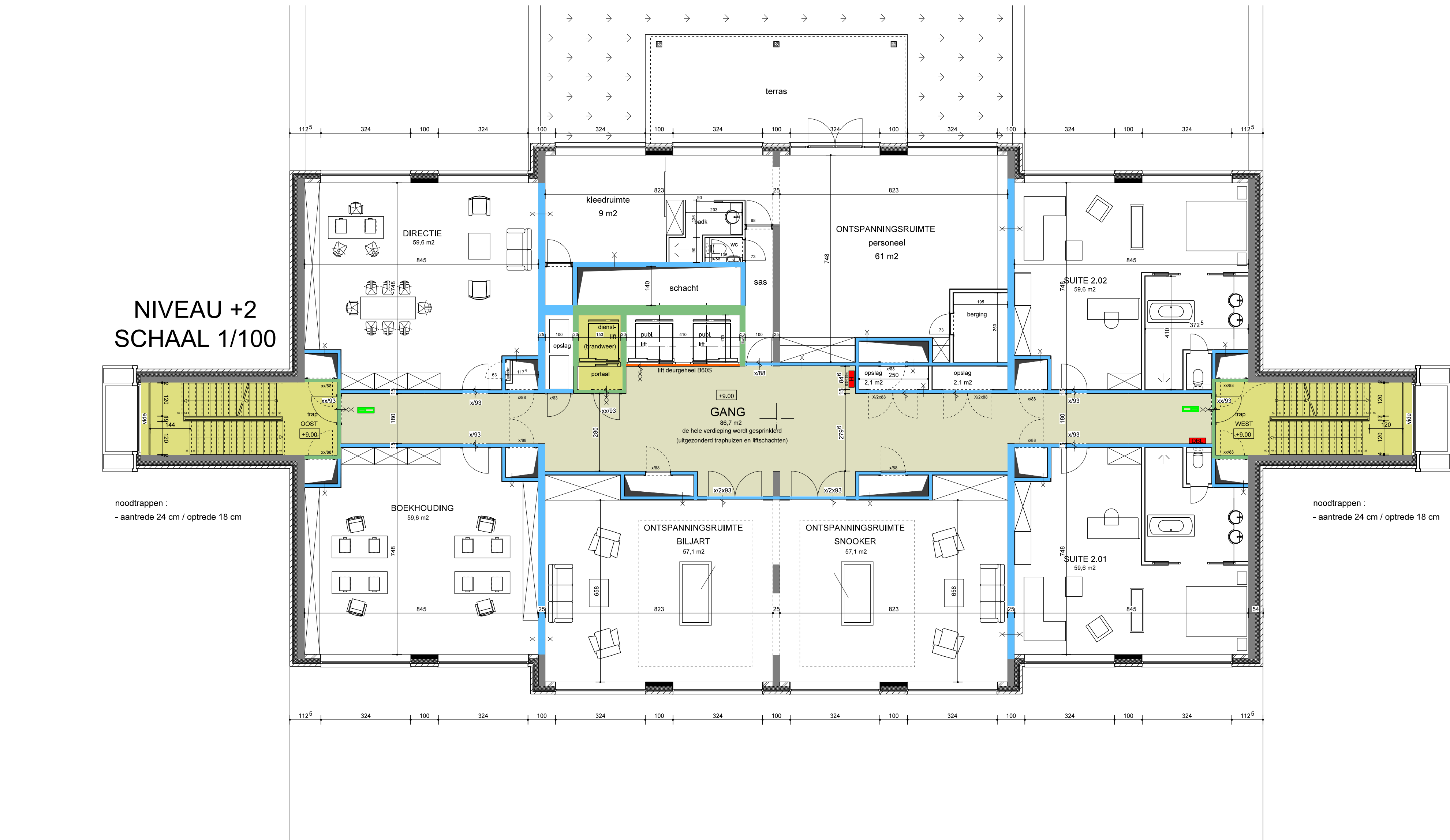
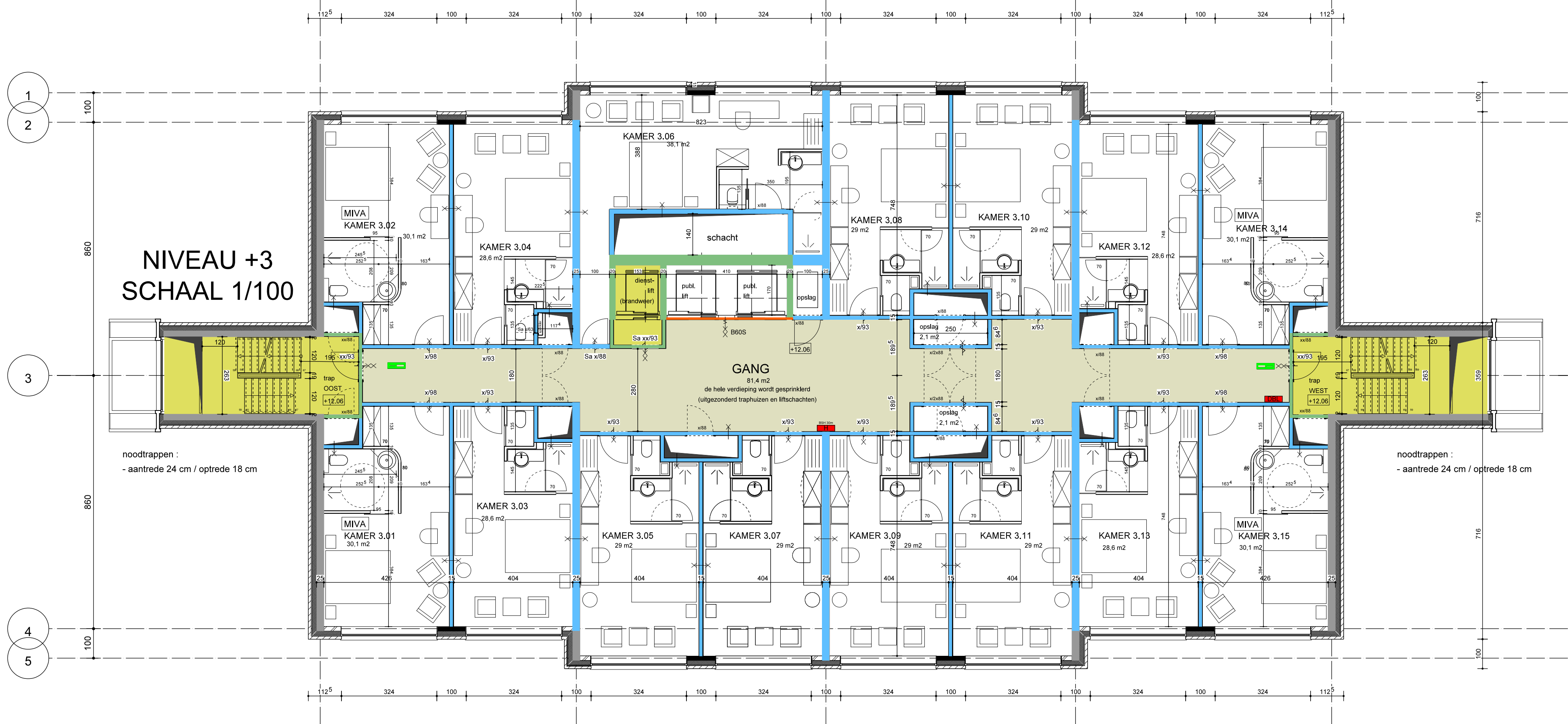
Planwijziging tov vorige versie :
- PV panelen
- 'vloermarkering' vluchtroute zaal 5 & 6
- positie DBL

MATERIAALTOEPASSING

RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING		ROOKDICHTHEID	
	Vloer	Wand + Plafond	Wand + Plafond	
algemeen	D R + S 1 R	D	S 2	
beschermde vluchtroutes	C R + S 1 R	B	S 2	
extra beschermde vluchtroutes (grenzend aan binnen)	C R + S 1 R	B	S 2	
gevels tot 2.5 m boven maaiveld	nvt	B	nvt	
gevels van 2.5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D	nvt	
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B	nvt	

RENVOOI BOUWKUNDIG

- betonkolom
- staalstructuur
- betonwand
- thermische isolatie
- gevelsteen 100 mm
- lichte wand gipskarton
- wand ik KZS
- fundering
- buitendeur dorpels hardsteen
- sanitair : alle wanden betegeld
- RWA conform plan technieken



BOUWHEER :
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotels@telenet.be

Rutten & Rooze
ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 107-108
B-2180 EKEREN
tel : +32 (0) 3 644 16 77
fax : +32 (0) 3 644 34 62
09w BE 441 082 454
e-mail: R&R@RUTTEN-ROOZE.BE
WWW.RUTTEN-ROOZE.BE

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats : Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

schaal : 1 / 100
datum : 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO +2 & +3

dossiernr : plannr : CMG (B) 6a / (18)

Planwijziging tov vorige versie :
- 2e verdieping : lokaal ontspanningsruimte personeel en kleedruimte ipv royal suite
- positie DBL

RENVOOI BRANDWEER
brandwerendheid conform NEN 6069
rookwerendheid conform NEN 6075:2011+C1:2012

brandwerend 60 min
richting brandwerendheid
X is brandwerende zijde
brandwerend 60 min middels sprinkler
brandwerend 30 min
brandwerend 20 min E
rookwerend 30 min(volgens NEN 6075)

Vluchtroute
zelfsluitende (of bij brand zelfsluitende) deur
Brandslanghaspel (30 m)
Brandslangaansluiting op de droge blusleiding
Beschermd vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)
Extra beschermd vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)

Overige ruimtes (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse D)
deuren WDBO 60 : XX
deuren WDBO 30 : X

Liftwanden brandklasse B2 / rookklasse S2
Elke hotelkamer is subcompartment
vluchtroutes : loopafstanden conform nota Nieman
opvang & doorstroomb capaciteit conform nota Nieman

dakbedekking : niet brandgevaarlijk (conform NEN6063)
schachten : binnenwanden A2 (conform NEN-EN 13501-1)
alle brandwerende schachtdeuren zijn zelfsluitend

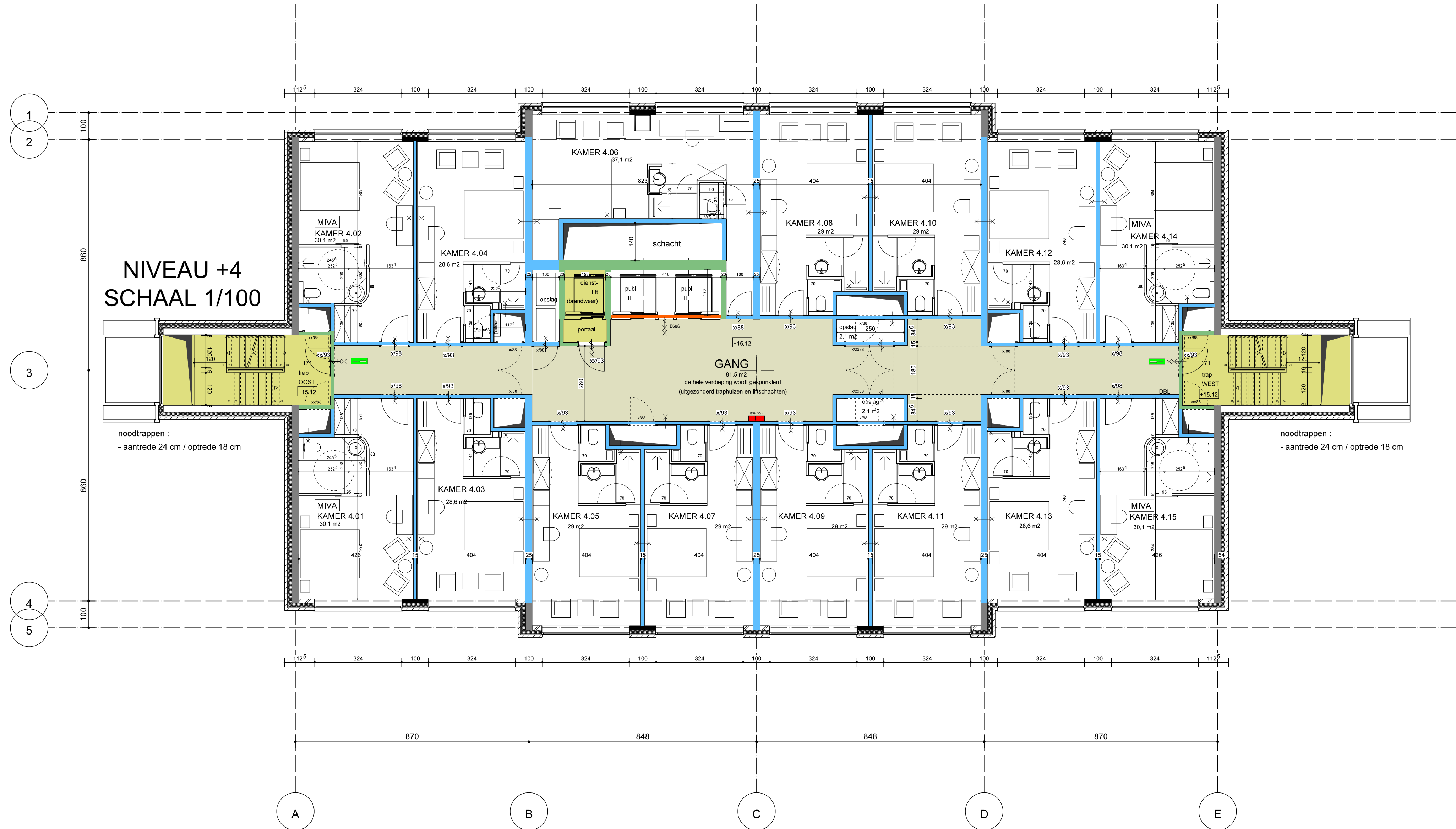
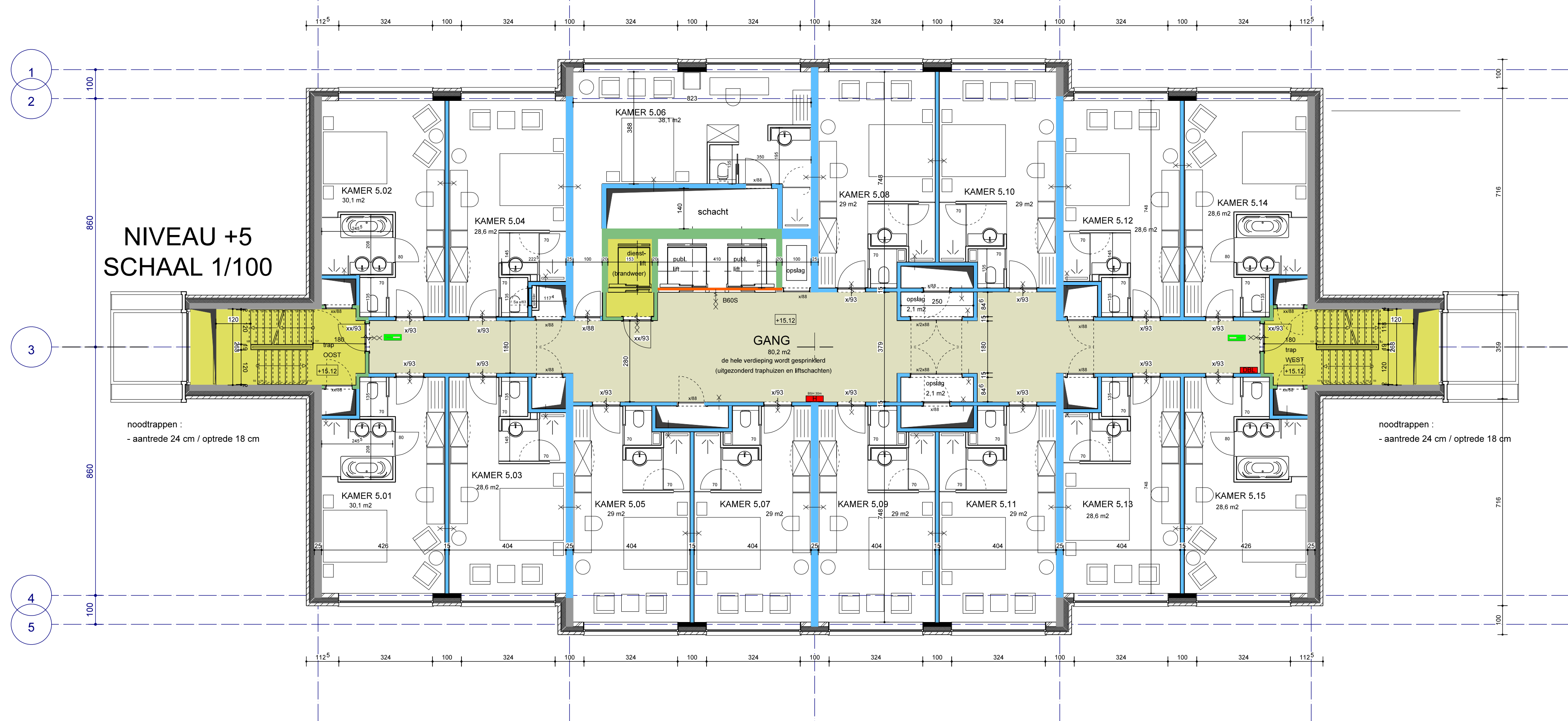
Hoofddraagconstr. HOTEL brandwerendheid 60 min m.b.t. bezwijken (sprinkler)
constructedeel dat hoger ligt dan 13m voldoet aan brandklasse B

TECHNIEK
brandweertest NEN-EN 81 72
bmi NEN 2535
oai NEN 2575
(zie tevens rapportage)
Noodverlichting (algemeen), vluchtroute-aanduiding conform NEN 3011 en NEN-EN 1838
Sprinklerinstallatie conform NFPA (gehele gebouw uitgezonderd traphuizen en liftschachten)

MATERIAALTOEPASSING		
RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING	ROOKDICHTHEID
	Vloer	Wand + Plafond
algemeen	D R + S 1 B	D
beschermde vluchtroutes	C R + S 1 B	B
extra beschermd vluchtroutes	C R + S 1 B	B
(grenzend aan binnen)		
gevels tot 2.5 m boven maaiveld	nvt	B
gevels van 2.5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B

RENVOOI BOUWKUNDIG

betonkolom
staalstructuur
betonwand
thermische isolatie
gevelsteen 100 mm
lichte wand gipskarton
wand ik KZS
fundering
buitendeur dorpels hardsteen
sanitair : alle wanden betegeld
RWA conform plan technieken



BOUWHEER :
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotelms@telenet.be

Rutten & Rooze

ARCHITECTEN

PRINSHOEVENWEG 107-109

8 - 2000 BRUSSEL

tel. +32 (0) 2 344 16 77

fax +32 (0) 2 344 34 62

tel. +32 441 002 454

e-mail: info@rutten-rooze.be

WWW.RUTTEN-ROOZE.BE

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats : Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

schaal : 1 / 100

datum : 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO +4 & +5

dossiernr : plannr : OMG (B) 7a / (18)

Planwijziging tov vorige versie :
- postie DBL

RENVOOI BRANDWEER
brandwerendheid conform NEN 6069
rookwerendheid conform NEN 6075:2011+C1:2012

brandwerend 60 min

richting brandwerendheid
'x' is brandwerende zijde

brandwerend 60 min middels sprinkler

brandwerend 30 min

brandwerend 20 min E

rookwerend 30 min(volgens NEN 6075)

Vluchtroute

zelfsluitende (of bij brand zelfsluitende) deur

Brandslanghaspel (30 m)

Brandslangaansluiting op de droge blusleiding

Beschermde vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)

Extra beschermde vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)

Overige ruimtes (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse D)
deuren WBDBO 60 : XX
deuren WBDBO 30 : X

Liftwanden brandklasse B2 / rookklasse S2
Elke hotelkamer is subcompartment
vluchtroutes : loopafstanden conform nota Nieman
opvang & doorstroomb capaciteit conform nota Nieman

dakbedekking : niet brandgevaarlijk (conform NEN6063)
schachten : binnenwanden A2 (conform NEN-EN 13501-1)
alle brandwerende schachtdeuren zijn zelfsluitend

