

Wouwbaan te (3047 TA) Roosendaal



VERKOOP ONTWIKKELLOCATIE ROOSENDAAAL

Ca. 4.995 m² perceel grond.



Omschrijving

Algemeen

Namens onze opdrachtgever bieden wij een perceel grond aan, gelegen aan de Wouwbaan te Roosendaal. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 4.995 m², is kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen, sectie P, nummer 704, en wordt geleverd in volle eigendom.

De locatie is uitstekend bereikbaar en biedt een interessant ontwikkelperspectief. Binnen de geldende ruimtelijke randvoorwaarden kan maximaal 50 procent van het perceel worden bebouwd, met een bouwhoogte tot zes meter.

Het perceel is geschikt voor functies tot en met milieucategorie 2.

Dankzij de gunstige ligging en de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, vormt dit object een aantrekkelijke kans voor de realisatie van een toekomstbestendig gebouw dat geheel naar eigen inzicht en behoefte kan worden ontwikkeld.

Kadastrale aanduiding

Gemeente Roosendaal en Nispen, Sectie P, Nummer 704. De oppervlakte bedraagt ca. 4.995 m².

Indeling

Ca. 4.995 m² perceel grond.

Koopsom

€ 1.695.000,00 kosten koper, exclusief BTW.

Omschrijving vervolg

Koopovereenkomst

De tussen partijen gemaakte afspraken zullen worden vastgelegd in een model koopovereenkomst voor Bedrijfs onroerend goed (model 2019) zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM.

Omzetbelasting

Indien verkoper dit wenst, dient koper bereid te zijn mede te werken aan een met BTW belaste levering.

Datum van oplevering

In overleg.

Wijze van oplevering

De Onroerende Zaak zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de feitelijke en juridische staat zoals omschreven onder het hoofdstuk "voorzieningen / staat van oplevering", "as is, where is en voetstoots", waarbij alle zichtbare en onzichtbare gebreken volledig voor rekening en risico van Koper komen.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de koop, verkoop en (juridische en feitelijke) levering van de onroerende zaak voetstoots is en zal geschieden, hetgeen inhoudt dat verkoper op geen enkele wijze instaat voor de feitelijke staat (waaronder mede begrepen de financiële, commerciële, bouwkundige, technische, milieukundige, juridische en fiscale staat) en alle overige aspecten van de onroerende zaak en koper de onroerende zaak aanvaardt in de feitelijke staat (waaronder mede begrepen de financiële, commerciële, bouwkundige, technische, milieukundige, juridische en fiscale staat) en alle overige aspecten van de onroerende zaak zoals de onroerende zaak per heden verkeert. Koper doet hierbij onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand van enig recht jegens verkoper in verband met de feitelijke staat van de onroerende zaak (waaronder aldus begrepen de bodem/grond).

Zekerheidsstelling

Koper dient ter nakoming van zijn verplichtingen, 7 dagen na het verlopen van de ontbindende voorwaarden, een waarborgsom te storten bij de notaris, ter grootte van 10% van de koopsom.

Staat van de onroerende zaak

De Onroerende Zaak zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de feitelijke en juridische staat zoals omschreven onder het hoofdstuk "voorzieningen / staat van oplevering", "as is, where is en voetstoots", waarbij alle zichtbare en onzichtbare gebreken volledig voor rekening en risico van Koper komen.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de koop, verkoop en (juridische en feitelijke) levering van de onroerende zaak voetstoots is en zal geschieden, hetgeen inhoudt dat verkoper op geen enkele wijze instaat voor de feitelijke staat (waaronder mede begrepen de financiële, commerciële, bouwkundige, technische, milieukundige, juridische en fiscale staat) en alle overige aspecten van de onroerende zaak en koper de onroerende zaak aanvaardt in de feitelijke staat (waaronder mede begrepen de financiële, commerciële, bouwkundige, technische, milieukundige, juridische en fiscale staat) en alle overige aspecten van de onroerende zaak zoals de onroerende zaak per heden verkeert. Koper doet hierbij onherroepelijk en onvoorwaardelijk afstand van enig recht jegens verkoper in verband met de feitelijke staat van de onroerende zaak (waaronder aldus begrepen de bodem/grond).