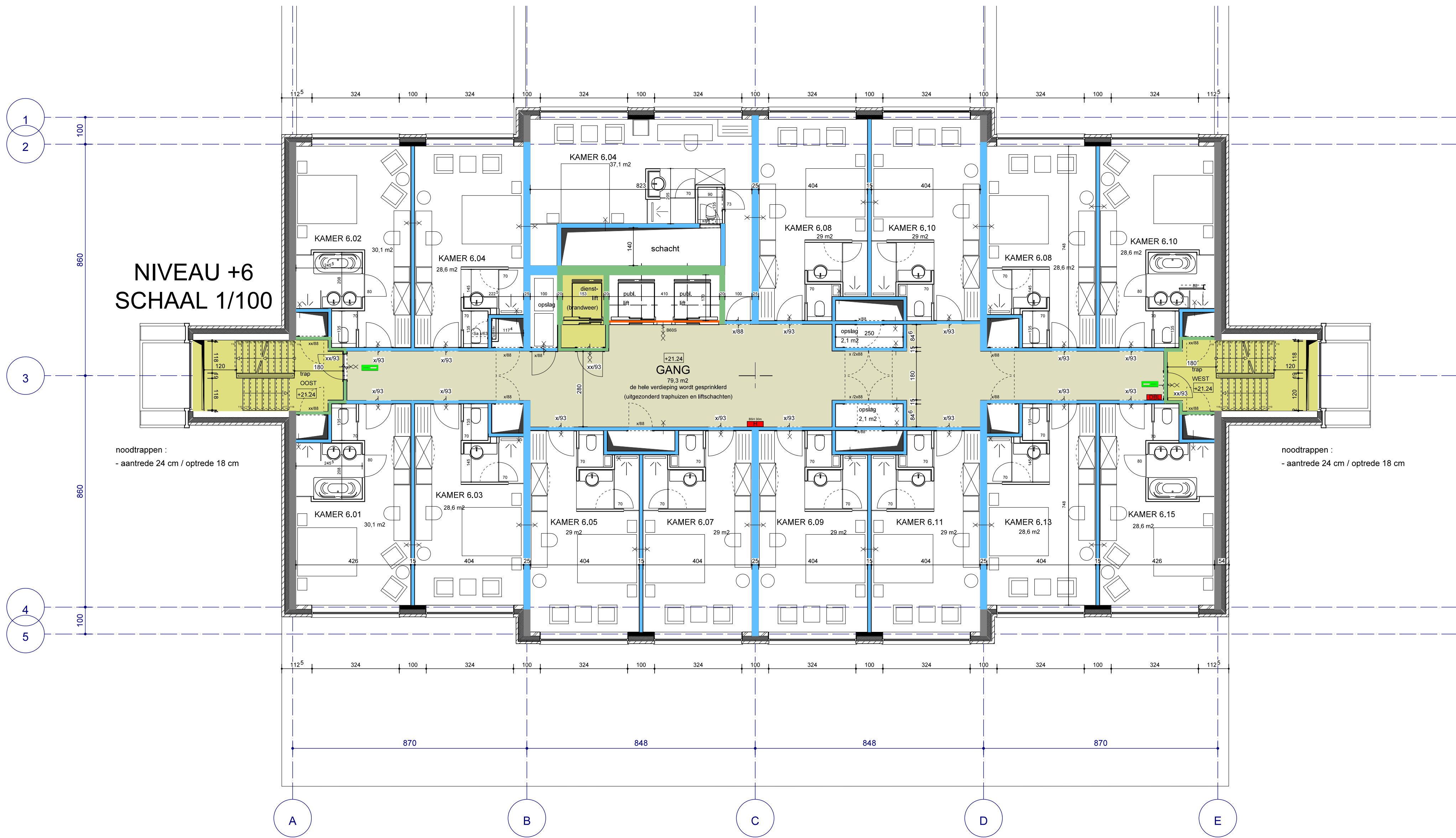
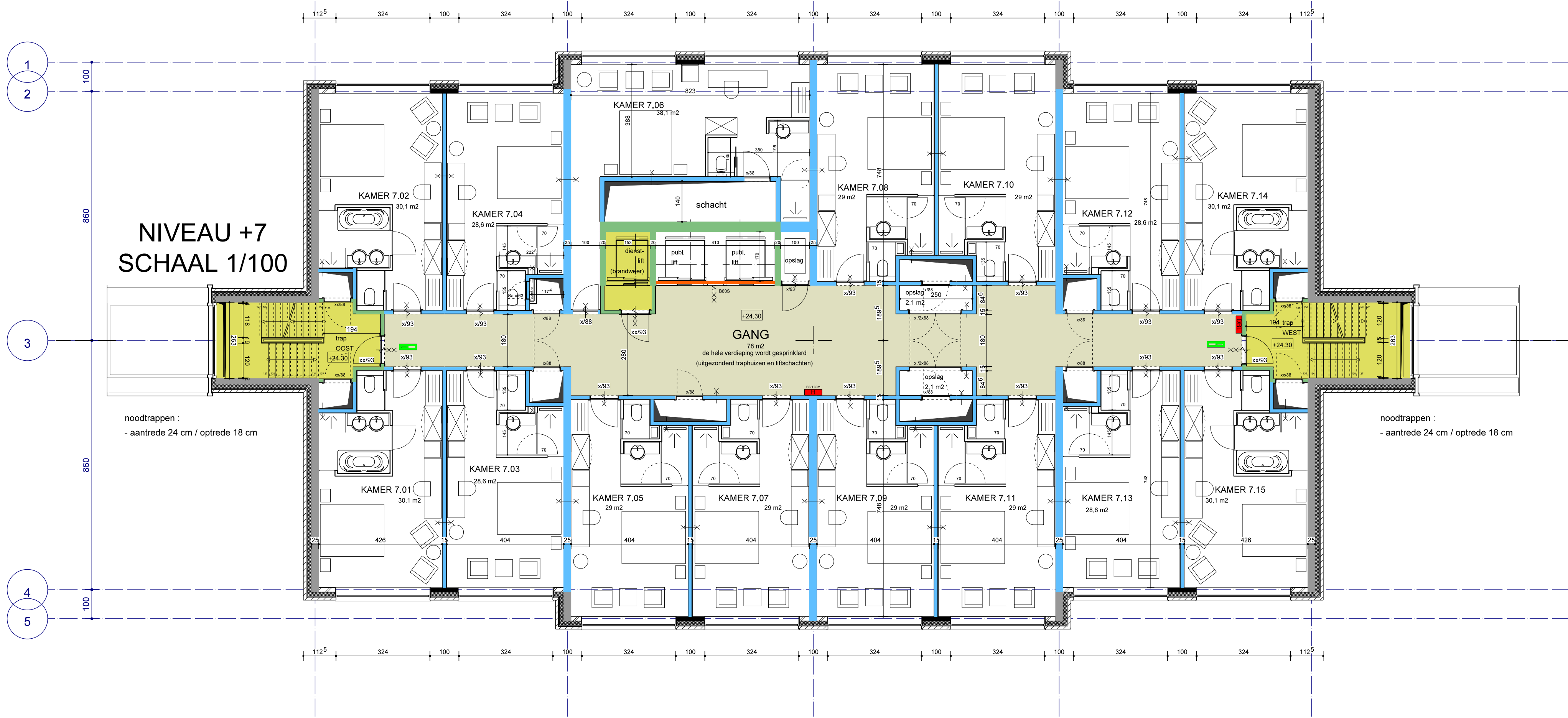
Hoofddraagconstr. HOTEL brandwerendheid 60 min m.b.t. bezwijken (sprinkler)
constructedeel dat hoger ligt dan 13m voldoet aan brandklasse B

TECHNIEK
brandweertlift NEN-EN 81 72
bmi NEN 2535
oai NEN 2575
(zie tevens rapportage)
Noodverlichting (algemeen), vluchtroute-aanduiding conform NEN 3011 en NEN-EN 1838
Sprinklerinstallatie conform NFPA (gehele gebouw uitgezonderd traphuizen en liftschachten)

MATERIAALTOEPASSING			
RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING	ROOKDICHTHEID	
	Vloer	Wand + Plafond	Wand + Plafond
algemeen	D 1 + S 1 B	D	S 2
beschermde vluchtroutes	C 1 + S 1 B	B	S 2
extra beschermde vluchtroutes (grenzend aan binnen)	C 1 + S 1 B	B	S 2
gevels tot 2,5 m boven maaiveld	nvt	B	nvt
gevels van 2,5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D	nvt
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B	nvt

RENVOOI BOUWKUNDIG

- betonkolom
- staalstructuur
- betonwand
- thermische isolatie
- gevelsteen 100 mm
- lichte wand gipskarton
- wand ik KZS
- fundering
- buitendeur dorpels hardsteen
- sanitair : alle wanden betegeld
- RWA conform plan technieken



BOUWHEER :

Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotelsms@telenet.be

Rutten & Rooze

ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 107-109
B-2180 EKEREN
tel +32 (0) 3 844 10 77
fax +32 (0) 3 844 34 82
tele BE 441 160 400
e-mail: RUTTEN@RUTTEN-ROOZE.BE
WWW.RUTTEN-ROOZE.BE

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats : Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

schaal : 1 / 100
datum : 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO +6 & +7

dossiernr :

planner : CMG (B) 8a / (18)

Planwijziging tov vorige versie :
- positie DBL

RENVOOI BRANDWEER

brandwerendheid conform NEN 6069

rookwerendheid conform NEN 6075:2011+C1:2012

- brandwerend 60 min
- brandwerend 60 min middels sprinkler
- brandwerend 30 min
- brandwerend 20 min E
- rookwerend 30 min (volgens NEN 6075)

- Vluchtroute
- Brandslanghaspel (30 m)
- Brandslangaansluiting op de droge blusleiding
- Beschermde vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)
- Extra beschermde vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)

Overige ruimtes (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse D)
deuren WBDBO 60 : XX
deuren WBDBO 30 : X

Liftwanden brandklasse B2 / rookklasse S2
Elke hotelkamer is subcompartment
vluchtroutes : loopafstanden conform nota Nieman
opvang & doorstroombelasting conform nota Nieman

dakbedekking : niet brandgevaarlijk (conform NEN6063)
schachten : binnenwanden A2 (conform NEN-EN 13501-1)
alle brandwerende schachtdeuren zijn zelfsluitend

Hoofddraagconstr. HOTEL brandwerendheid 60 min m.b.t. bezwijken (sprinkler)
constructiedeel dat hoger ligt dan 13m voldoet aan brandklasse B

TECHNIEK

brandweertlift NEN-EN 81 72

bmi NEN 2535

oai NEN 2575

(zie tevens rapportage)

Noodverlichting (algemeen), vluchtroute-aanduiding conform NEN 3011 en NEN-EN 1838

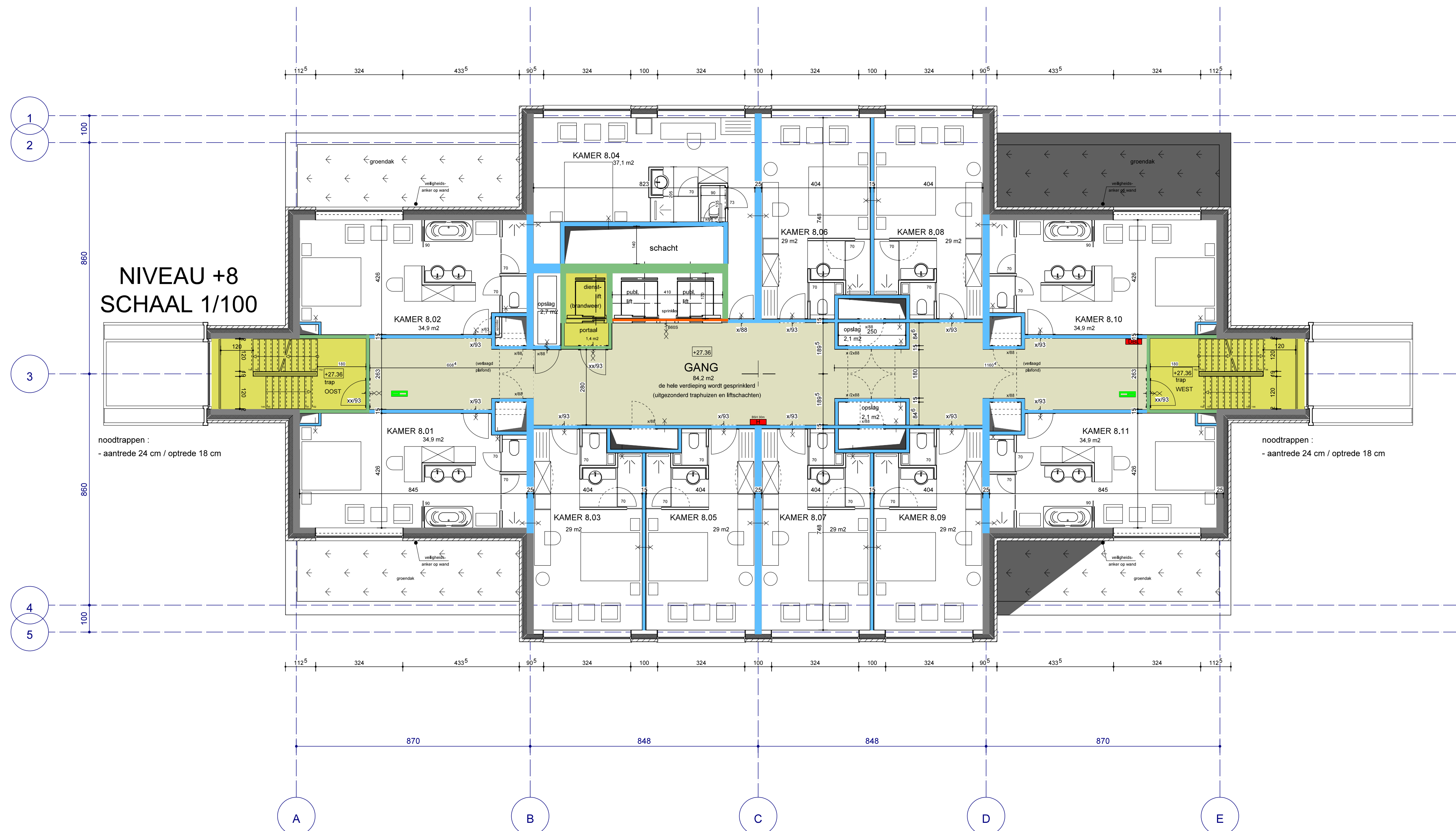
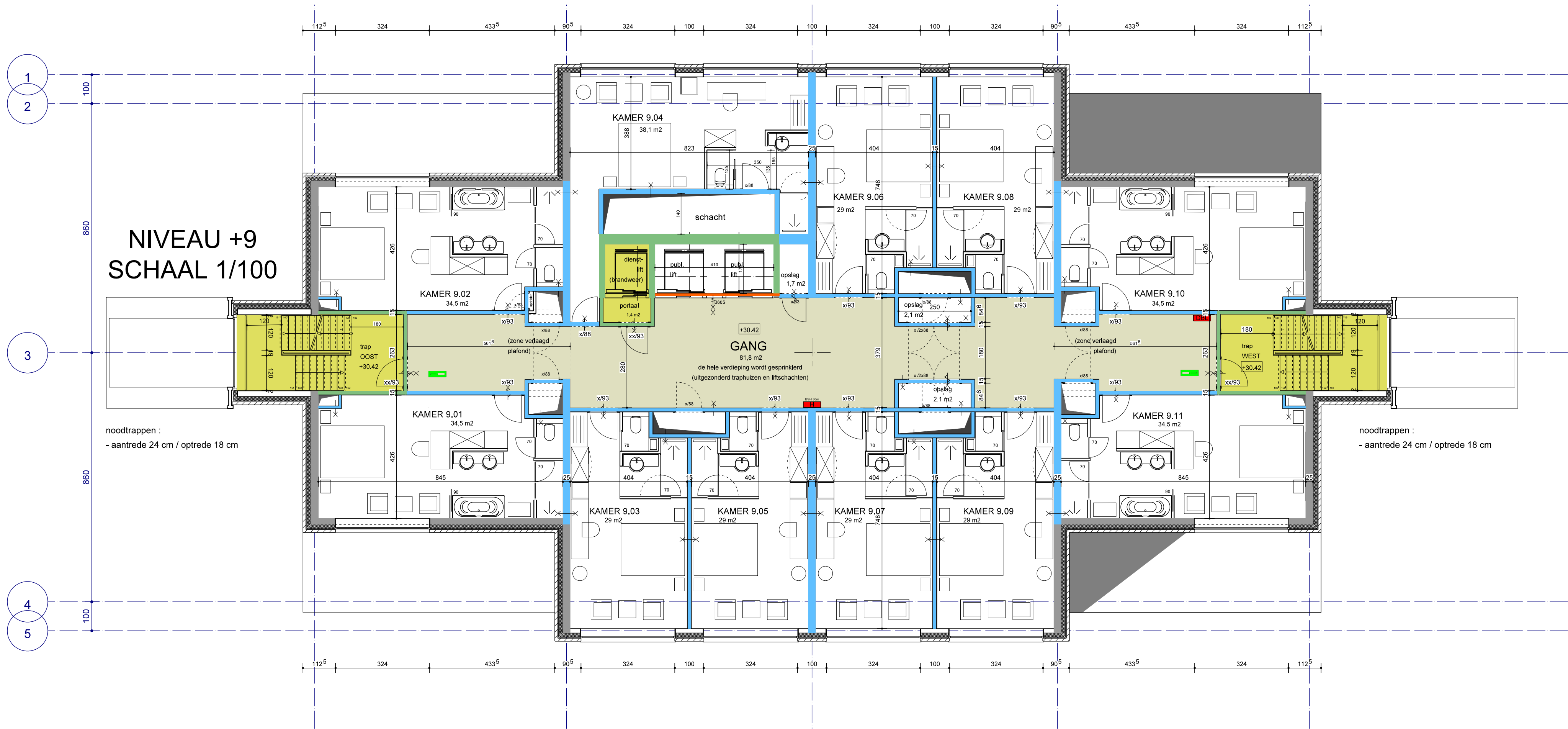
Sprinklerinstallatie conform NFPA (gehele gebouw uitgezonderd traphuizen en liftschachten)

MATERIAALTOEPASSING

RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING	ROOKDICHTHEID
	Vloer	Wand + Plafond
algemeen	D 8 + S 1 B	D
beschermde vluchtroutes	C 8 + S 1 B	B
extra beschermde vluchtroutes (grenzend aan binnen)	C 8 + S 1 B	B
gevels tot 2,5 m boven maaiveld	nvt	B
gevels van 2,5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B

RENVOOI BOUWKUNDIG

- betonkolom
- staalstructuur
- betonwand
- thermische isolatie
- gevelsteen 100 mm
- lichte wand gipskarton
- wand ik KZS
- fundering
- buitendeur dorpels hardsteen
- sanitair : alle wanden betegeld
- RWA conform plan technieken



BOUWHEER:
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotels@telenet.be

Rutten & Rooze
ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 102-109
B-2940 CKEEREN
tel : +32 (0) 3444 10 77
fax : +32 (0) 3444 34 62
e-mail: BR@RUTTEN-ROOZE-BE
WWW.RUTTEN-ROOZE-BE

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats: Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

schaal: 1 / 100
datum: 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO +8 & +9

dossier: plan: CMG (B) 9a / (18)

Planwijziging tov vorige versie :
- positie DBL

RENVOOI BRANDWEER
brandwerendheid conform NEN 6069
rookwerendheid conform NEN 6075:2011+C1:2012

brandwerend 60 min
richting brandwerendheid
X is brandwerende zijde
brandwerend 60 min middels sprinkler
brandwerend 30 min
brandwerend 20 min E
rookwerend 30 min(volgens NEN 6075)

Vluchtroute
zelfsluitende (of bij brand zelfsluitende) deur
Brandslanghassel (30 m)
Brandslangaansluiting op de droge blusleiding
Beschermd vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)
Extra beschermd vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)

Overige ruimtes (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse D)
deuren WDBO 60 : XX
deuren WDBO 30 : X

Liftwanden brandklasse B2 / rookklasse S2
Elke hotelkamer is subcompartment
vluchtroutes : loopafstanden conform nota Nieman
opvang & doorstroomcapaciteit conform nota Nieman

dakbedekking : niet brandgevaarlijk (conform NEN6063)
schachten : binnenwanden A2 (conform NEN-EN 13501-1)
alle brandwerende schachtdeuren zijn zelfsluitend

Hoofddraagconstr. HOTEL brandwerendheid 60 min m.b.t. bezwijken (sprinkler)
constructiedeel dat hoger ligt dan 13m voldoet aan brandklasse B

TECHNIEK
brandweerlift NEN-EN 81 72
bmi NEN 2535
oai NEN 2575
(zie tevens rapportage)
Noodverlichting (algemeen), vluchtroute-aanduiding conform NEN 3011 en NEN-EN 1838
Sprinklerinstallatie conform NFPA (gehele gebouw uitgezonderd traphuizen en liftschachten)