Locatie

Bereikbaarheid

De Wouwbaan is een van de hoofdwegen van Roosendaal en biedt een snelle aansluiting op de A17 en de A58, waardoor zowel Rotterdam, Antwerpen als Breda goed bereikbaar zijn. Ook het centrum van Roosendaal en het treinstation liggen op korte afstand, waardoor het perceel zowel regionaal als (inter)nationaal goed ontsloten is. Deze combinatie van ligging en bereikbaarheid maakt de locatie bijzonder aantrekkelijk voor uiteenlopende vormen van bedrijvigheid.

Vigerende bestemmingsplan

Bij de gemeente Roosendaal valt de onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan ofwel omgevingsplan 'De Stok fase 2 en 2A', vastgesteld bij het Raadsbesluit van 9 november 2017.

Op grond van artikel 3 van dit bestemmingsplan ofwel omgevingsplan is de enkelbestemming van de locatie: 'Bedrijf-2' met als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en of nadere functie-aanduiding 'bedrijf t/m categorie 2'.

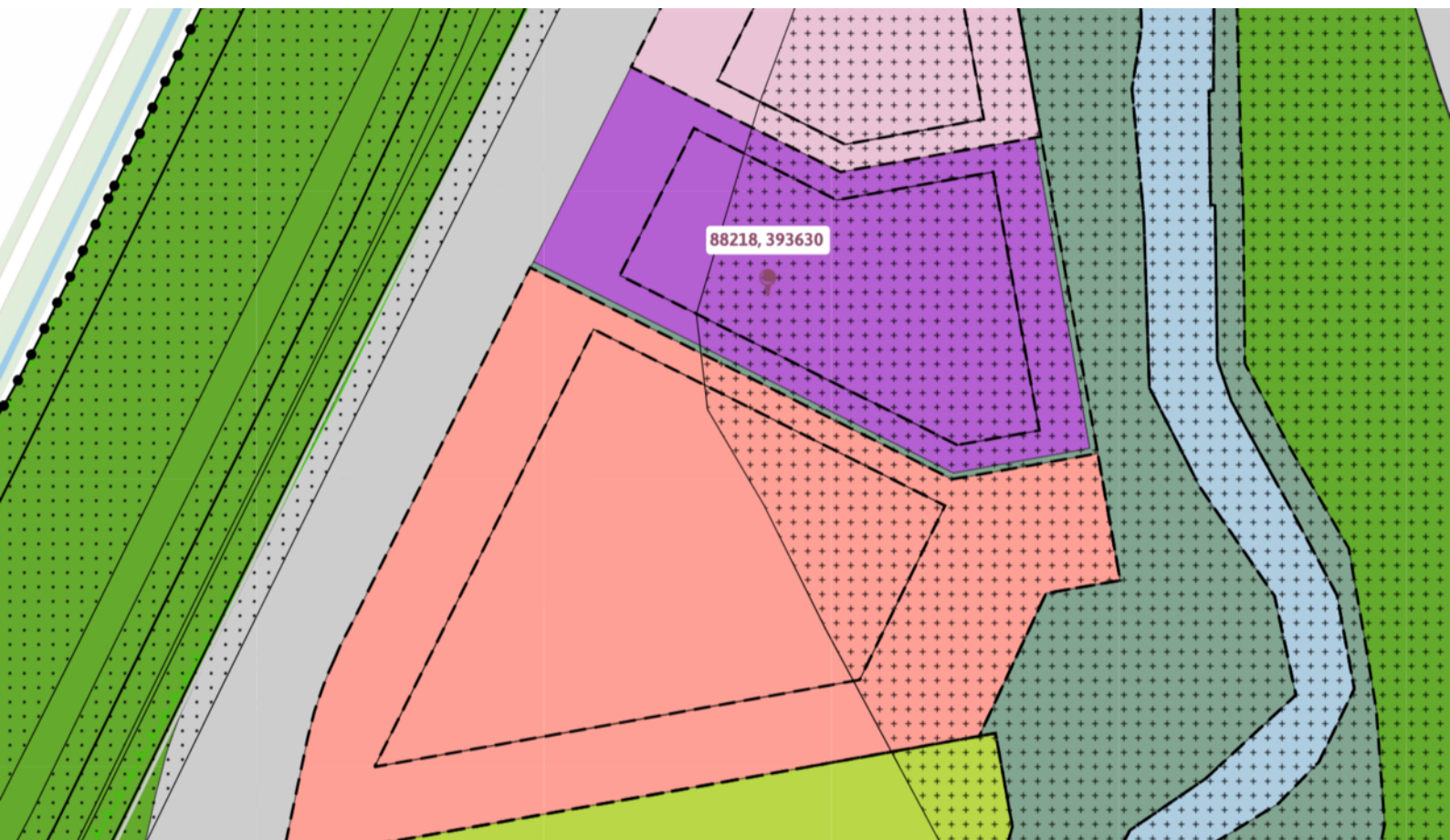
De voor 'Bedrijf-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in de categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water; met dien verstande dat deze bestemming pas wordt gerealiseerd indien bijgedragen wordt aan kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd.

Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd c.q. gerealiseerd:

- hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- parkeerplaatsen.

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl



Bestemmingsplan (vervolg)

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- de maximale bebouwingspercentage bedraagt 50%;
- de maximale bouwhoogte bedraagt zes (6) meter;
- de maximale perceelsgrootte per bedrijf bedraagt maximaal 5000 m²;
- in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen over een gezamenlijke oppervlakte van 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen maximaal 9 m bedragen;
- in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gebouwen ten behoeve van bergingen en nutsdoeleinden met een gezamenlijke oppervlakte van 25 m², buiten het bouwvlak worden gebouwd, tot een bouwhoogte van 3 m.

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

- licht- en andere masten: 6 m;
- andere bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 m;

Voor wat betreft het parkeren geldt dat de parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

Specifieke gebruiksregels

Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken:

- voor bedrijven als bedoeld in artikel 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, 143);
 - voor nieuwe risicovolle inrichtingen, tenzij de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶/jaar vanwege de inrichting op het bedrijventerrein binnen de eigen perceelsgrens of -grenzen ligt;
 - voor AMVB-inrichtingen waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op externe veiligheid, tenzij de veiligheidsafstanden vanwege de inrichtingen op het bedrijventerrein binnen de eigen perceelsgrens of -grenzen liggen en met uitzondering van gasreducer-, compressor-, meet- en regelinstallaties categorie A.
- Het is niet toegestaan de onbebouwde gronden te gebruiken voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4.00 m.
 - Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en/of belwinkel.
 - Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als detailhandel en zelfstandige kantoren, met uitzondering van detailhandel in ondergeschikte zin in ter plaatse vervaardigde of geproduceerde goederen.
 - Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor wonen.
 - Het is niet toegestaan een bedrijfswoning te realiseren.

Bovenstaande gegevens, zijn gedownload op peildatum 30 oktober 2025 via de website www.omgevingswet.overheid.nl

Disclaimer

De Verkoopinformatie is uitsluitend bedoeld om gegadigden in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en de volledigheid daarvan. In dit kader geldt het volgende:

1. De beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens zijn op basis van de thans bekende gegevens naar beste weten en kunnen verstrekt. Afwijkingen ten opzichte van de huidige situatie zijn derhalve mogelijk. De in de Verkoopinformatie opgenomen foto's en andere gegevens kunnen tevens andere registergoederen omvatten dan het betrokken registergoed.