MATERIAALTOEPASSING		
RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING	ROOKDICHTHEID
	Vloer	Wand + Plafond
algemeen	D R + S 1 B	D S 2
beschermd vluchtroutes	C R + S 1 B	B S 2
extra beschermd vluchtroutes (grenzend aan binnen)	C R + S 1 B	B S 2
gevels tot 2.5 m boven maaiveld	nvt	B nvt
gevels van 2.5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D nvt
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B nvt

RENVOOI BOUWKUNDIG

betonkolom
staalstructuur
betonwand
thermische isolatie
gevelsteen 100 mm
lichte wand gipskarton
wand ik KZS
fundering
buitendeur dorpels hardsteen
sanitair : alle wanden betegeld
RWA conform plan technieken



BOUWHEER :
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotelmns@telenet.be

Rutten & Rooze
ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 107-109
B-2180 EKEREN
tel +32 (0) 3 844 16 77
fax +32 (0) 3 844 34 62
biv BE 441.882.454
e-mail: info@rutten-rooze.be
www.rutten-rooze.be

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats : Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

schaal : 1 / 100
datum : 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO +10 & +11

dossier : planr : CMG (B) 10a / (18)

Planwijziging tov vorige versie :
- positie DBL

RENVOOI BRANDWEER

brandwerendheid conform NEN 6069
rookwerendheid conform NEN 6075:2011+C1:2012

- brandwerend 60 min
- richting brandwerendheid
- is brandwerende zijde
- brandwerend 60 min middels sprinkler
- brandwerend 30 min
- brandwerend 20 min E
- rookwerend 30 min(volgens NEN 6075)
- Vluchtroute
- zelfsluitende (of bij brand zelfsluitende) deur
- Brandlanghaspel (30 m)
- Brandlangaansluiting op de droge blusleiding
- Beschermde vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)
- Extra beschermde vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)

Overige ruimtes (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse D)
deuren WBBO 60 : XX
deuren WBBO 30 : X

Liftwanden brandklasse B2 / rookklasse S2
Elke hotelkamer is subcompartment
vluchtroutes : loopafstanden conform nota Nieman
opvang & doorstroomcapaciteit conform nota Nieman

dakbedekking : niet brandgevaarlijk (conform NEN6063)
schachten : binnenwanden A2 (conform NEN-EN 13501-1)
alle brandwerende schachtdeuren zijn zelfsluitend

Hoofddraagconstr. HOTEL brandwerendheid 60 min m.b.t. bezwijken (sprinkler)
constructedeel dat hoger ligt dan 13m voldoet aan brandklasse B

TECHNIEK

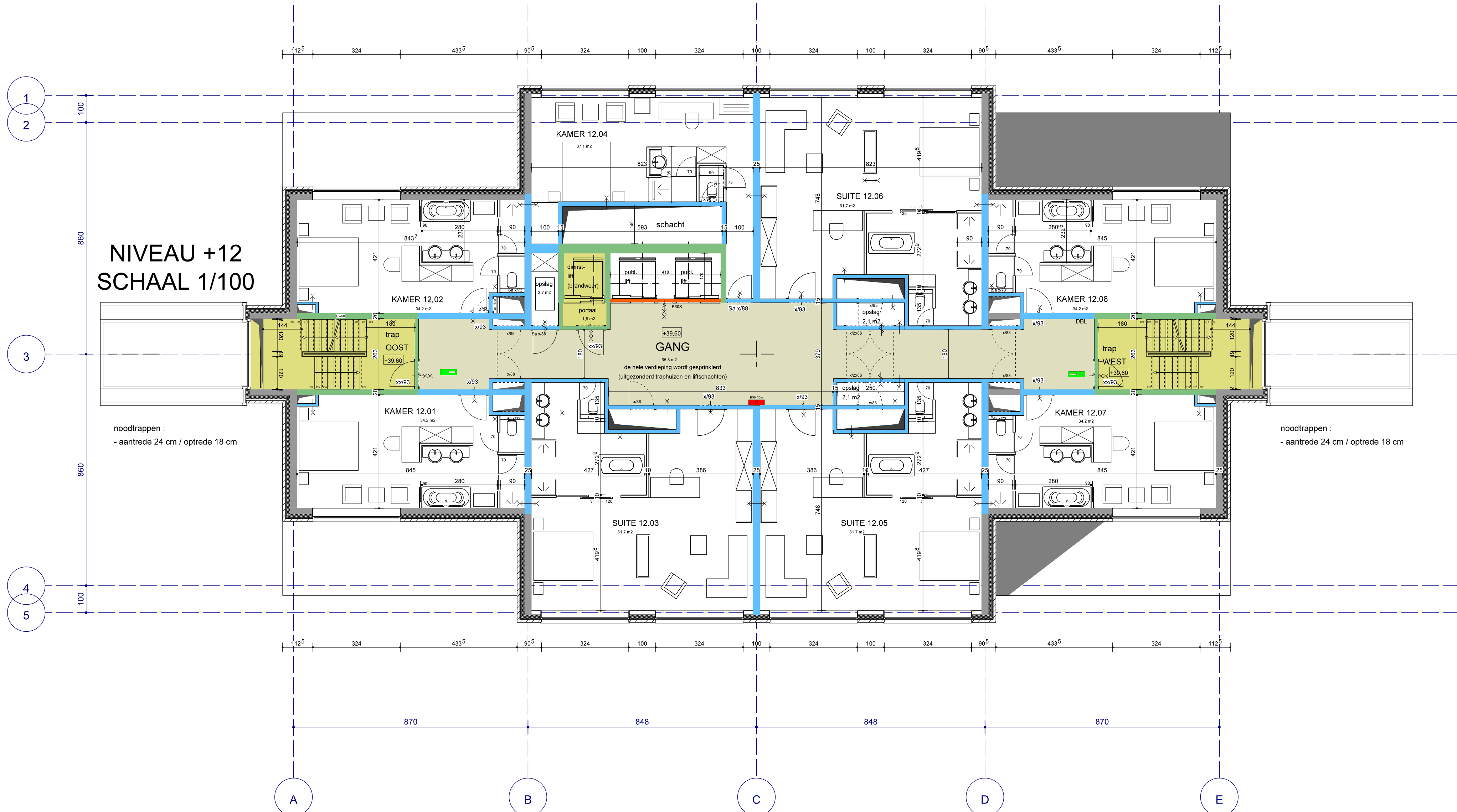
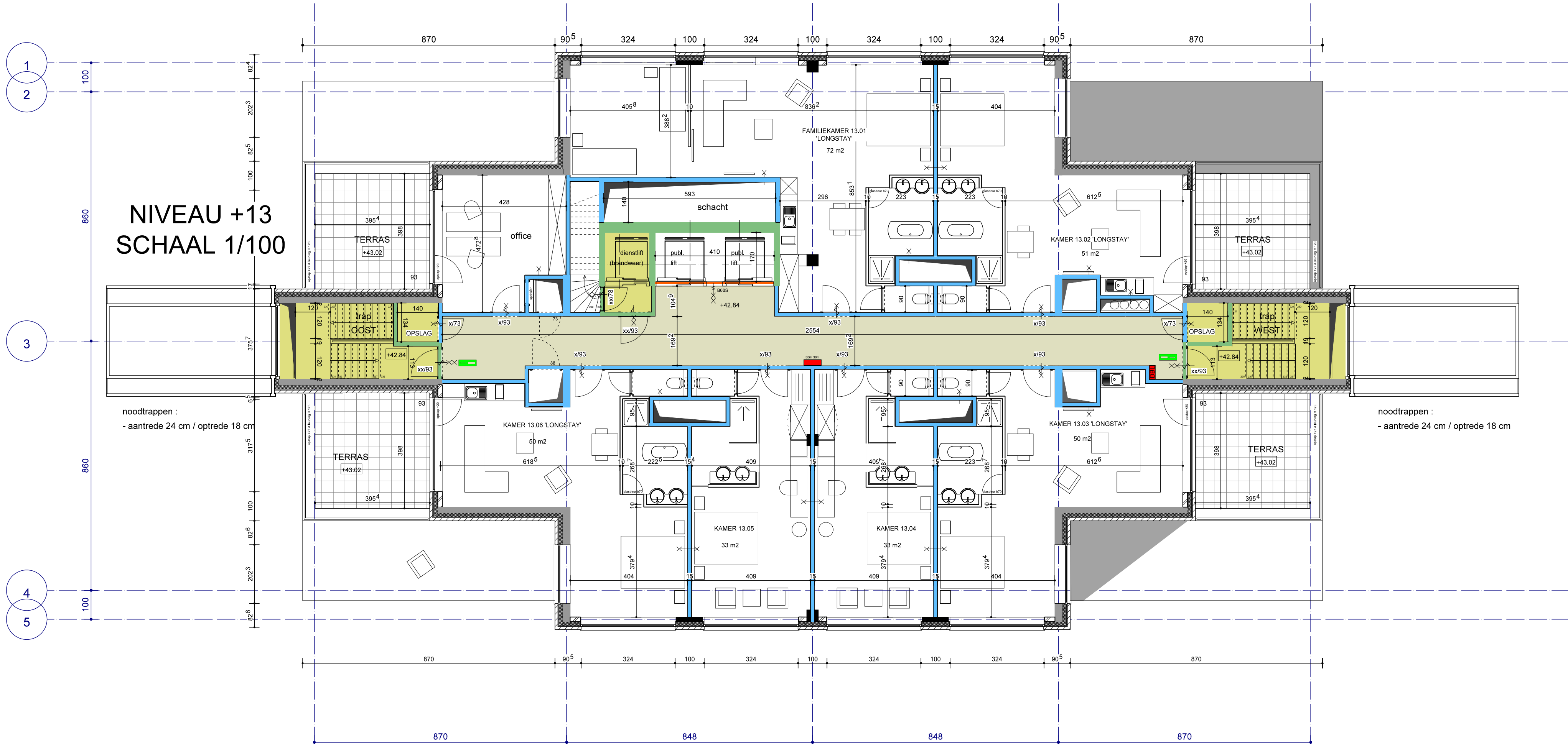
brandweerlift NEN 81 72
bmi NEN 2535
oai NEN 2575
(zie tevens rapportage)
Noodverlichting (algemeen), vluchtroute-aanduiding conform NEN 3011 en NEN-EN 1838
Sprinklerinstallatie conform NFPA (gehele gebouw uitgezonderd traphuizen en lifschachten)

MATERIAALTOEPASSING

RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING	ROOKDICHTHEID
	Vloer	Wand + Plafond
algemeen	D R + S 1 B	D
beschermde vluchtroutes	C R + S 1 B	S 2
extra beschermde vluchtroutes (grenzend aan binnen)	C R + S 1 B	S 2
gevels tot 2,5 m boven maaiveld	nvt	B
gevels van 2,5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B

RENVOOI BOUWKUNDIG

- betonkolom
- staalstructuur
- betonwand
- thermische isolatie
- gevelsteen 100 mm
- lichte wand gipskarton
- wand ik KZS
- fundering
- buitendeur dorpels hardsteen
- sanitair : alle wanden betegeld
- RWA conform plan technieken



BOUWHEER :
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotelms@telenet.be



AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats : Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

schaal : 1 / 100
datum : 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO +12 & +13

dossier nr : plan nr : CMG (B) 11a / (18)

Planwijziging tov vorige versie :
- positie DBL

- RENVOOI BRANDWEER
- brandwerendheid conform NEN 6069
- rookwerendheid conform NEN 6075:2011+C1:2012
- brandwerend 60 min
 - richting brandwerendheid
 - brandwerend 60 min middels sprinkler
 - brandwerend 30 min
 - brandwerend 20 min E
 - rookwerend 30 min(volgens NEN 6075)
- Vluchtroute
 - zelfsluitende (of bij brand zelfsluitende) deur
 - Brandslanghaspel (30 m)
 - Brandslangaansluiting op de droge blusleiding
 - Beschermde vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)
 - Extra beschermde vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)
- Overige ruimtes (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse D)
- deuren WBDBO 60 : XX
- deuren WBDBO 30 : X
- Liftwanden brandklasse B2 / rookklasse S2
- Elke hotelkamer is subcompartment
- vluchtroutes : loopafstanden conform nota Nieman
- opvang & doorstroomb capaciteit conform nota Nieman
- dakbedekking : niet brandgevaarlijk (conform NEN6063)
- schachten : binnenwanden A2 (conform NEN-EN 13501-1)
- alle brandwerende schachtdeuren zijn zelfsluitend
- Hoofddraagconstr. HOTEL brandwerendheid 60 min m.b.t. bezwijken (sprinkler)
- constructiedeel dat hoger ligt dan 13m voldoet aan brandklasse B

TECHNIEK

brandweerlift NEN-EN 81 72

bmi NEN 2535

oai NEN 2575

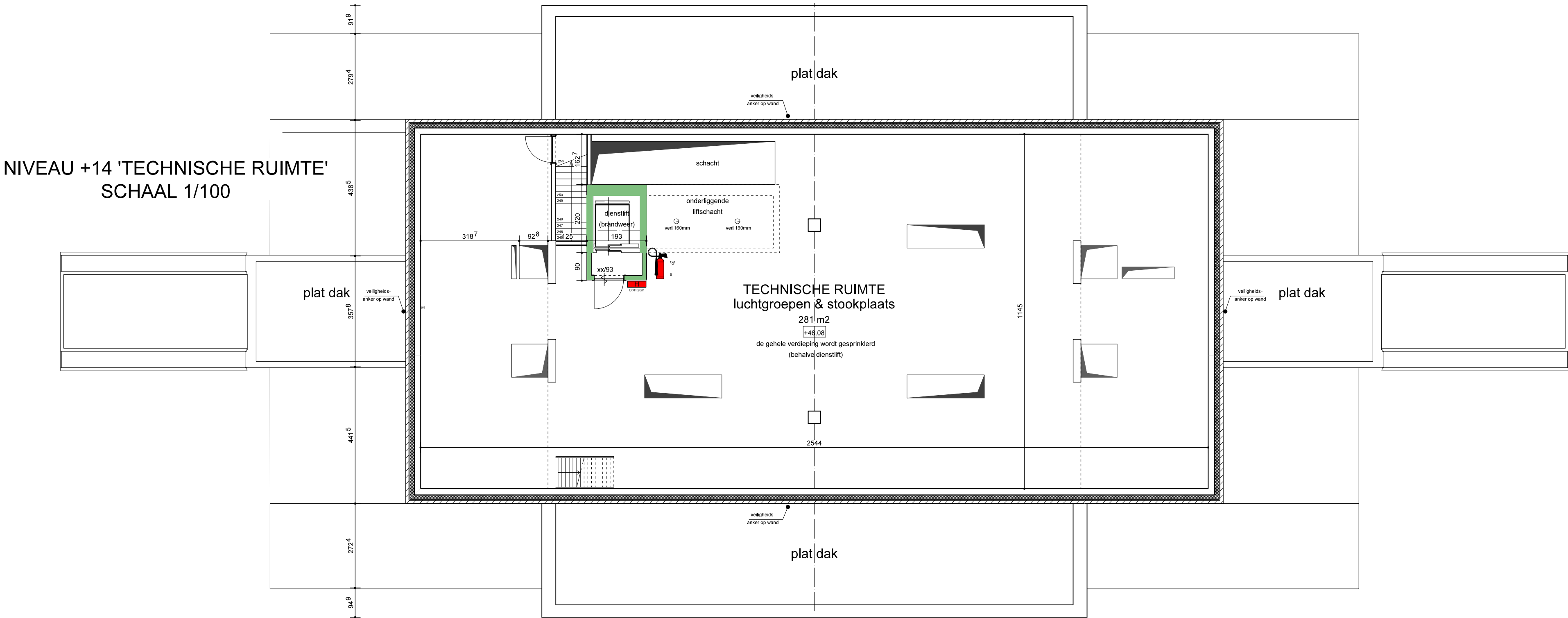
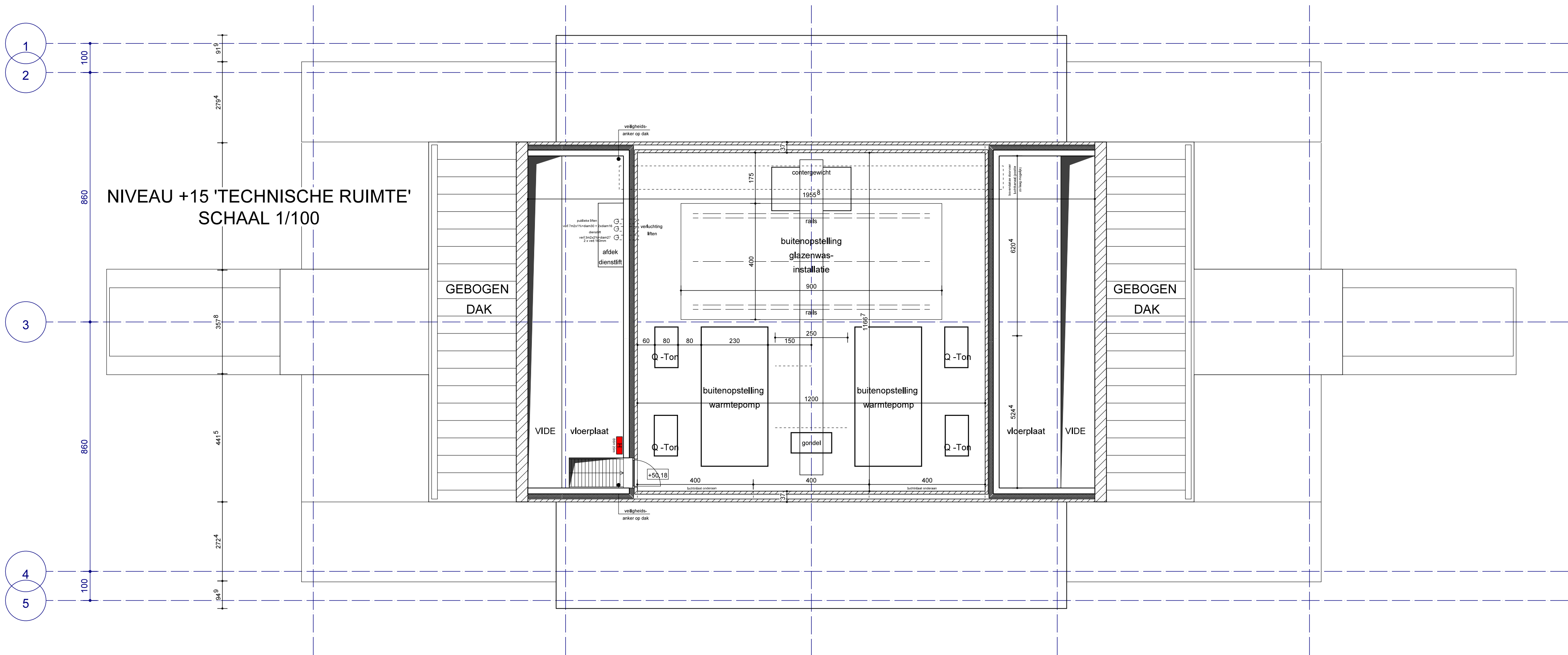
(zie tevens rapportage)

Noodverlichting (algemeen), vluchtroute-aanduiding conform NEN 3011 en NEN-EN 1838

Sprinklerinstallatie conform NFPA (gehele gebouw uitgezonderd traphuizen en liftschachten)

MATERIAALTOEPASSING			
RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING	ROOKDICHTHEID	
	Vloer	Wand + Plafond	Wand + Plafond
algemeen	D 1 + S 1 R	D	S 2
beschermde vluchtroutes	C 1 + S 1 R	B	S 2
extra beschermde vluchtroutes (grenzend aan binnen)	C 1 + S 1 R	B	S 2
gevels tot 2,5 m boven maaiveld	nvt	B	nvt
gevels van 2,5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D	nvt
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B	nvt

- RENVOOI BOUWKUNDIG
- betonkolom
 - staalstructuur
 - betonwand
 - thermische isolatie
 - gevelsteen 100 mm
 - lichte wand gipskarton
 - wand ik KZS
 - fundering
 - buitendeur dorpels hardsteen
 - sanitair : alle wanden betegeld
 - RWA conform plan technieken



BOUWHEER :
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotelmms@telenet.be

Rutten & Rooze

ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 107-109

B-2180 EKEREN

tel : +32 (0) 3 544 10 77

fax : +32 (0) 3 544 34 62

mob 06 441 080 404

e-mail: info@rutten-rooze.be

WWW.RUTTEN-ROOZE.BE

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats : Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

schaal : 1 / 100

datum : 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO +14 & +15

dossiernr :

plannr : OMG (B) 12a / (18)

Planwijziging tov vorige versie :
- positie DBL

- RENVOOI BRANDWEER
- brandwerendheid conform NEN 6069
- rookwerendheid conform NEN 6075:2011+C1:2012
- brandwerend 60 min

richting brandwerendheid
'x' is brandwerende zijde

brandwerend 60 min middels sprinkler

brandwerend 30 min

brandwerend 20 min E

rookwerend 30 min(volgens NEN 6075)

- Vluchtroute

zelfsluitende (of bij brand zelfsluitende) deur

Brandslanghaspel (30 m)

Brandlangaansluiting op de droge blusleiding

Beschermde vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)

Extra beschermde vluchtroute (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse B)

Overige ruimtes (wand & plafond rookdicht s2, brandklasse D)
deuren WBDBO 60 : XX
deuren WBDBO 30 : X

Liftwanden brandklasse B2 / rookklasse S2
Elke hotelkamer is subcompartment
vluchtroutes : loopafstanden conform nota Nieman
opvang & doorstroomb capaciteit conform nota Nieman

dakbedekking : niet brandgevaarlijk (conform NEN6063)
schachten : binnenwanden A2 (conform NEN-EN 13501-1)
alle brandwerende schachtdeuren zijn zelfsluitend

Hoofddraagconstr. HOTEL brandwerendheid 60 min m.b.t. bezwijken (sprinkler)
constructiedeel dat hoger ligt dan 13m voldoet aan brandklasse B

TECHNIEK

brandweerlift NEN-EN 81 72
bmi NEN 2535
oai NEN 2575
(zie tevens rapportage)

Noodverlichting (algemeen), vluchtroute-aanduiding conform NEN 3011 en NEN-EN 1838
Sprinklerinstallatie conform NFPA (gehele gebouw uitgezonderd traphuizen en liftschachten)

MATERIAALTOEPASSING			
RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING		ROOKDICHTHEID
	Vloer	Wand + Plafond	Wand + Plafond
algemeen	D 8 + S 1 B	D	S 2
beschermde vluchtroutes	C 8 + S 1 B	B	S 2
extra beschermde vluchtroutes (grenzend aan binnen)	C 8 + S 1 B	B	S 2
gevels tot 2,5 m boven maaiveld	nvt	B	nvt
gevels van 2,5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D	nvt
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B	nvt

- RENVOOI BOUWKUNDIG
- betonkolom

staalstructuur

betonwand

thermische isolatie

gevelsteen 100 mm

lichte wand gipskarton

wand ik KZS

fundering

buitendeur dorpels hardsteen

sanitair : alle wanden betegeld

RWA conform plan technieken

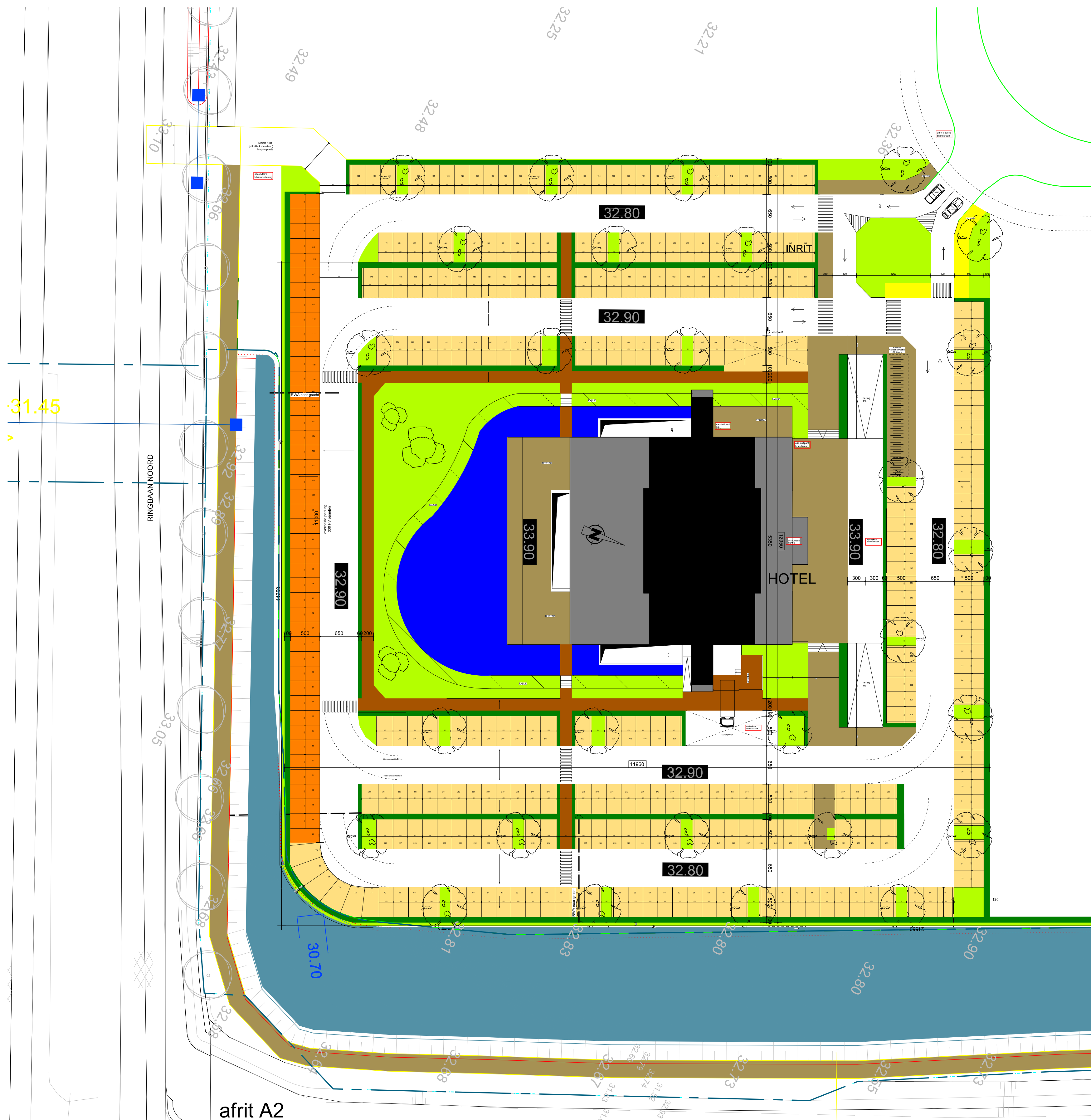
Rutten & Rooze
ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 107-109
B-2180 EKEREN

tel. + 32 (0) 3 844 15 77
fax. + 32 (0) 3 844 34 62
baw. BE 441.002.454
e-mail: INFO @ RUTTEN - ROOZE . BE

WWW. RUTTEN - ROOZE . BE

plannr : OMG 1a / (18)



Rutten & Rooze
ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 107-109

B-2180 EKEREN

tel. : + 32 (0) 3 644 15 77

fax : + 32 (0) 3 644 34 62

shm/ BE 441.092.454

e-mail: info@rutten- Rooze.be

www.rutten- Rooze.be

INPLANTINGSPLAN

dossiernr : 40.17

plannr : OMG 2d / (18)

Planwijziging tov vorige versie :
- overdekte parkeerplaatsen (met PV panelen)

- uitbreiding aan westzijde terrein ten behoeve van grotere parking (320 P)
- positie nood exit & opstelplaats in zuid-west hoek terrein
- positie in- en uitrit

ALGEMEEN :

135 HOTELKAMERS (waarvan 5 suites & 4 longstay kamers)
320 PARKEERPLAATSEN + 70 fietsen
opp.terrein exclusief gracht : B x L = 119,60 x 129,50 m

RENOVOOI INPLANTING

-  vijver
-  groen (perk)
-  groen (haag)
-  parkeervak (beton klinkers)
-  rijweg (asfalt)
-  fietspad (betondallen)
-  voetpad (betondallen 30x30)
-  voetpad (sier bestrating groot formaat)
-  molgoot met kolken
-  afwatering bestrating (0,5 %)
-  aansluiting RWA op gracht

BOUWHEER :
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotelms@telenet.be

Rutten & Rooze

ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 107-109

B-2180 EKEREN

tel : +32 (0) 3 844 10 77

fax : +32 (0) 3 844 34 62

fax BE 441.002.454

e-mail: RPO@RUTTEN-ROOZE.BE

WWW.RUTTEN-ROOZE.BE

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

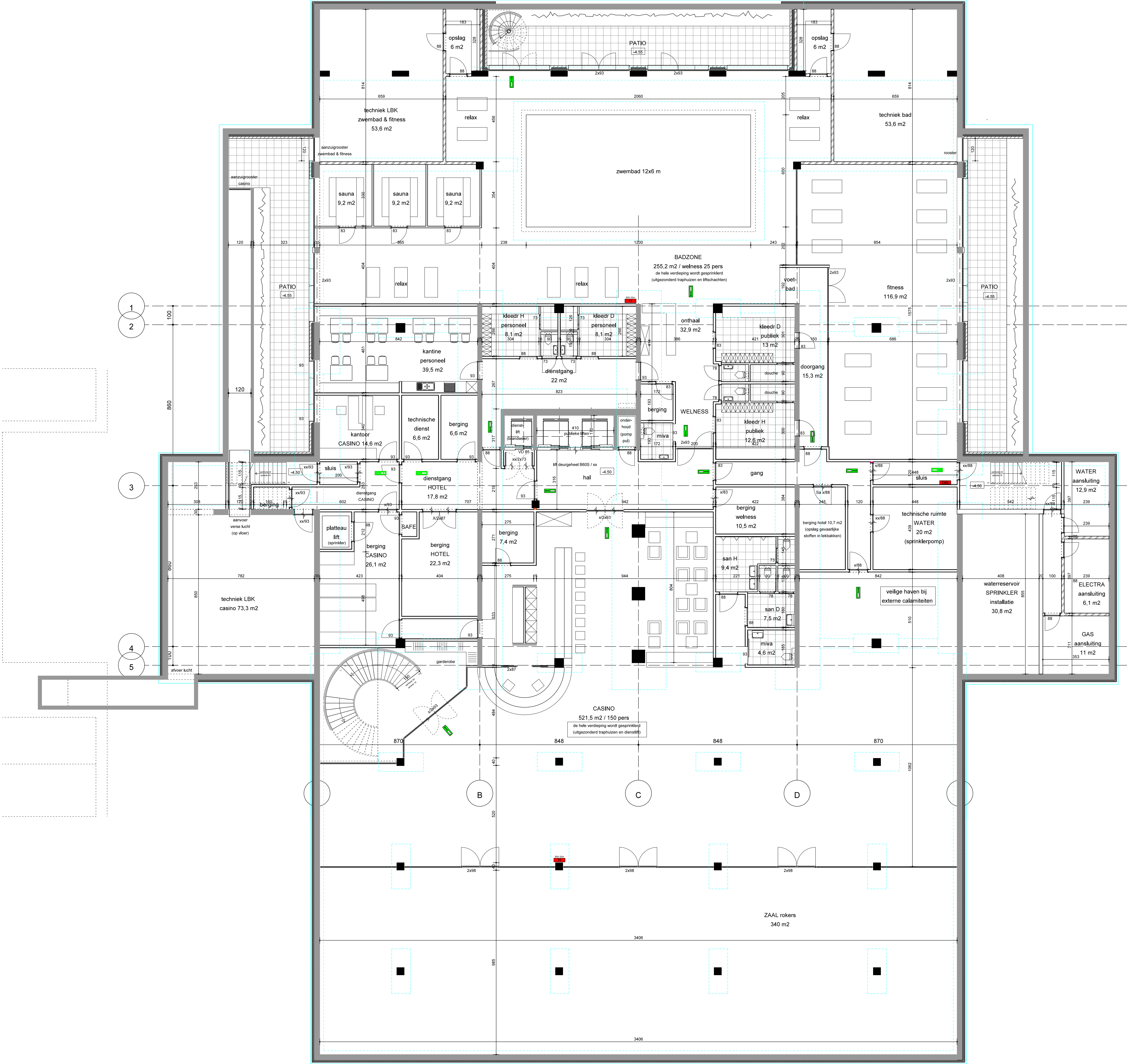
bouwplaats : Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrt A2
schaal : 1 / 100
datum : 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO -1

dossiernr : 40.17

planner : OMG 3a / (18)

Planwijziging tov vorige versie :
- positie DBL



MATERIAALTOEPASSING

RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING		ROOKDICHTHEID	
	Vloer	Wand + Plafond	Wand + Plafond	
algemeen	D 11 + S 1 11	D		S 2
beschermde vluchtroutes	C 11 + S 1 11	B		S 2
extra beschermde vluchtroutes (geproteerd aan binnen)	C 11 + S 1 11	B		S 2
gevels tot 2.5 m boven maaiveld	nvt	B		nvt
gevels van 2.5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D		nvt
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B		nvt

RENVOOI BOUWKUNDIG

- betonkolom
- staalstructuur
- betonwand
- thermische isolatie
- gevelsteen 100 mm
- lichte wand gipskarton
- wand ik KZS
- fundering
- buitendeur dorpels hardsteen
- sanitair : alle wanden betegeld
- RWA conform plan technieken

BOUWHEER :
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotelm@telenet.be

Rutten & Rooze

ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 107-108

B-2180 EKEREN

tel. + 32 (0) 3 644 10 77

fax + 32 (0) 3 644 34 62

fax BE 441.002.454

e-mail: info@rutten-rooze.be

WWW.RUTTEN-ROOZE.BE

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats : Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrt A2

schaal : 1 / 100

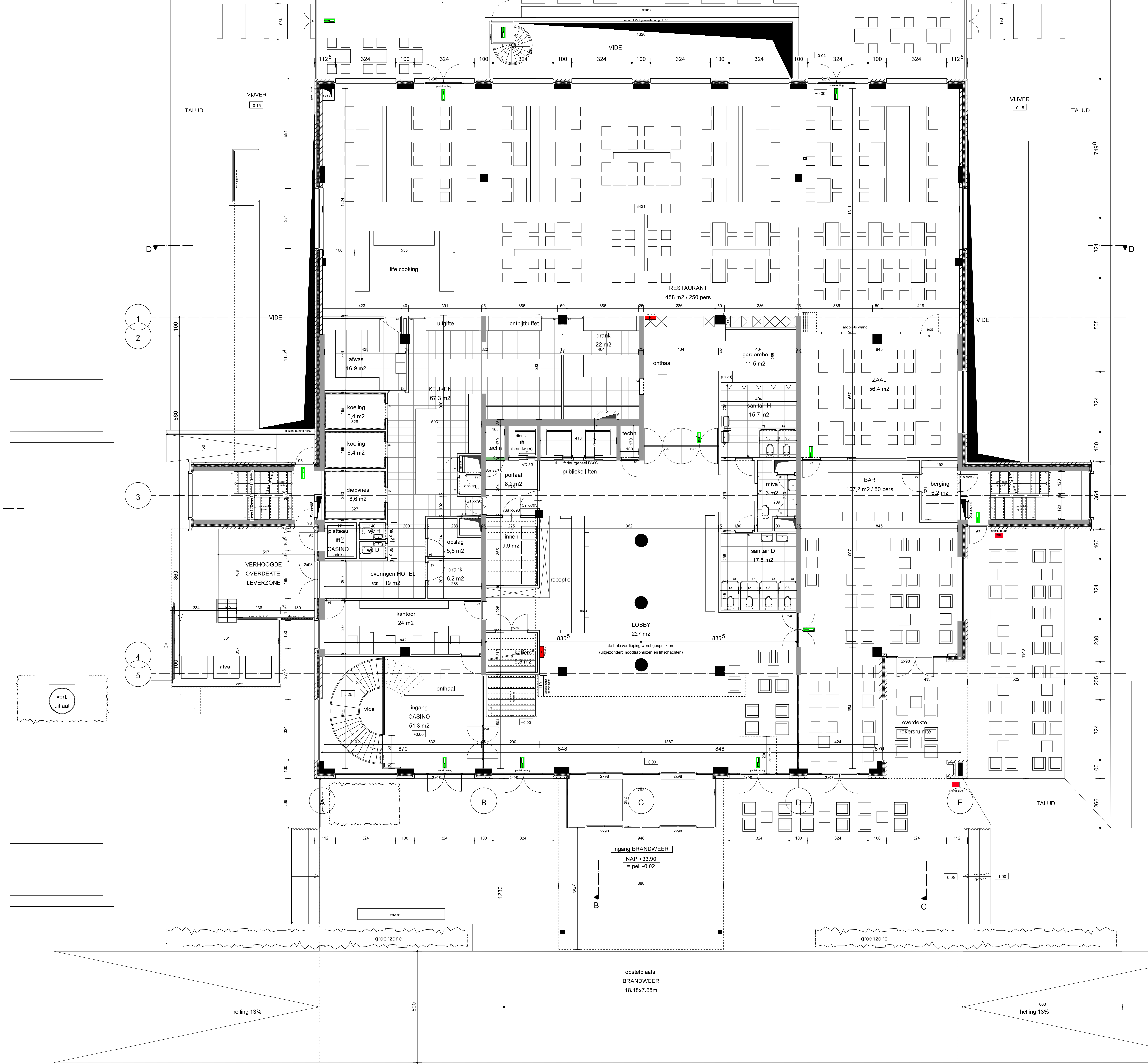
datum : 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO +0

dossiernr : 40.17

plannr : CMG 4a / (18)

Planwijziging tov vorige versie :
- inkomdeur casino draaideur
- positie DBL



RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING		ROOKDICHTHEID	
	Vloer	Wand + Plafond	Wand + Plafond	
algemeen	D R + S 1 B	D	S 2	
beschermde vluchtroutes	C R + S 1 B	B	S 2	
extra beschermde vluchtroutes (gevoerd aan binnen)	C R + S 1 B	B	S 2	
gevels tot 2.5 m boven maaiveld	nvt	B	nvt	
gevels van 2.5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D	nvt	
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B	nvt	

RENVOOI BOUWKUNDIG

- betonkolom
- staalstructuur
- betonwand
- thermische isolatie
- gevelsteen 100 mm
- lichte wand gipskarton
- wand ik KZS
- fundering
- buitendeur dorpels hardsteen
- sanitair : alle wanden betegeld
- RWA conform plan technieken

NIVEAU +1
SCHAAL 1/100



BOUWHEER:
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotels@telenet.be

Rutten & Rooze

ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 107-109

B-2180 EKEREN

tel +32 (0) 3 444 15 77

fax +32 (0) 3 444 34 62

beur BE 441.002.454

e-mail: RPO@RUTTEN-ROOZE_BE

WWW.RUTTEN-ROOZE_BE

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats: Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

schaal: 1 / 100

datum: 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO +1

dossiernr: 40.17

plannr: CMG 5a / (18)

Planwijziging tov vorige versie :
- 'vloermarkering' vluchtroute zaal 5 & 6
- positie DBL

MATERIAALTOEPASSING

RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING		ROOKDICHTHEID	
	Vloer	Wand + Plafond	Wand + Plafond	
algemeen	D H + S 1 B	D	D	S 2
beschermde vluchtroutes	C H + S 1 B	B	B	S 2
extra beschermde vluchtroutes (grenzend aan binnen)	C H + S 1 B	B	B	S 2
gevels tot 2,5 m boven maaiveld	nvt	B	nvt	nvt
gevels van 2,5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D	nvt	nvt
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B	nvt	nvt

RENVOOI BOUWKUNDIG

- betonkolom
- staalstructuur
- betonwand
- thermische isolatie
- gevelsteen 100 mm
- lichte wand gipskarton
- wand ik KZS
- fundering
- buitendeur dorpels hardsteen
- sanitair : alle wanden betegeld
- RWA conform plan technieken

Rutten & Rooze
ARCHITECTEN

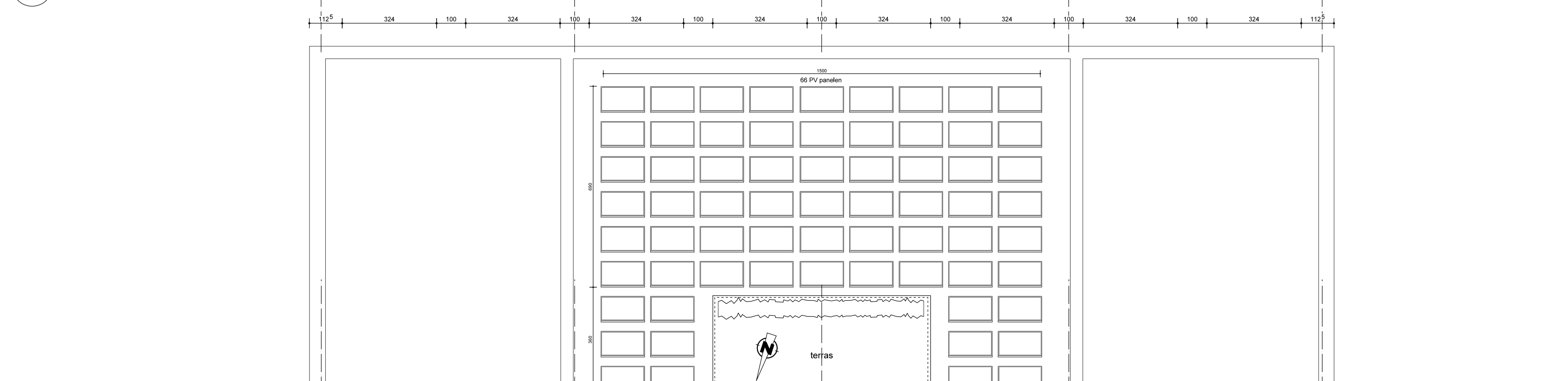
PRINSHOEVEWEG 107-109
B-2100 EKEREN

tel: +32 (0) 3 664 15 77
fax: +32 (0) 3 664 34 62

Www: WWW.RUTTEN-ROOZE.BE
e-mail: INFO@RUTTEN-ROOZE.BE

plan nr : OMG 6c / (18)

- 2e verdieping : lokaal ontspanningsruimte personeel en kleedruimte ipv royal suite
- positie DBL



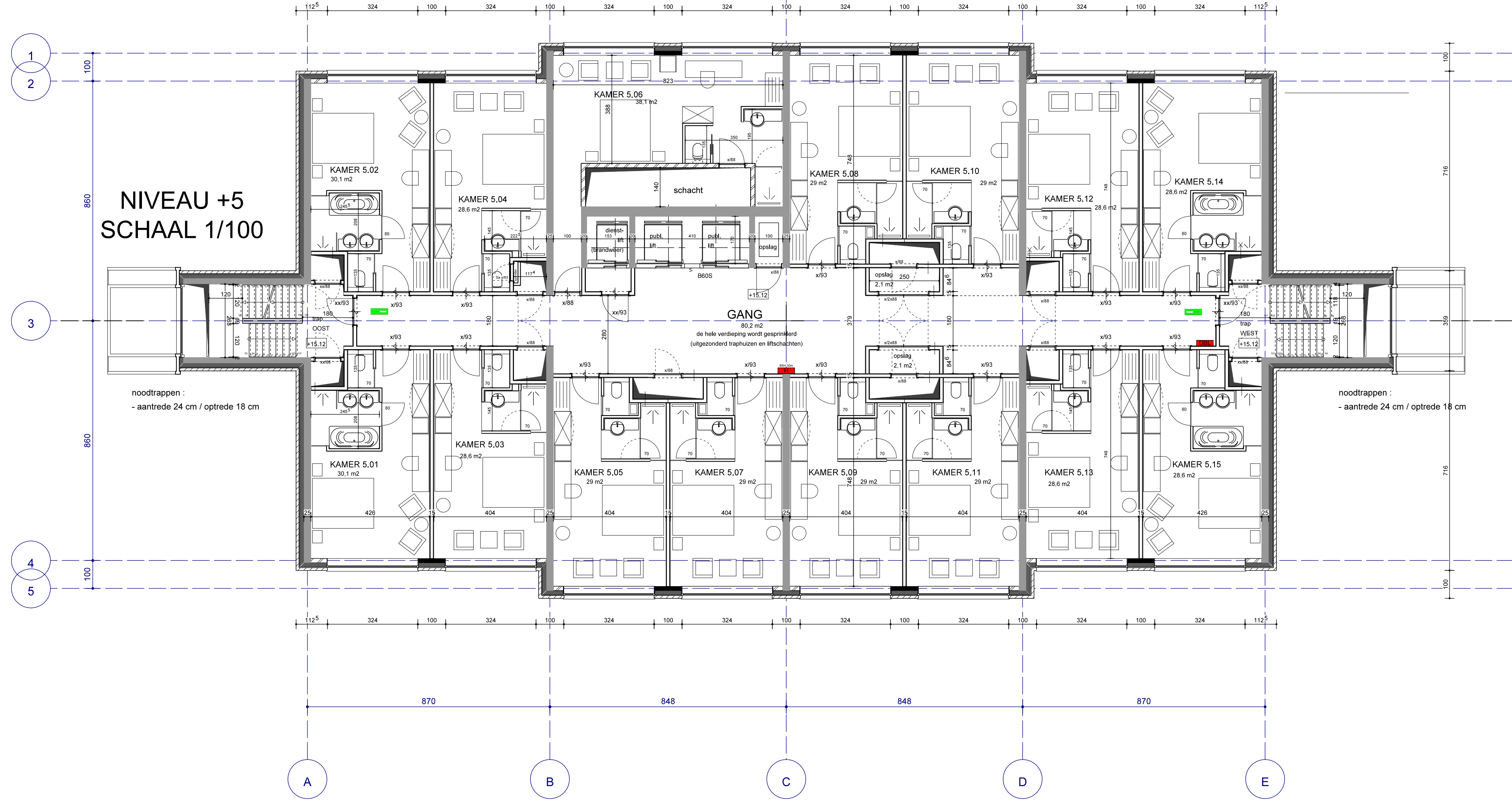
RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING	ROOKDICHTHEID
	Vloer	Wand + Plafond
algemeen	D II + S II f	S 2
beschermde vluchtroutes	C II + S II f	S 2
extra beschermde vluchtroutes (grenzend aan binnen)	C II + S II f	S 2
gevels tot 2,5 m boven maaiveld	nvt	B
gevels van 2,5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B

- betonkolom
- staalstructuur
- betonwand
- thermische isolatie
- gevelsteen 100 mm
- lichte wand gipskarton
- wand ik KZS
- fundering

buitendeur dorpels hardsteen

sanitair : alle wanden betegeld

RWA conform plan technieken



BOUWHEER :
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotelsms@telenet.be

Rutten & Rooze
ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 107-109
B-2190 EKEWIE
tel. +32 (0) 3 944 10 77
fax. +32 (0) 3 944 34 62
fax. +32 (0) 3 944 34 62
e-mail: info@rutten-rooze.be
WWW.RUTTEN-ROOZE.BE

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats : Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

schaal : 1 / 100
datum : 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO +4 & +5

dossier : 40.17
plan : CMG 7a / (18)

Planwijziging tov vorige versie :
- positie DBL

MATERIAALTOEPASSING

RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING	ROOKDICHTHEID
algemeen	Vloer	Wand + Plafond
beschermde vluchtroutes	D 11 + S 1 11	D
extra beschermde vluchtroutes	C 11 + S 1 11	B
(grenzend aan binnen)	C 11 + S 1 11	B
gevels tot 2,5 m boven maaiveld	nvt	B
gevels van 2,5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B

RENVOOI BOUWKUNDIG

- betonkolom
- staalstructuur
- betonwand
- thermische isolatie
- gevelsteen 100 mm
- lichte wand gipskarton
- wand ik KZS
- fundering
- buitendeur dorpels hardsteen
- sanitair : alle wanden betegeld
- RWA conform plan technieken



BOUWHEER:
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotelsms@telenet.be

Rutten & Rooze
ARCHITECTEN

PRINSHOEVENEG 107-109
R-1000 EKEWEGE
tel. +32 (0) 3444 16 77
fax. +32 (0) 3444 34 62
fax 100 447 420 484
e-mail: INFO@RUTTEN-ROOZE.BE
WWW.RUTTEN-ROOZE.BE

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats: Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

schaal: 1 / 100
datum: 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO +6 & +7

dossiernr: 40,17
plannr: OMG 8a / (18)

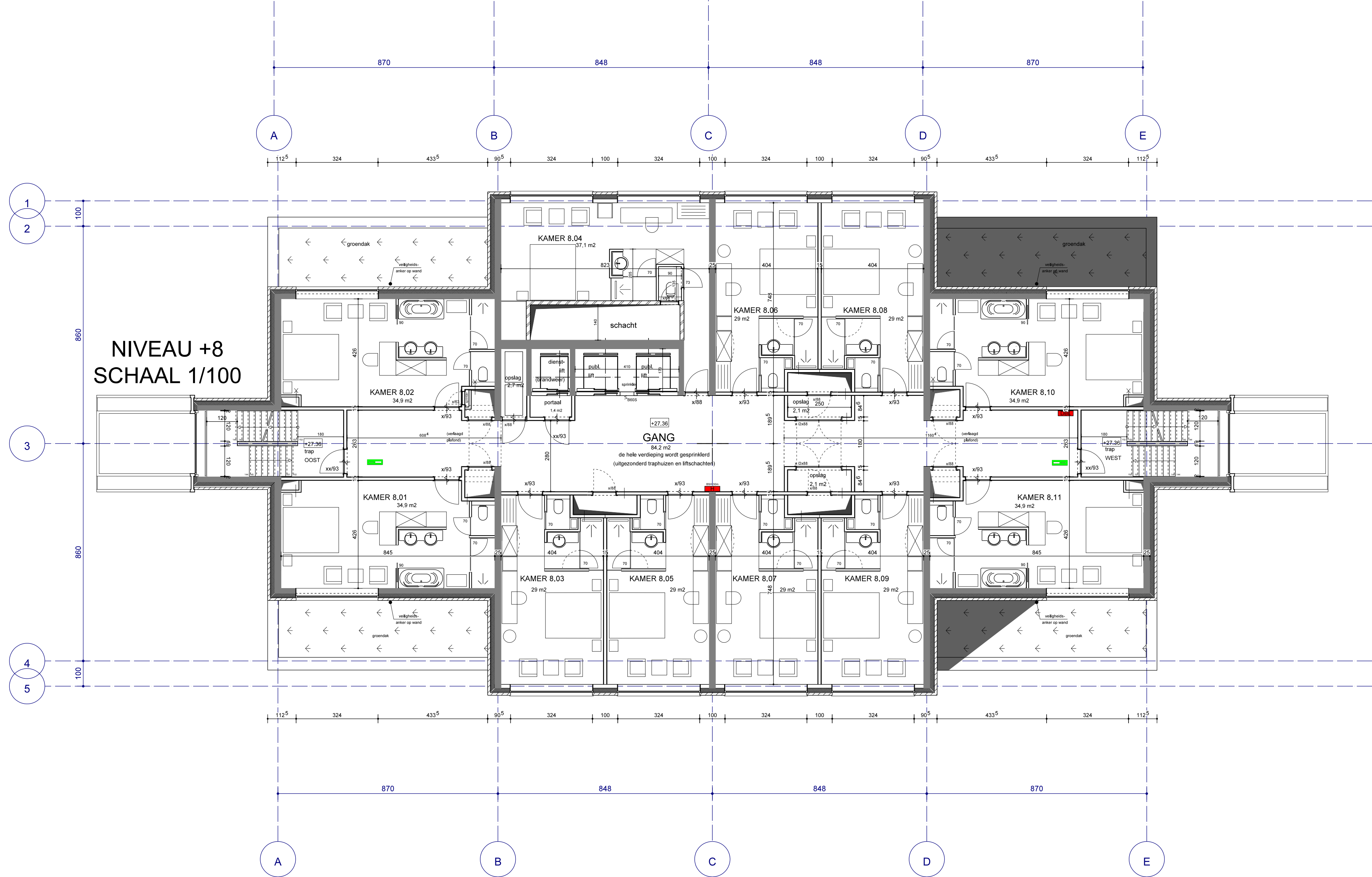
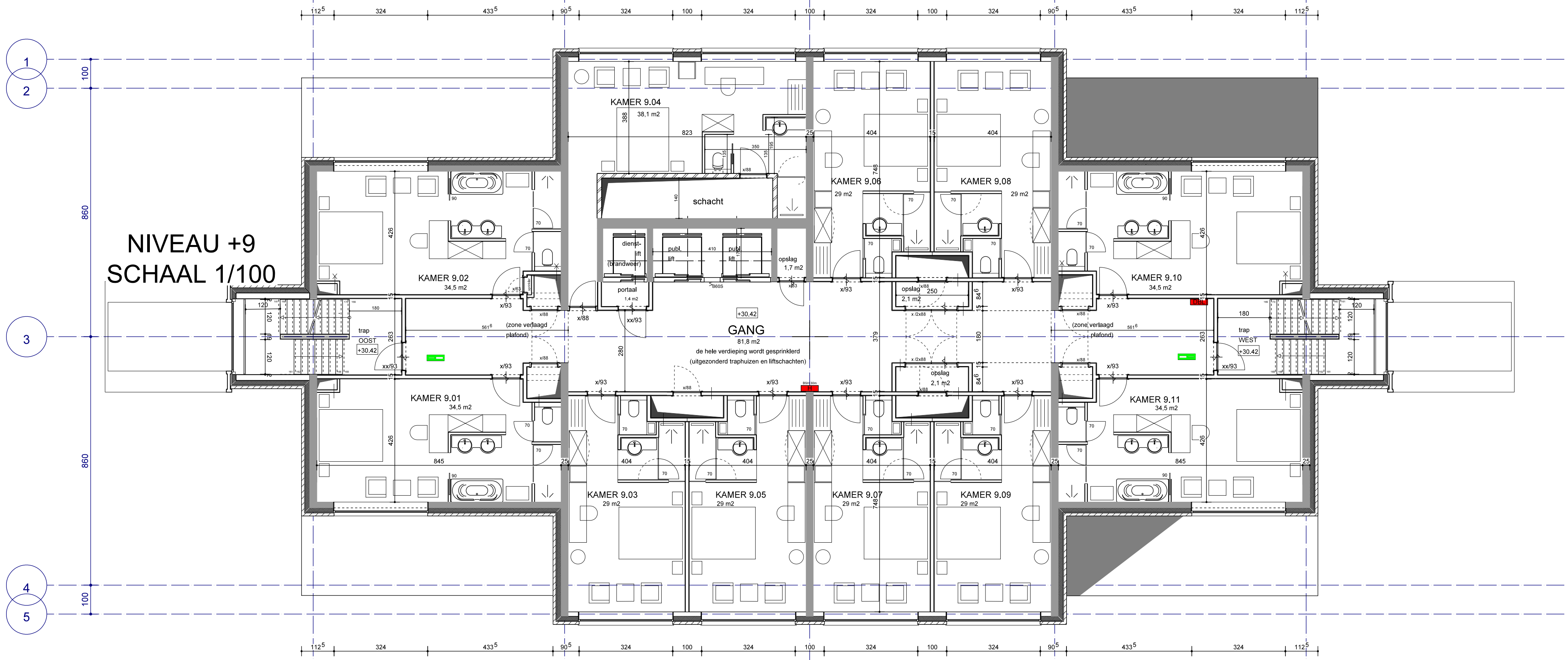
Planwijziging tov vorige versie :
- positie DBL

MATERIAALTOEPASSING

RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING		ROOKDICHTHEID
	Vloer	Wand + Plafond	
algemeen	D 11 + S 1 11	D	S 2
beschermde vluchtroutes	C 11 + S 1 11	B	S 2
extra beschermde vluchtroutes (grenzend aan binnen)	C 11 + S 1 11	B	S 2
gevels tot 2,5 m boven maaiveld	nvt	B	nvt
gevels van 2,5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D	nvt
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B	nvt

RENVOOI BOUWKUNDIG

- betonkolom
- staalstructuur
- betonwand
- thermische isolatie
- gevelsteen 100 mm
- lichte wand gipskarton
- wand ik KZS
- fundering
- buitendeur dorpels hardsteen
- sanitair : alle wanden betegeld
- RWA conform plan technieken



BOUWHEER :
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotels@telenet.be

Rutten & Rooze

ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 107-109

B-2180 EKEREN

tel +32 (0) 3 544 10 77

fax +32 (0) 3 544 34 82

svw BE 441.292.454

e-mail: INFO@RUTTEN-ROOZE.BE

WWW.RUTTEN-ROOZE.BE

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats : Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

schaal : 1 / 100

datum : 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO +8 & +9

dossiernr : 40.17

planner : CMG 9a / (18)

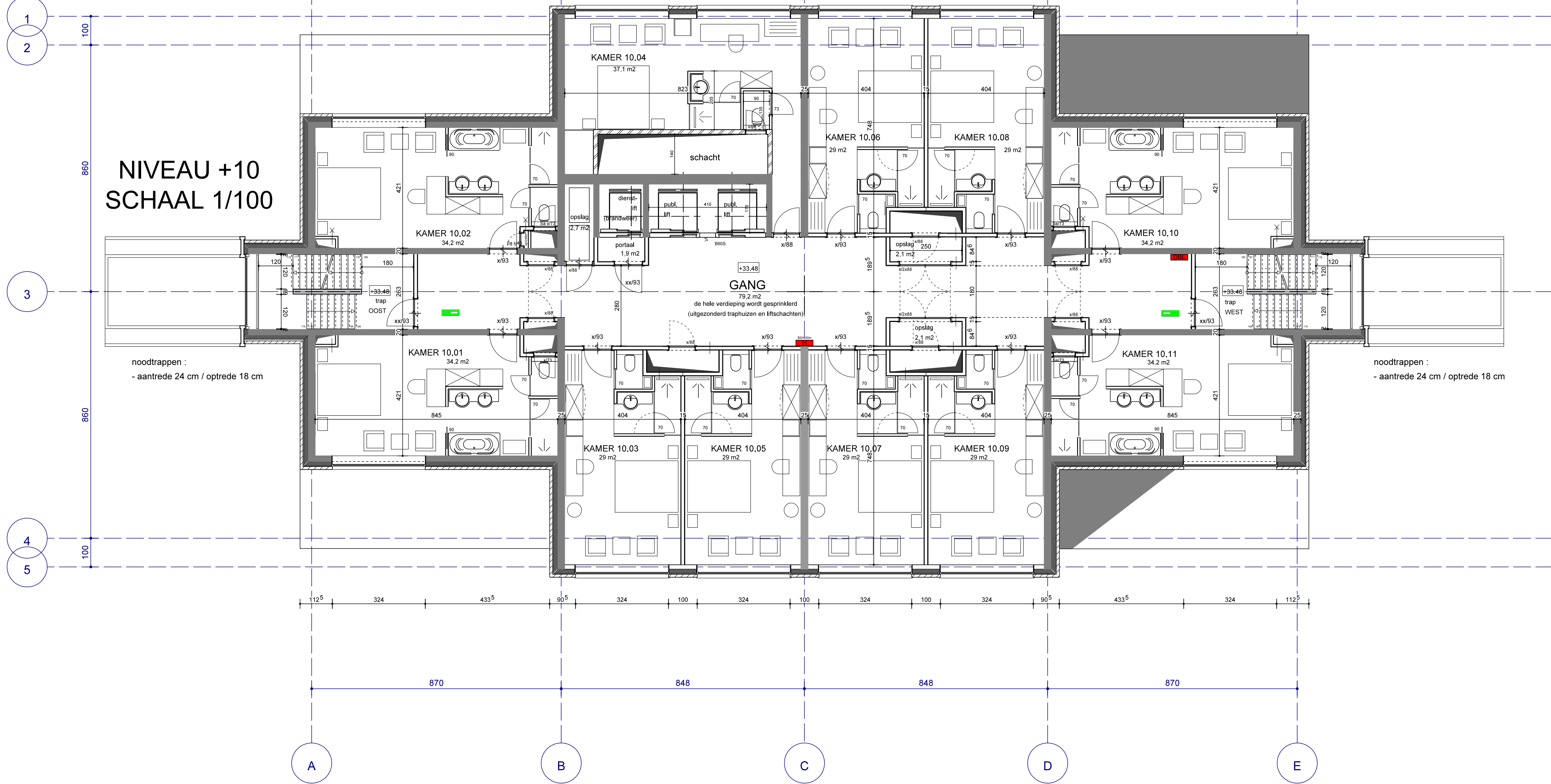
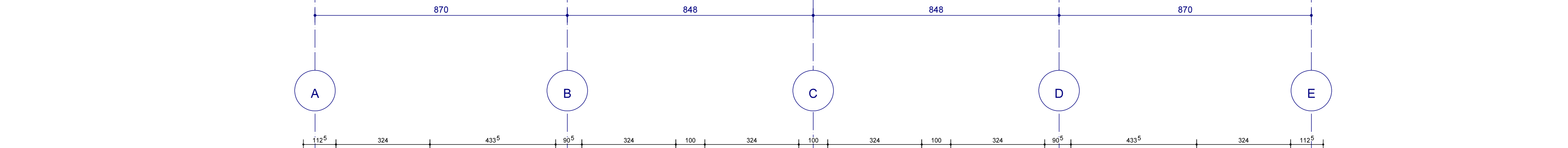
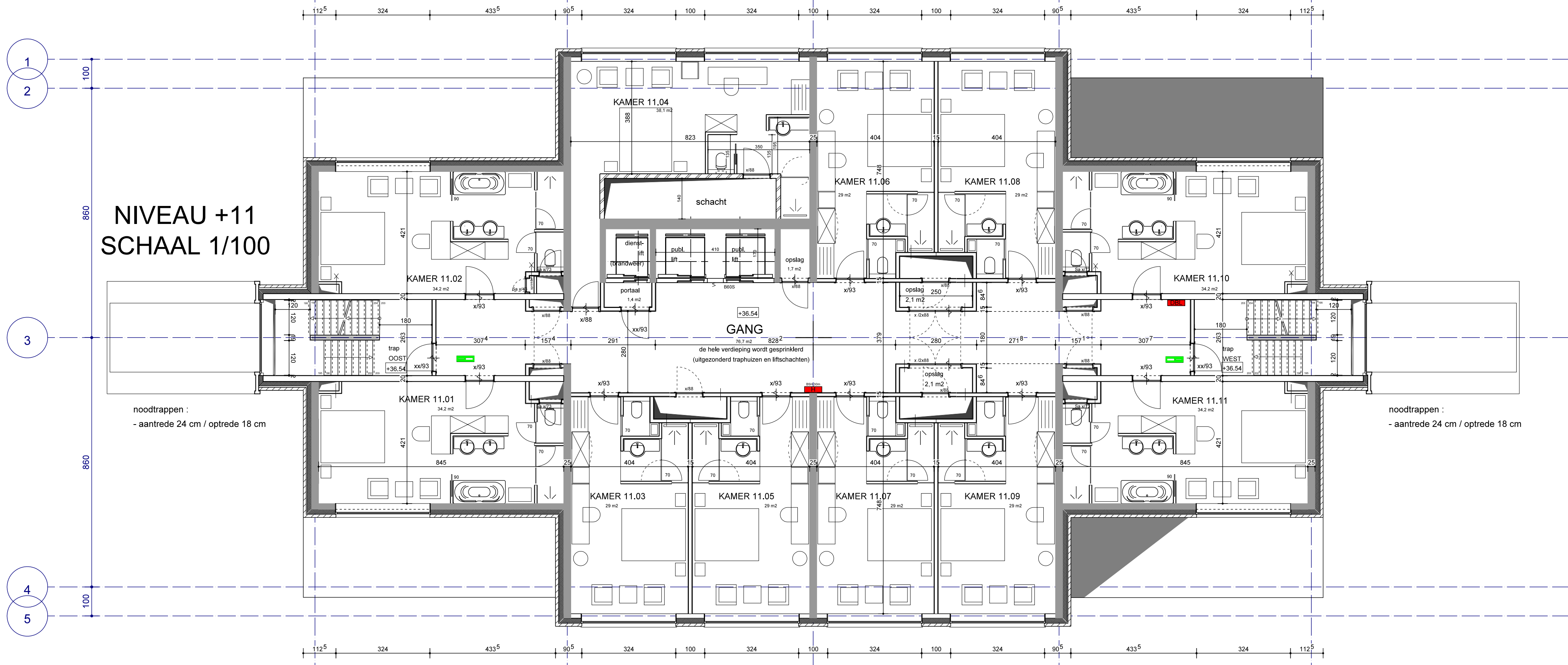
Planwijziging tov vorige versie :
- positie DBL

MATERIAALTOEPASSING

RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING		ROOKDICHTHEID	
	Vloer	Wand + Plafond	Wand + Plafond	
algemeen	D R + S 1 B	D	S 2	
beschermde vluchtroutes	C R + S 1 B	B	S 2	
extra beschermde vluchtroutes	C R + S 1 B	B	S 2	
(grenzend aan binnen)				
gevels tot 2,5 m boven maaiveld	nvt	B	nvt	
gevels van 2,5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D	nvt	
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B	nvt	

RENVOOI BOUWKUNDIG

- betonkolom
- staalstructuur
- betonwand
- thermische isolatie
- gevelsteen 100 mm
- lichte wand gipskarton
- wand ik KZS
- fundering
- buitendeur dorpels hardsteen
- sanitair : alle wanden betegeld
- RWA conform plan technieken



BOUWHEER :
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotelsms@telenet.be

Rutten & Rooze
ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 107-109
B-2180 EKEREN
tel. +32 (0) 3 846 10 77
fax. +32 (0) 3 846 34 02
tele. +32 441 162 404
e-mail: RUTTEN@RUTTEN-ROOZE.BE
WWW.RUTTEN-ROOZE.BE

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats : Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

schaal : 1 / 100

datum : 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO +10 & +11

dossiernr : 40.17

planner : CMG 10a / (18)

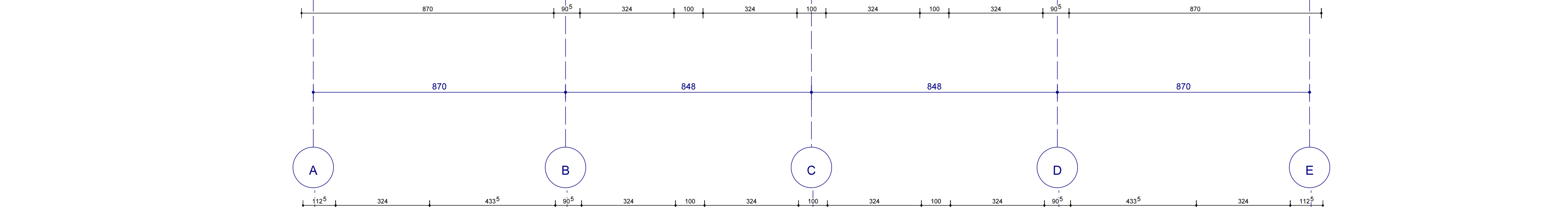
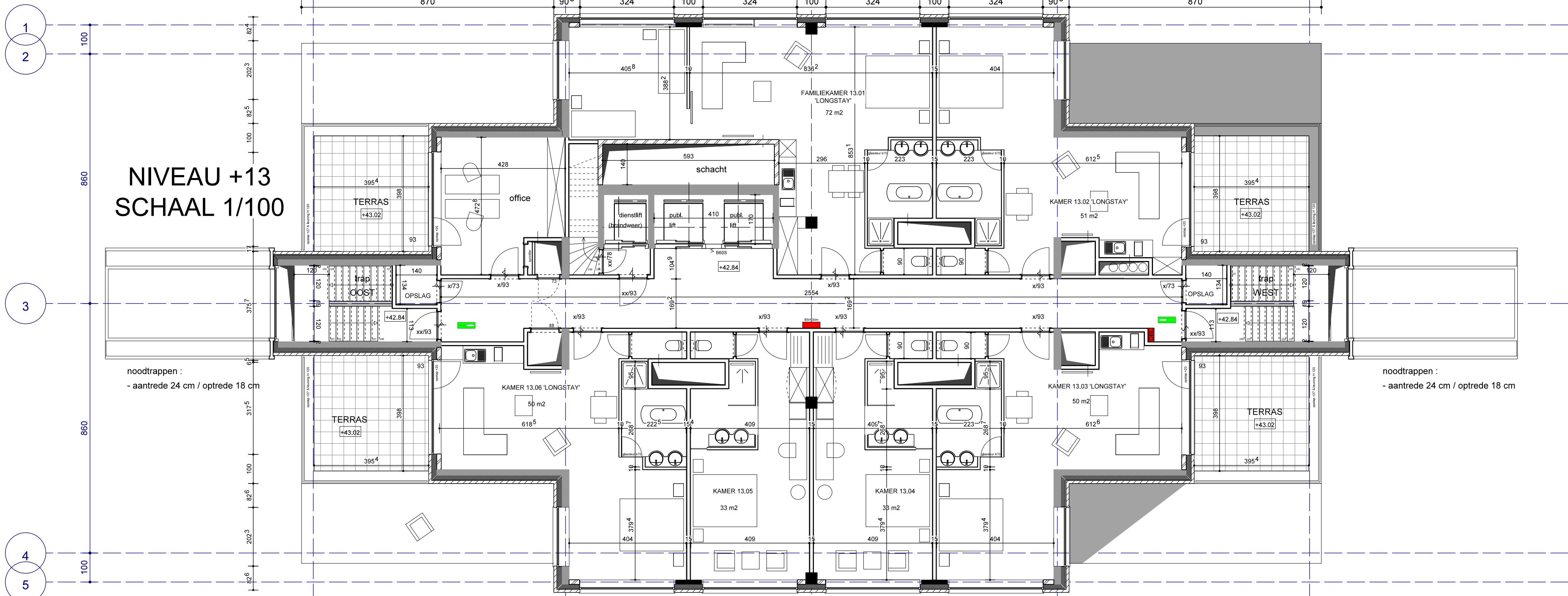
Planwijziging tov vorige versie :
- positie DBL

MATERIAALTOEPASSING

RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING	ROOKDICHTHEID
	Vloer	Wand + Plafond
algemeen	D 8 + S 1 B	D
beschermde vluchtroutes	C 8 + S 1 B	B
extra beschermde vluchtroutes (grenzend aan binnen)	C 8 + S 1 B	B
gevels tot 2,5 m boven maaiveld	nvt	B
gevels van 2,5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B

RENVOOI BOUWKUNDIG

- betonkolom
- staalstructuur
- betonwand
- thermische isolatie
- gevelsteen 100 mm
- lichte wand gipskarton
- wand ik KZS
- fundering
- buitendeur dorpels hardsteen
- sanitair : alle wanden betegeld
- RWA conform plan technieken



BOUWHEER :
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotelm@telenet.be

Rutten & Rooze
ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 100-109
B-2180 EKEWEN
tel. +32 (0) 3 944 10 77
fax. +32 (0) 3 944 34 62
info: 05 441 090 244
e-mail: info@rutten-rooze.be
WWW.RUTTEN-ROOZE.BE

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats : Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

schaal : 1 / 100
datum : 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO +12 & +13

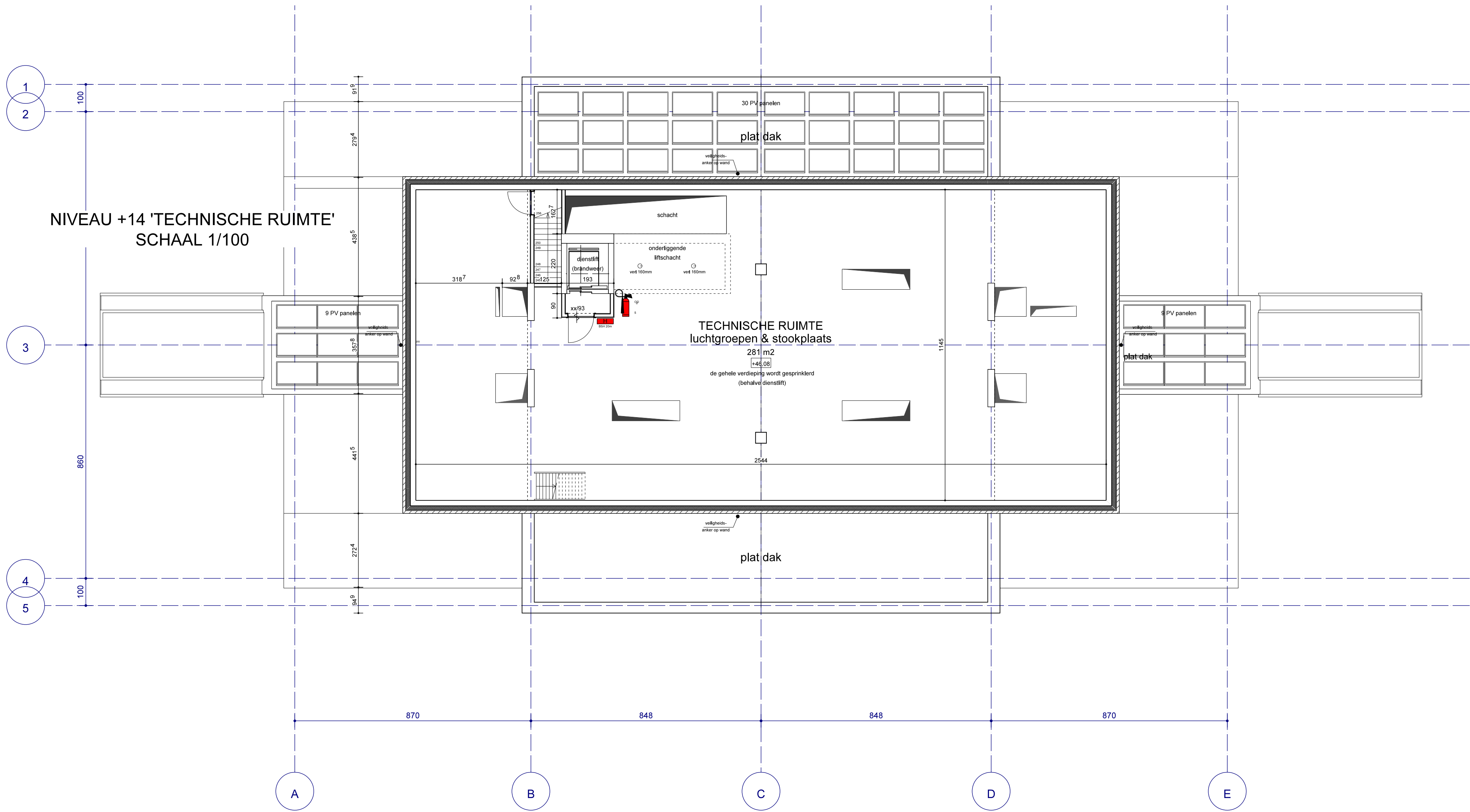
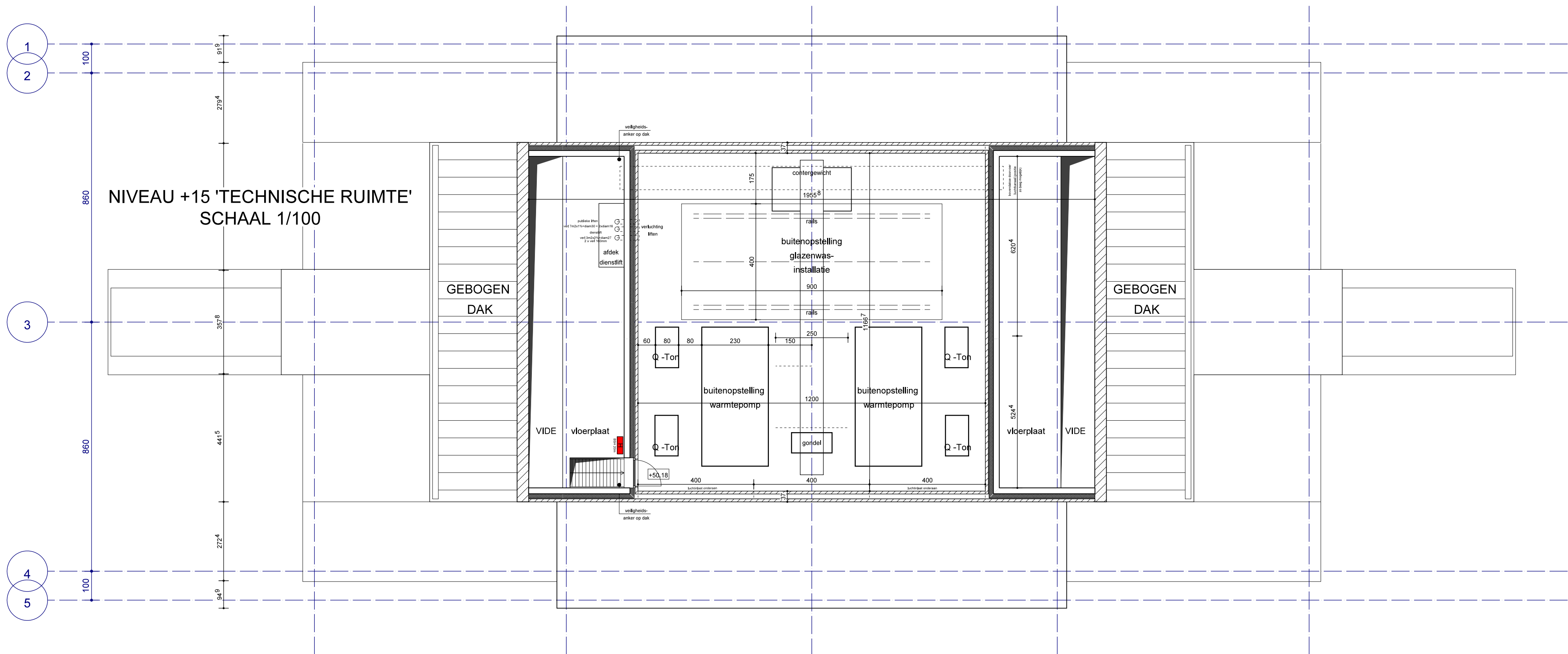
dossiernr : 40.17
plannr : OMG 11b / (18)

Planwijziging tov vorige versie :
- PV panelen
- positie DBL

MATERIAALTOEPASSING			
RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING	ROOKDICHTHEID	
	Vloer	Wand + Plafond	
algemeen	D R + S 1 II	D	S 2
beschermde vluchtroutes	C R + S 1 II	B	S 2
extra beschermde vluchtroutes (grenzend aan binnen)	C R + S 1 II	B	S 2
gevels tot 2,5 m boven maaiveld	nvt	B	nvt
gevels van 2,5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D	nvt
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B	nvt

RENVOOI BOUWKUNDIG

- betonkolom
- staalstructuur
- betonwand
- thermische isolatie
- gevelsteen 100 mm
- lichte wand gipskarton
- wand ik KZS
- fundering
- buitendeur dorpels hardsteen
- sanitair : alle wanden betegeld
- RWA conform plan technieken



BOUWHEER :
Hotel Management Services NV
vertegenwoordiging Dhr.H.Heinrichs
Zegersdreef 9
2930 (B) Brasschaat
tel 0032 475 424430
hotelms@telenet.be

Rutten & Rooze

ARCHITECTEN

PRINSHOEVEWEG 103-109

B-2180 EKEREN

M - 32 (0) 3 644 10 77

Tel : + 32 (0) 3 644 34 02

fax : BE 441.002.454

e-mail: RRD@RUTTEN-ROOZE-BE

WWW.RUTTEN-ROOZE-BE

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

NIEUWBOUW HOTEL VAN DER VALK

bouwplaats : Bedrijventerrein KAMPERSHOEK te WEERT
Ringbaan-Noord thv afrit A2

schaal : 1 / 100

datum : 25/09/2019

PLAN HOTEL NIVO +14 & +15

dossiernr : 40.17

plannr : OMS 12b / (18)

Planwijziging tov vorige versie :
- PV panelen

- positie DBL

MATERIAALTOEPASSING

RUIMTE	BRANDVOORTPLANTING		ROOKDICHTHEID	
	Vloer	Wand + Plafond	Wand + Plafond	
algemeen	D 8 + S 1 B	D	S 2	
beschermde vluchtroutes	C 8 + S 1 B	B	S 2	
extra beschermde vluchtroutes (grenzend aan binnen)	C 8 + S 1 B	B	S 2	
gevels tot 2,5 m boven maaiveld	nvt	B	nvt	
gevels van 2,5 tot 13 m boven maaiveld	nvt	D	nvt	
gevels boven 13m boven maaiveld	nvt	B	nvt	

RENVOOI BOUWKUNDIG

- betonkolom
- staalstructuur
- betonwand
- thermische isolatie
- gevelsteen 100 mm
- lichte wand gipskarton
- wand ik KZS
- fundering
- buitendeur dorpels hardsteen
- sanitair : alle wanden betegeld
- RWA conform plan technieken



6 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

In opdracht van de gemeente Weert is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV (MAH BV) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Molenweg / Ringbaan Noord (ong.) te Weert.

- Aanleiding voor het onderzoek vormt de voorgenomen eigendomsoverdracht en nieuwbouw van een hotel van de firma v.d. Valk.
- Het doel van het verkennend bodemonderzoek is aan te tonen dat de grond en/of grondwater redelijkerwijs gesproken geen verontreinigingen bevat die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en/of milieu in het algemeen en zodoende enige beperking of belemmering kunnen vormen ten aanzien van de voorgenomen eigendomsoverdracht / nieuwbouw van een hotel.
- De onderzoekslocatie is gelegen op bedrijventerrein Kampershoek 2.0. In de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn overwegend landbouwgronden gelegen. De onderzoekslocatie is ten oosten van de Molenweg en ten westen van de afrit van de A2 (Eindhoven-Maastricht). De onderzoekslocatie bestaat uit een agrarisch perceel. De coördinaten in het centrum van het onderzoekslocatie zijn globaal: X = 179.168 en Y = 365.297. Kadastraal is de locatie bekend als de gemeente Weert, sectie W, perceelnummer 377 (gedeeltelijk). De oppervlakte van de onderzoekslocatie bedraagt circa 20.728 m².
- In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de grond zijn sporen grind waargenomen.
- In overleg met mevr. S. Eurlings van de gemeente Weert is besloten om in afwijking van de norm beperkt grondwateronderzoek. Het aantal peilbuizen en grondwateranalyses voldoet derhalve niet aan de norm.
- In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) is een licht verhoogd gehalte met cadmium aangetoond (MME-1, MME-2 en MME-3). In de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde (MME-4 en MME-5). Het licht verhoogde gehalte aan cadmium in de bovengrond is te relateren aan diffuse bodemverontreiniging.
- Op basis van de toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit komt zowel de boven- als ondergrond in aanmerking voor hergebruik als grond die voldoet aan de achtergrondwaarde.
- In het grondwater afkomstig uit peilbuis PBE28 is een licht verhoogd gehalte met barium aangetoond.

De resultaten van onderhavig onderzoek vormen ons inziens geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen eigendomsoverdracht en nieuwbouw van een hotel ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden grond vrijkomt die niet binnen de locatiegrenzen kan worden herverwerkt of in het kader van het Bodembeheerplan van de gemeente Weert kan worden verplaatst, dient voorafgaande aan de toepassing van grond elders, een AP04 onderzoek conform de richtlijnen van het Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

DEEL 3 OVERIGE GEGEVENS

- | | | |
|---------|-----|---|
| Bijlage | 3.1 | Foto's van het getaxeerde object |
| Bijlage | 3.2 | Opdrachtbrief/opdrachtbevestiging |
| Bijlage | 3.3 | Omgaan met taxatieonzekerheid in tijden van marktonrust
(Brief van de commissie voor technische standaarden van de IVSC) |



Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort
Telefoon: 033 258 13 30
Internet: www.klaassenbv.nl
E-mail: info@klaassenbv.nl
Bank: NL77 RABO 0316 3121 77

Gemeente Weert

T.a.v. de heer M. Dolders en/of de heer E. Sprangers
Wilhelminasingel 101
60001 GS Weert

datum: 24 september 2020

betreft: Schriftelijke offerte tot overeenkomst voor de professionele taxatiedienst
 Bedrijfsmatig Vastgoed

Geachte heer Dolders en heer Sprangers,

Door middel van dit schrijven wordt aangeduid op welke wijze en onder welke condities de te verrichten taxatie zal worden uitgevoerd. Met het akkoord verklaren van dit schrijven wordt over en weer overeenstemming verkregen over de opdrachtvoorwaarden.

Aan Klaassen Taxaties B.V. en Forvalue is het verzoek gedaan een objectief marktwaaarde advies af te geven van de bouwkaavel (hotel en toebehoren) ten behoeve van de 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord welke toegerekend kan worden aan een kavel van 15.706 m² op bedrijventerrein Kampershoek 2.0 te Weert, voor oprichting van een hotel met ca. 137 kamers, een casino, Wellness, restaurant en congresfaciliteiten en 320 parkeerplaatsen (op basis van de door opdrachtnemers verkregen gegevens).

(Uitvoerend) taxateur(s)

G. Prins, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder registratienummer RT880000166, ondersteund door J. Hehamahua, taxateur horecabedrijven, verbonden aan Klaassen Taxaties B.V en de heer Th.P.G. Helsen RT, ingeschreven bij VastgoedCert te Rotterdam, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer V244043423 en ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateur (NRTV), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT148826969, verbonden aan Forvalue.

Plan van aanpak

De rapportage zal bestaan uit een beschrijvend rapport met de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebeoordelingen. Bondig, maar accuraat wordt een zo volledig mogelijk beeld gegeven van het rapport en de waarde van de grond. De waarde van de grond zal op onderstaande manieren worden berekend en uitvoering toegelicht worden in de rapportage.

Taxatiemethodieken

1. Residueel > met onderbouwing van de gebruikte parameters (in overleg), en
2. Comparatief > met toelichting op de gebruikte referenties regionaal en landelijk, en
3. Bedrijfseconomisch > Inkomstenbenadering gebaseerd op de gebruiksmogelijkheden en verwachte opbrengst.

Doel taxatie

Het verkrijgen van een objectief marktwaaarde advies van de bouwkaavel (hotel en toebehooren) ten behoeve van de 3^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord. De rapportage zal worden toegevoegd aan het exploitatieplan waardoor het een openbaar karakter zal krijgen. Opdrachtnemer geeft hierbij expliciet aan dat het taxatierapport niet per se geschikt is om buiten de context of voor het doel waarvoor dit niet bestemd is te worden gebruikt. Opdrachtnemers hebben eerder een taxatie van het betreffende object uitgevoerd en zijn bekend met de locatie en de situatie.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip is marktwaaarde, door NRVt (art 1 lid f, reglement Bedrijfsmatig Vastgoed) als volgt omschreven:

“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.”

Uitgangspunten

Wij hechten eraan op te merken dat de waarde van exploitatie-gebonden vastgoed sterk kan fluctueren. In een dalende economie, waarbij omzetten onder druk staan en de kosten niet of ten dele beheersbaar zijn, kan de waarde van het vastgoed sterke dalingen laten zien. Omgekeerd is dit ook het geval. De door ons vastgestelde waarde is derhalve een momentopname, welke is gerelateerd aan de op dit moment van toepassing zijnde marktomstandigheden en het daarbij behorende model van vraag en aanbod.

Uitgangspunten exploitatie gebonden vastgoed:

1. 137 hotelkamers, een casino, Wellness, restaurant en congresfaciliteiten en 320 parkeerplaatsen
2. Op basis van marktwaaarde als operationele entiteit*
3. Prijspeil 1 juli 2020
4. Zonder mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst
5. Er van uitgaande dat de grond vrij is van stoffen die gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu.

*) *omvattende:*

- *het belang in de grond en de gebouwen*
- *installaties en apparatuur, bedrijfsinrichting, meubilair en inventaris.*
- *de marktperceptie van het handelspotentieel*

uitgesloten:

- *verbruiksgoederen en benodigde voorraad.*

Bijzondere uitgangspunten

De opdrachtgever hebben verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren zoals hieronder opgenomen. Op de taxatie is uitgegaan van de fictie van nieuwbouw van een hotelcomplex waarbij de navolgende bijzondere uitgangspunten van toepassing zijn:

- Ervan uitgaande dat een hotel binnen de bestemming is toegestaan.
- Alle benodigde vergunningen van de gemeente Weert zullen worden verkregen.
- Na oplevering aan gestelde vestigingseisen wordt voldaan.
- De nu verwachte en opgegeven investeringen in lijn zijn met de werkelijke kosten van de transformatie en renovatie. In de taxatie wordt uitgegaan van een hoogwaardige bouw van het geheel. Na oplevering is uitgegaan een minimaal viersterren niveau volgens de per 1 januari in Nederland geldende Europese Hotel Classificatie.
- Met de fictie dat de inkomstenstroon vanaf waardepeildatum is gerealiseerd.

De waardering van de grond richt zich uitsluitend op gebruik van het perceel voor een hotel. Uitgangspunt is dat de in de onderbouwing en behoefteraming gestelde bezettingsgraden en kamerprijzen gerealiseerd kunnen worden door exploitant. De rapportage is uitdrukkelijk geen opiniestuk voor de haalbaarheid van de hotel- en shortstay-functie.

Uitgangspunt exploitatie

Voor de bepaling van de huurwaarde wordt uitgegaan van exploitatie door een redelijk efficiënte exploitant. Dat is een exploitant die ten minste een gemiddeld op de markt gebaseerd niveau weet te realiseren. De taxateur maakt een schatting van het niveau van de exploitatie en toekomstige winst dat haalbaar is voor een competente exploitant van een bedrijf gevoerd in het betreffende object. De exploitant handelt daarbij op een efficiënte manier.

Objectiviteit en onafhankelijkheid

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

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

Informatievoorziening

Voor het uitvoeren van de opdracht zijn al dan niet persoonlijke objectgegevens noodzakelijk. Voor zover mogelijk vragen wij u indien aanwezig gevraagde informatie na de opdrachtverstrekking ter beschikking te stellen. Originale stukken zullen retour worden gezonden.

Opdrachtnemer komt met opdrachtgever overeen dat de volgende informatie wordt geraadpleegd:

- *Kadaster;*
- *Akte van levering;*

- *Bestemmingsplan;*
- *Bodeminformatie;*
- *Huurovereenkomst en laatste factuur(indien van toepassing);*
- *Side-letters (indien van toepassing);*
- *Financiële gegevens, historisch en toekomstig (indien van toepassing);*
- *NEN-2580 meetrapport.*
- *etc.*

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

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

Concept rapportage

Per email wordt een digitaal concept-taxatierapport opgeleverd. Dit stelt opdrachtgever in de gelegenheid de gebruikte feiten te verifiëren en inzicht te krijgen in het standpunt en bewijsmateriaal van de taxateurs.

Door opdrachtgever kan nadere informatie worden verstrekt, en suggesties worden gedaan die leiden tot een verbetering van de taxatie. Conform taxatiestandaard EVS of IVS zal de taxateur in het definitief rapport verslag doen welke informatie is verstrekt en/of welke suggesties zijn gedaan, hoe die informatie is gebruikt om verandering in de waarde te rechtvaardigen of om welke redenen de taxatie niet is veranderd.

Planning

Uitgangspunt is dat de concept rapportage uiterlijk vrijdag 25 september 2020 zal worden opgeleverd. Na opmerkingen van opdrachtgever zal opdrachtnemer het rapport spoedig definitief maken. Klaassen Taxatie BV en Forvalue zullen zich zoveel als mogelijk conformeren aan de geplande opleveringsmomenten zoals hierboven omschreven. Door het relatief korte tijdbestek om het rapport aan te leveren kunnen opdrachtnemers niet garanderen dat bovenstaande planning daadwerkelijk zal worden behaald.

Klaassen Taxaties B.V. en Forvalue behouden zich de eigendom voor van de geleverde rapporten, totdat de factuur voor deze opdracht geheel is voldaan.

Honorarium

We zullen deze opdracht uitvoeren voor een honorarium van € 1.950,-- exclusief BTW te vermeerderen met 21% BTW. Facturatie vindt plaats bij het toesturen van het rapport. Betaling dient plaats te vinden binnen 14 werkdagen na factuurdatum.

Voorwaarden

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

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

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

Geheimhouding

Taxateurs verklaren hierbij volledige geheimhouding te betrachten, discreet omgaan met de ontvangen stukken en zullen de ontvangen stukken niet aanwenden voor acquisitie naar andere partijen, ongeacht of de taxatie opdracht gegund wordt of niet.

Tenslotte

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende offerte voor de uit te voeren opdracht te hebben uitgebracht. Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande, verzoeken wij u een kopie van dit schrijven per mail (of per post) voor akkoord getekend retour te zenden.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Klaassen Taxaties B.V.

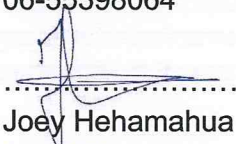
datum:



.....
G. Prins

g.prins@klaassenbv.nl

06-55398064

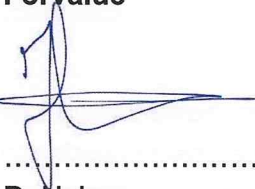


.....
Joey Hehamahua

joey@klaassenbv.nl

06-11744732

Forvalue

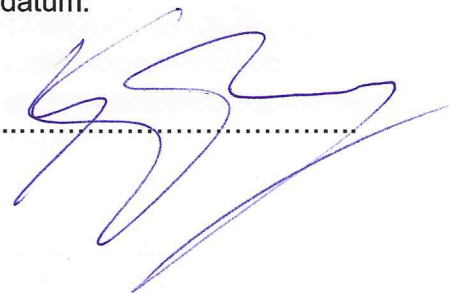


..... i.o.
D. Helsen

d.helsen@forvalue.nl

Voor akkoord opdrachtgever:

datum:



E. Sprangers
project leider
gemeente Weert

Omgaan met taxatieonzekerheid in tijden van marktonrust

Brief van de commissies voor technische standaarden van de IVSC



Omgaan met taxatieonzekerheid in tijden van marktonrust

Deze brief is afkomstig van de technische commissies van de IVSC en is bedoeld als een nuttige samenvatting van de belangrijkste onderdelen van de International Valuation Standards (IVS), die van bijzonder belang kan zijn in tijden van marktonrust.

Dit document is geen standaard. Taxateurs worden verwezen naar de actuele versie van de IVS wanneer zij een taxatie uitvoeren. De IVS zijn online beschikbaar op: www.ivsonline.org of raadpleeg de [website van NRV](#) voor de Nederlandse vertaling.

Alexander Aronsohn,
IVSC Technical Standards Director

De opkomst eind 2019 van het nieuwe coronavirus, ook bekend als COVID-19, en de daaruit voortvloeiende wereldwijde pandemie hebben overal ter wereld voor grote onzekerheid gezorgd. Dit heeft onder meer geleid tot een enorme volatiliteit in de markt. Deze tijd is nog interessanter als het gaat om taxaties, aangezien taxateurs activa moeten taxeren terwijl er weinig of geen vergelijkbare gegevens beschikbaar zijn en alle markten een onzekere toekomst tegemoet gaan.

Volgens **IVS 103 Rapportage** moet in het taxatierapport een aantal zaken worden vermeld, waaronder significante onzekerheid en beperkende omstandigheden die rechtstreeks van invloed zijn op de taxatie. IVS 103, hoofdstuk 10, paragraaf 10.1 en paragraaf 10.2, luidt:

“10.1. Het is van wezenlijk belang dat het taxatierapport de informatie bevat die nodig is om een goed inzicht te krijgen in de taxatie of de taxatiebeoordeling. Een rapport moet de beoogde gebruikers een duidelijk inzicht in de taxatie bieden.

10.2. Om bruikbare informatie te bieden, moet het rapport een duidelijke en nauwkeurige beschrijving geven van de reikwijdte van de opdracht, het doel van de opdracht en het beoogde gebruik (inclusief eventuele beperkingen op dat gebruik) en moeten alle uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten (IVS 104 Waardegrondslagen, paragraaf 200.4), significante onzekerheden en beperkende omstandigheden die rechtstreeks van invloed zijn op de taxatie in het rapport worden vermeld.”

Het doel van deze brief is aanvullende informatie te verstrekken over factoren die tot significante taxatieonzekerheid kunnen leiden, op een wijze die nuttig is voor degenen die de taxatie opstellen of erop vertrouwen. Dit artikel heeft geen betrekking op onzekerheid als gevolg van beperkingen aan de reikwijdte van het onderzoek of de informatie die voortvloeit uit de opdrachtvoorwaarden, hoewel dit onderwerp ook relevant is voor deze uitdagende tijd. Wellicht komt dit in een toekomstig perspectiefdocument van de IVSC aan de orde.

Een van de belangrijkste kwesties op het gebied van taxatieonzekerheid is dat een taxatie geen feit is, maar een schatting van de meest waarschijnlijke van een reeks mogelijke uitkomsten op basis van de uitgangspunten bij de taxatie. Marktwattingen zijn

schattingen van de meest waarschijnlijke prijs die zou worden betaald in een transactie op de waardepeildatum. Maar zelfs wanneer activa identiek zijn en in gelijktijdige transacties worden overgedragen, zijn er vaak fluctuaties in de overeengekomen prijzen tussen verschillende transacties waar te nemen. Deze fluctuaties kunnen het gevolg zijn van factoren zoals verschillen in de doelstellingen, kennis of motivatie van de partijen. Daarom is aan de meeste marktwaarderingen een element van onzekerheid verbonden, aangezien er zelden één enkele prijs is waarmee de waardering kan worden vergeleken.

Taxatieonzekerheid vs. marktrisico

Taxatieonzekerheid mag niet worden verward met risico. Risico is de blootstelling van de eigenaar van een actief aan potentiële toekomstige winsten of verliezen. Risico kan het gevolg zijn van verschillende factoren die van invloed zijn op het actief zelf of op de markt waarop het wordt verhandeld. Voorbeelden zijn:

- voor materiële activa een daling van de marktprijs na de datum van verwerving of taxatie;
- een daling van de verwachte toekomstige opbrengst van effecten;
- verlies van liquiditeit vergeleken met andere activa;
- hogere kosten voor het onderhouden of ontwikkelen van een actief dan verwacht;
- sterkere technische of fysieke veroudering van een actief dan verwacht.

Dergelijke risico's worden door geïnformeerde kopers/verkopers in aanmerking genomen bij hun overwegingen inzake een bod op een actief en worden afgewogen tegen de verwachte voordelen van eigendom. Risico komt zodoende gewoonlijk tot uiting in de marktprijzen.

Risico kan vaak worden gekwantificeerd. Zo kan marktrisico worden gemeten door statistische technieken toe te passen op eerdere patronen van prijsfluctuaties of door van verschillende marktscenario's uit te gaan om verschillende uitkomsten te modelleren. Technieken voor het identificeren en kwantificeren van risico's staan centraal in de verschillende methoden die worden toegepast om de bij de taxatie te hanteren disconteringsvoet te bepalen.

Risico kan worden beschouwd als een maatstaf voor toekomstige onzekerheden die tot een stijging of daling van de prijs of de waarde van een actief kunnen leiden. Taxatieonzekerheid daarentegen heeft alleen betrekking op onzekerheden die voortvloeien uit het schatten van de waarde op een specifieke datum.

Taxatieonzekerheid en marktrisico staan los van elkaar. Zo brengt de taxatie van een zeer liquide beursgenoteerd aandeel weinig onzekerheid met zich mee, maar dat aandeel kan toch worden beschouwd als een aandeel met een hoog marktrisico.

Taxatieonzekerheid mag niet worden verward met stresstesting, ofwel het meten van het effect van een bepaalde gebeurtenis of reeks gebeurtenissen op een actuele prijs of waarde.

Taxatieonzekerheid kan het gevolg zijn van verschillende factoren. Deze kunnen grofweg worden ingedeeld in de volgende categorieën:

- marktverstoring,
- beschikbaarheid van data,
- keuze van de methode of het model.

Deze oorzaken van taxatieonzekerheid sluiten elkaar niet uit. Zo kan marktverstoring van invloed zijn op de beschikbaarheid van data, die weer kan leiden tot onzekerheid over de meest geschikte methode of het meest geschikte model. Waarschijnlijk is er dus sprake van onderlinge afhankelijkheid en correlatie tussen de oorzaken van onzekerheid, en daarmee moet rekening worden gehouden bij de taxatie.

Marktverstoring

Taxatieonzekerheid kan zich voordoen wanneer een markt op de waardepeildatum is verstoord door actuele of zeer recente gebeurtenissen, bijvoorbeeld door paniekaankopen of -verkoop of een verlies van liquiditeit omdat marktpartijen niet bereid zijn te handelen.

De tot marktverstoring leidende gebeurtenissen kunnen van macro-economische aard zijn, zoals de financiële crisis van 2009 en recente verstoringen van de Britse markten als gevolg van de Brexit, maar ook micro-economische factoren kunnen een rol spelen, bijvoorbeeld een onverwachte wetwijziging of een

natuurramp die een sector van de markt of de toeleveringsketen van een bedrijfstak verstoort. Met betrekking tot het coronavirus kan de marktverstoring als micro-economisch worden beschouwd, maar in de toekomst kan het ook macro-economische gevolgen hebben.

Als de waardepeildatum samenvalt met een economische of politieke crisis of onmiddellijk volgt op een dergelijke gebeurtenis, doet zich significante taxatieonzekerheid voor omdat de enige voor de taxatie beschikbare marktgegevens waarschijnlijk verband houden met de markt *voordat* de gebeurtenis plaatsvond en daardoor een beperkte relevantie hebben voor de situatie op de waardepeildatum. De gevolgen van de gebeurtenis voor de houding van marktpartijen, en derhalve voor de prijzen, zijn in de onmiddellijke nasleep ervan niet bekend. De onzekerheid als gevolg van marktverstoring is daardoor zelden kwantificeerbaar. De verstoring kan tot uiting komen in de mate waarin data beschikbaar zijn.

Beschikbaarheid van data

Het ontbreken van relevante data leidt tot taxatieonzekerheid. Dit kan een gevolg zijn van marktverstoring zoals hierboven beschreven, maar het kan ook komen doordat de activa uniek zijn of doordat de markt voor het actief normaliter illiquide is. Wanneer relevante marktgegevens ontbreken, kan het nodig zijn om data van direct waarneembare prijzen van soortgelijke activa te extrapoleren of om uit te gaan van niet-waarneembare data. Dit vormt de input waarvoor geen marktgegevens beschikbaar zijn, maar die wel kunnen worden ontwikkeld met behulp van de beste informatie die beschikbaar is over de uitgangspunten die marktpartijen zouden hanteren bij het waarderen van het actief.

Het gebruik van extrapolatie of niet-waarneembare data kan een bron van onzekerheid vormen, omdat het lastig is objectief bewijs te vinden om de aanpassingen of de gehanteerde uitgangspunten te ondersteunen.

De gebruikte taxatiemethode kan worden aangepast voor input-onzekerheid. Zo zijn in een discounted cash flow-model de kasstromen gebaseerd op actuele verwachtingen omtrent toekomstige prestaties en derhalve onzeker. De opvatting van de marktpartijen

over het feit dat het aan de verwachte kasstromen verbonden risico of rendement afwijkt van het werkelijke risico of rendement in de toekomst, kan vaak tot uiting worden gebracht in de gehanteerde disconteringsvoet.

In sommige gevallen kan de taxatieonzekerheid als gevolg van inconsistente of tegenstrijdige gegevens worden geschat op basis van het effect dat het gebruik van mogelijke alternatieve data heeft op de taxatie. Een belangrijke overweging bijvoorbeeld bij de taxatie van niet-financiële instrumenten zijn de normaalverdeling en de spreiding van potentiële alternatieve invoergegevens. Als de gegevens een normale verdeling (klokcurve) volgen, kunnen de gegevens in de staarten doorgaans zonder problemen buiten beschouwing worden gelaten, omdat die buiten de bandbreedte van redelijkerwijs mogelijke uitkomsten vallen. Andere verdelingen kunnen er echter op wijzen dat aan bepaalde uitschieters meer gewicht moet worden toegekend.

Keuze van de methode of het model

Voor veel soorten activa kan gewoonlijk meer dan één methode of model worden gebruikt om de waarde te schatten. Die methoden of modellen leiden echter niet altijd tot dezelfde uitkomst en daardoor kan de keuze van de meest geschikte methode zelf een bron van *taxatieonzekerheid* vormen.

IVS 105 Taxatiebenaderingen en -methoden, paragraaf 10.4, luidt:

“Taxateurs zijn niet verplicht meer dan één methode voor de taxatie van een actief te hanteren, met name niet wanneer de taxateur een hoge mate van vertrouwen in de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van één enkele methode heeft gezien de feiten en omstandigheden van de taxatieopdracht. Taxateurs dienen echter wel te overwegen om meerdere benaderingen en methoden toe te passen en meer dan één taxatiebenadering of -methode dient te worden overwogen en kan worden gehanteerd om tot een waarde-indicatie te komen, met name wanneer er onvoldoende feitelijke of waarneembare inputparameters voor één enkele methode zijn om een betrouwbare conclusie op te leveren. Wanneer meer dan één benadering en methode wordt gehanteerd, of meerdere methoden binnen één enkele benadering, dan dient de op die meerdere benaderingen en/of methoden gebaseerde waardeconclusie redelijk te zijn en dient het proces van analyseren en samenvoegen van de verschillende waarden in één enkele conclusie, zonder

middeling, door de taxateur in het rapport te worden beschreven.”

In het huidige klimaat is sprake van een situatie waarin meer dan één benadering moet worden gehanteerd, aangezien het economische en politieke klimaat zodanig is dat *“er onvoldoende feitelijke of waarneembare inputparameters voor één enkele methode zijn om een betrouwbare conclusie op te leveren.”*

Significante onzekerheid

De meeste taxaties bevatten een element van onzekerheid, maar volgens IVS 103 moet dit alleen worden vermeld wanneer het “significant” is. Een vereiste om melding te maken van onzekerheid wanneer er geen of beperkte gevolgen aan zijn verbonden, zou een onnodige complicatie zijn bij de rapportage van een groot aantal taxaties en zou kunnen indruisen tegen het beginsel dat een rapport de beoogde lezer een duidelijk inzicht in de taxatie moet verschaffen. Het zou ook kunnen leiden tot een stijging van de kosten en tot onterechte bezorgdheid over de betrouwbaarheid van een groot aantal waardeoordelen, waarmee de gebruikers niet zijn gediend.

Het bestaan van significante onzekerheid betekent echter niet dat er geen taxatie kan worden verricht, maar het betekent wel dat significante uitgangspunten bij de taxatiebenadering en -methode moeten worden vermeld in het taxatierapport.

Daarom moet worden nagegaan wanneer taxatieonzekerheid “significant” is. Ook moet worden gekeken naar de standaard die wordt gevolgd, aangezien andere standaarden, zoals IFRS, een andere visie kunnen hebben op sommige elementen, zoals oordeelsvermogen en materialiteit (zie ook de IVS, verklarende woordenlijst, 20.9: Significant en/of materieel).

Significantie moet worden beschouwd vanuit twee onderling samenhangende gezichtspunten: ten eerste of het potentiële effect op het taxatiecijfer significant is en ten tweede of het relevant is voor een beoogde gebruiker van de taxatie. Het is zeer onwaarschijnlijk dat insignificante onzekerheid relevant is, maar significante onzekerheid kan al dan niet relevant zijn.

Bij de beoordeling of het effect van geïdentificeerde

onzekerheid op de taxatie significant is, moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid van fouten. Bij bepaalde activa kan deze kwantificering een probleem vormen, met name gezien de huidige marktomstandigheden.

Zelfs als de onzekerheid kan worden gekwantificeerd, en significant lijkt te zijn, als absoluut bedrag of als percentage, hangt de vraag of de onzekerheid significant is ook af van de relevantie ervan. De relevantie moet worden beoordeeld in de context van het doel waarvoor de taxatie is vereist en het potentiële effect op alle beoogde gebruikers van de taxatie die later onjuist blijkt te zijn geweest op de datum waarop deze is verricht.

Factoren die nuttig kunnen zijn om rekening mee te houden bij de bepaling of de taxatieonzekerheid significant is voor de taxatie van materiële activa en bedrijven, zijn onder meer:

- de vraag of de taxatie door de opdrachtgever wordt verlangd voor interne doeleinden dan wel of de taxatie wordt verstrekt aan en wordt gebruikt door derden (de drempel voor materialiteit is waarschijnlijk lager als de taxatie door derden wordt gebruikt);
- de mate waarin de waarde van een totale portefeuille wordt beïnvloed als de taxatieonzekerheid alleen van invloed is op bepaalde activa in de portefeuille (daarbij kan ook worden gekeken naar de correlatie en onderlinge afhankelijkheid tussen de individuele activa);
- de vraag of de oorzaak van de onzekerheid ten tijde van het verstrekken van de opdracht tot taxatie bekend was bij de opdrachtgever of een derde die op de taxatie vertrouwt;
- de vraag of het effect van de onzekerheid de opdrachtgever of een op de taxatie vertrouwende derde zou kunnen blootstellen aan een significant risico of verlies.

Een nuttige test voor de beantwoording van de vraag of taxatieonzekerheid significant is, is om na te gaan of het niet vermelden van de onzekerheid ertoe zou leiden dat een redelijke persoon op basis van de gerapporteerde taxatie een actie onderneemt die deze persoon wellicht niet zou hebben ondernomen als de onzekerheid was vermeld.

Taxatieonzekerheid meten

In het algemeen is voorzichtigheid geboden bij het presenteren van een kwantitatieve schatting van onzekerheid, maar er zijn ook taxatiedoeleinden waarbij in het bijzonder voorzichtigheid is vereist. Zoals besproken, kan onzekerheid als gevolg van de keuze van het model of de methode, of van een gebrek aan of inconsistentie van data worden geschat door het effect op de taxatie van het gebruik van een alternatief model of een alternatieve input vast te stellen.

Kwantificering van taxatieonzekerheid kan voor sommige activaklassen relevanter zijn dan voor andere.

Wanneer twee of meer alternatieve scenario's mogelijk zijn, moet de taxatie worden gebaseerd op het meest waarschijnlijke scenario.

Het beginsel van kwantificering van onzekerheid met gebruikmaking van een gevoeligheidsanalyse kan op activa worden toegepast wanneer er voldoende redelijkerwijs mogelijke alternatieve data zijn die op de waardepeildatum hadden kunnen worden geselecteerd. Een dergelijke analyse is echter doorgaans moeilijker toe te passen op niet-financiële activa, omdat het volume van de transacties en daarmee verband houdende gegevens gewoonlijk aanzienlijk lager is. Wanneer aan niet-financiële activa significante taxatieonzekerheid is verbonden, is het waarschijnlijker dat er gebruik is gemaakt van niet-waarneembare data die niet gemakkelijk of niet nauwkeurig kan worden gekwantificeerd en waarop geen betrouwbare statistische analyse kan worden toegepast.

Een kwantitatieve schatting van taxatieonzekerheid in dergelijke omstandigheden kan, hoewel relevant voor sommige specialismen zoals financiële instrumenten, ook het risico van schijnnaauwkeurigheid binnen andere specialismen met zich meebrengen, die misleidend kan zijn voor degenen die op de taxatie vertrouwen. Wanneer deze benadering wordt gevolgd, moet de taxateur de mate van betrouwbaarheid duidelijk vermelden.

Als een kwantitatieve maatstaf voor taxatieonzekerheid moet worden gegeven, moeten de volgende beginselen worden overwogen en zo nodig worden toegepast:

Een kwantitatieve maatstaf moet altijd vergezeld gaan van een toelichting waarin de oorzaak en de aard van de onzekerheid worden beschreven.

- Een zuiver numerieke illustratie vormt alleen een bevestiging van de onzekerheid en geen verklaring. Het heeft geen zin om een dergelijke kwantitatieve uitdrukking van onzekerheid te geven als dit niet tot een beter begrip van de taxatieconclusie door de gebruiker leidt.
- Kwantificering van taxatieonzekerheid omvat geen prognose van een worstcasescenario. Het doel is niet om een taxatie in een extreem geval aan een stresstest te onderwerpen. Bij elke test van taxatieonzekerheid moet aandacht worden besteed aan het effect op de gerapporteerde waarde van redelijke en waarschijnlijke alternatieve uitgangspunten. Bij de keuze van alternatieve uitgangspunten voor het meten van de onzekerheid bij de taxatie van bedrijven of materiële activa moet een selectie worden gemaakt uit mogelijkheden die niet aan de randen van de verdelingen liggen (waar het zeer onwaarschijnlijk is dat een gebeurtenis zich voordoet), maar in het centrale gebied ervan (waar het waarschijnlijk is dat een gebeurtenis plaatsvindt).
- Het doel van een onzekerheidsanalyse is niet om een prognose te geven van mogelijke fluctuaties in de gerapporteerde waarde op toekomstige data, maar om informatie te verstrekken over de variabiliteit van de waarde op de specifieke waardepeildatum.
- Bij het kwantificeren van het effect van onzekerheid moet de interdependentie of correlatie tussen significante data in aanmerking worden genomen wanneer dat praktisch mogelijk is. Een correlatieanalyse is een uiterst belangrijk onderdeel van dit proces en wanneer onzekerheid wordt gemeten zonder de juiste correlatie van onderling afhankelijke data, kan de mate van onzekerheid worden overschat.

Aanvullend advies van de IVSC

- Als u vanwege bestaande overheidsbeperkingen niet aan alle vereisten van **IVS 102 Onderzoeken en naleving** kunt voldoen, bijvoorbeeld als u zich niet vrij kunt bewegen om met de taxatie samenhangende werkzaamheden te verrichten, moet dit duidelijk worden vermeld

in de met de cliënt overeengekomen reikwijdte van de werkzaamheden en in het rapport.

- Als de taxateur van mening is dat een taxatie op beperkte basis niet mogelijk is, moet de opdracht worden afgewezen.
- Taxateurs mogen geen criteria van voor de crisis op hun taxaties toepassen, aangezien deze benadering is gebaseerd op het potentieel onjuiste uitgangspunt dat de waarden terugkeren naar het niveau van voor de crisis en het onmogelijk is om te voorspellen dat dit uitgangspunt correct is.

Aanvullende informatie

Verdere opmerkingen over het coronavirus en aanvullend advies van bij de IVSC aangesloten organisaties vindt u onder de volgende link:

<https://www.ivsc.org/news/article/statement-in-relation-to-the-covid-19-pandemic>

De actuele versie van de International Valuation Standards (IVS) is te vinden op:

www.ivsonline.org



Mark Zyla

Voorzitter van de IVSC Standards Review Board

Met ondersteuning van de voorzitters van de technische commissies van de IVSC

Dit document door NRVt vanuit het Engels vertaald. In geval van interpretatieverschillen, prevaleert de oorspronkelijke tekst.

DEEL 4 REFERENTIES

Bijlage 4.1 Referenties

Referentieverklaring

Toepasbaarheid van de referenties en de vertaalslag van de referenties naar het getaxeerde is qua ligging, (beoogd) bedrijfsconcept en bouwaard en bouwperiode voldoende. In de directe omgeving zijn er geen vergelijkbare horecabedrijven. Uitgangspunt voor de keuze van deze referenties zijn het gebruik als hotel in een vergelijkbare omgeving.

Tabel 1A: referenties grondprijzen

Adres	Naam bedrijf	Aantal sterren	Perceel m ²	Prijs excl. BTW	Aantal kamers / suites	prijs grond per kamer	Opmerkingen
Bastion 73-73A	Van der Valk Hotel Veenendaal	4	4925	€ 4.000.000,00	152	€ 26.316	Allen goedbereikbaar en goed zichtbaar.
Winthontlaan 4-6	Van der Valk Hotel Utrecht	4	3866	€ 3.127.212,42	185	€ 16.904	Referenties betreffen allen een vergader-
Hertog Eduardplein 4	Van der Valk Hotel Nijmegen-Lent	3	7105	€ 1.625.000,00	116	€ 14.009	en evenementenlocatie en beschikken
Dokter Bloemenlaan 8	Van der Valk Hotel Tilburg	4	20166	€ 2.250.000,00	150	€ 15.000	over veel faciliteiten. Andere marktpositie
Totaal			36062	€ 11.002.212,42	603	€ 18.246	ten aanzien van het restaurant.

Bron: eigen archief

De gemiddelde prijs voor de grond per kamer is in bovenstaande vergelijkingen, met uitzondering van de ontwikkeling in Veenendaal redelijk in lijn met elkaar.

Tabel 1B: referenties grondprijzen

Adres	naam bedrijf	Aantal sterren	Perceel m ²	Prijs excl. BTW	Aantal kamers en suites	Per m ²	Opmerkingen
Bastion 73-73A	Van der Valk Hotel Veenendaal	4	4925	€ 4.000.000,00	152	€ 812,18	Allen goedbereikbaar en goed zichtbaar. Veel
Winthontlaan 4-6	Van der Valk Hotel Utrecht	4	3866	€ 3.127.212,42	185	€ 808,90	facaliteiten en vergader- en
Hertog Eduardplein 4	Van der Valk Hotel Nijmegen-Lent	3	7105	€ 1.625.000,00	116	€ 228,71	evenementenlocatie. Andere marktpositie ten
Dokter Bloemenlaan 8	Van der Valk Hotel Tilburg	4	20166	€ 2.250.000,00	150	€ 111,57	aanzien van het restaurant.
Totaal			36062	€ 11.002.212,42	603	€ 305,09	

Bron: eigen archief

De gemiddelde grondprijzen wijken onderling sterk af. Er lijkt een verband te zijn tussen de omvang van het perceel en de gemiddelde prijs. Hoe groter het perceel hoe lager de gemiddelde grondprijzen.

Tabel 2: verkooptransacties

Adres	Jaar	Provincie	Kamers	Transactieprijs	Huur	Factor	Waarde per kamer	Status
Fletcher Hotel-restaurant Amersfoort	2017	Utrecht	94	€ 6.825.000,00	€ 1.030.000,00	13	€ 72.606,38	verkocht
Fletcher Hotel-restaurant Epe-Zwolle	2017	Gelderland	138	€ 13.390.000,00	€ 1.030.000,00	13	€ 97.028,99	verkocht
Fletcher Hotel-restaurant De Klepperman	2019	Gelderland	79	€ 6.630.000,00	€ 510.000,00	13	€ 83.924,05	verkocht
Fletcher Hotel-restaurant Loosdrecht-Amsterdam	2017	Noord-Holland	67	€ 6.825.000,00	N.b.	N.b.	€ 101.865,67	verkocht
Gemiddeld / Totaal			378	€ 33.670.000,00		€	89.074,07	

Bron: eigen archief

Tabel 3: verkooptransacties

Type	Adres	Plaats	Jaar	Provincie	Transactieprijs	Opp.	Prijs per m ²	Status
Hotel	Mastspoor 1	Huizen	2016	Noord-Holland	€ 7.550.499,00	3434 m ²	€ 2.198,75	verkocht
Hotel	Arnhemseweg 20	Ede	2016	Gelderland	€ 1.880.000,00	2800 m ²	€ 671,43	verkocht
Hotel	Hoogstraat 29	Montfoort	2018	Utrecht	€ 630.000,00	365 m ²	€ 1.726,03	verkocht
Hotel	Oosterdorpstraat 11	Hoewelaken	2019	Gelderland	€ 4.351.694,00	5583 m ²	€ 779,45	verkocht
Hotel	Oud Loosdrechtse Dijk 253	Loosdrecht	2017	Noord-Holland	€ 6.825.000,00	3942 m ²	€ 1.731,35	verkocht
Gemiddeld / Totaal					€ 21.237.193,00	16124 m ²	€ 1.317,12	

Bron: eigen archief

Tabel 4: Huur per kamer

Type Adres	Plaats	Jaar	Provincie	Aantal kamers	Huur	Waarde per	Status
Hotel Fletcher Hotel-restaurant Amersfoort	Amersfoort	2017	Utrecht	94	€ 1.030.000,00	€ 10.957,45	verhuurd
Hotel Fletcher Hotel-restaurant Epe-Zwolle	Epe	2017	Gelderland	138	€ 1.030.000,00	€ 7.463,77	verhuurd
Hotel Fletcher Hotel-restaurant De Klepperman	Hoewelaken	2019	Gelderland	79	€ 510.000,00	€ 6.455,70	verhuurd
Gemiddeld / Totaal				311	€ 2.570.000,00	€ 8.263,67	

Bron: eigen archief

Gezien de object specifieke kenmerken met het exploitatie gebonden karakter, is het in principe moeilijk en riskant om referenties voor directe vergelijking voor horecavastgoed te hanteren. Daarnaast is beperkte data bekend van vergelijkbaar exploitatie gebonden vastgoed.

Er is geen onderscheid gemaakt tussen de functie van de verschillende ruimten en de verdiepingen van bovenstaande referenties. Het is opvallend dat de prijzen onderling sterk verschillen. De gemiddelde meterprijs van het getaxeerde object wijkt hier (gering) van af.

Het getaxeerde object heeft, ten aanzien van het beoogde gebruik, een goede stand en ligging.

Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort
Telefoon: 033 258 13 30
Internet: www.klaassenbv.nl
E-mail: info@klaassenbv.nl
Bank: NL77 RABO 0316 3121 77

datum: 5 oktober 2020

betreft: kosten koper percentage taxatierapport Ringbaan-Noord A2 te Weert

Geachte heer Sprangers,

De marktwaarde in het door ons uitgebrachte taxatierapport is v.o.n., exclusief BTW en eventuele kosten koper gewaardeerd.

De eventuele kosten voor de koper bedragen in dit geval ca. 0,25% van de waarde v.o.n. Deze kosten voor de koper zijn eventuele notariskosten, kadasterkosten etc etc. Er is in dit percentage geen rekening gehouden met eventuele overdrachtsbelasting welke ons inziens niet van toepassing is. Nadrukkelijk willen wij aangeven dat het genoemde percentage indicatief is. Wij hebben begrepen dat in het exploitatieplan uitgegaan van een uitgifteprijs van € 2.209.520 exclusief btw (k.k.). Deze waarde is gebaseerd op € 2.215.000 x 0,9975.

Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan kunt u te allen tijde contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Klaassen Taxaties B.V.

datum:



G. Prins

g.prins@klaassenbv.nl

06-55398064

Forvalue



D. Helsen

d.helsen@forvalue.nl