2. Indien uit de Verkoopinformatie en/of gegevens direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel van verkoper dan wel haar bestuurders of werknemers en/of derden die door de verkoper daarvoor zijn ingeschakeld, één en ander gebaseerd op de thans ter beschikking staande gegevens. Aan een dergelijk oordeel en/of de door verkoper of door derden daarvoor gehanteerde maatstaven kunnen geen rechten worden ontleend.

3. Geen enkele medewerker van verkoper en geen van de door verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) is gemachtigd om met betrekking tot het registergoed (garantie)verklaringen te verstrekken.

Bieder en diens eventuele vertegenwoordigde kunnen zich nimmer jegens verkoper dan wel haar bestuurders of werknemers of door verkoper ingeschakelde derden (daaronder begrepen de vastgoedadviseur) beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de verkoopinformatie, noch dat hij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en de volledigheid van de verstrekte informatie, noch dat hij niet in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords te verrichten.

Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V. en haar opdrachtgever(s) echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de diverse vermelde condities of het uitbrengen van een al dan niet afwijkend aanbod worden de opdrachtgever(s) en Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V. niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een koopovereenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten (en derhalve ook op ondergeschikte punten) met een aanbod overeenkomende aanvaarding door verkoper.

Voor zover niet anders vermeld, mag de informatie in de verkoopdocumentatie niet worden opgevat als enige vorm van garantie ten opzichte van de toestand, oppervlakte, de waarde en/of de kwaliteit van de registergoederen en/of de afwezigheid van privaatrechtelijke of publiekrechtelijke aanspraken van derden of overheden ter zake van de registergoederen. Op de in de verkoopdocumentatie opgenomen informatie kan in rechte geen beroep worden gedaan, noch kunnen derden daaraan enig recht ontleenen.

De eigenaars zijn niet gebonden aan schriftelijke of mondelinge verklaringen van haar medewerkers of adviseurs, met uitzondering van verklaringen die zijn goedgekeurd door het bestuur van de eigenaars. Gegadigden mogen niet vertrouwen op schriftelijke of mondelinge verklaringen van medewerkers of adviseurs van de eigenaars alvorens zich ervan te hebben verzekerd dat die verklaringen zijn goedgekeurd door het bestuur van de eigenaars.

Disclaimer

Tot het moment dat de eigenaars een onvoorwaardelijke koopovereenkomst ondertekenen, hebben de eigenaars het recht de verkoopprocedure te annuleren, zonder dat dit leidt tot enige (schade)verplichting jegens gegadigden. In geen geval zijn de eigenaars verplicht een bieding van gegadigden te accepteren.

Het staan de eigenaars vrij om te besluiten hoeveel gegadigden zij uitnodigt om deel te nemen aan de verkoopprocedure.

De eigenaars behouden zich het recht voor te allen tijde met één of meer gegadigden te onderhandelen. Gedurende de gehele verkoopprocedure hebben de eigenaars het recht wijzigingen aan te brengen in de voorwaarden van de verkoopprocedure.

Gegadigde accepteert dat de eigenaars dan wel haar adviseurs in het kader van de verkoopprocedure en gedurende de verkoopprocedure onderzoek verricht(en) naar de integriteit en gedrag van de gegadigde, zulks de eigenaars dit wensen. Dit onderzoek geschiedt aan de hand van openbare gegevens. Mochten de eigenaars nadere informatie over gegadigde wensen, niet blijkend uit openbare bronnen, dan zal zij toestemming aan gegadigde vragen. Indien, in dat geval, gegadigde haar toestemming niet verleent, staan het de eigenaars vrij gegadigde uit te sluiten van verdere deelname aan de verkoopprocedure.

Alle tussen potentiële koper(s) en Ooms Makelaars aan onderhavige verkoop gerelateerde activiteiten geschieden onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring van de directie en/of daartoe bevoegde instanties van de eigenaars.

Alle informatie en documenten in het kader van de verkoopprocedure zijn strikt vertrouwelijk en mogen niet gedeeld worden met anderen, behoudens adviseurs voor zover dat in verband met een bieding relevant is.

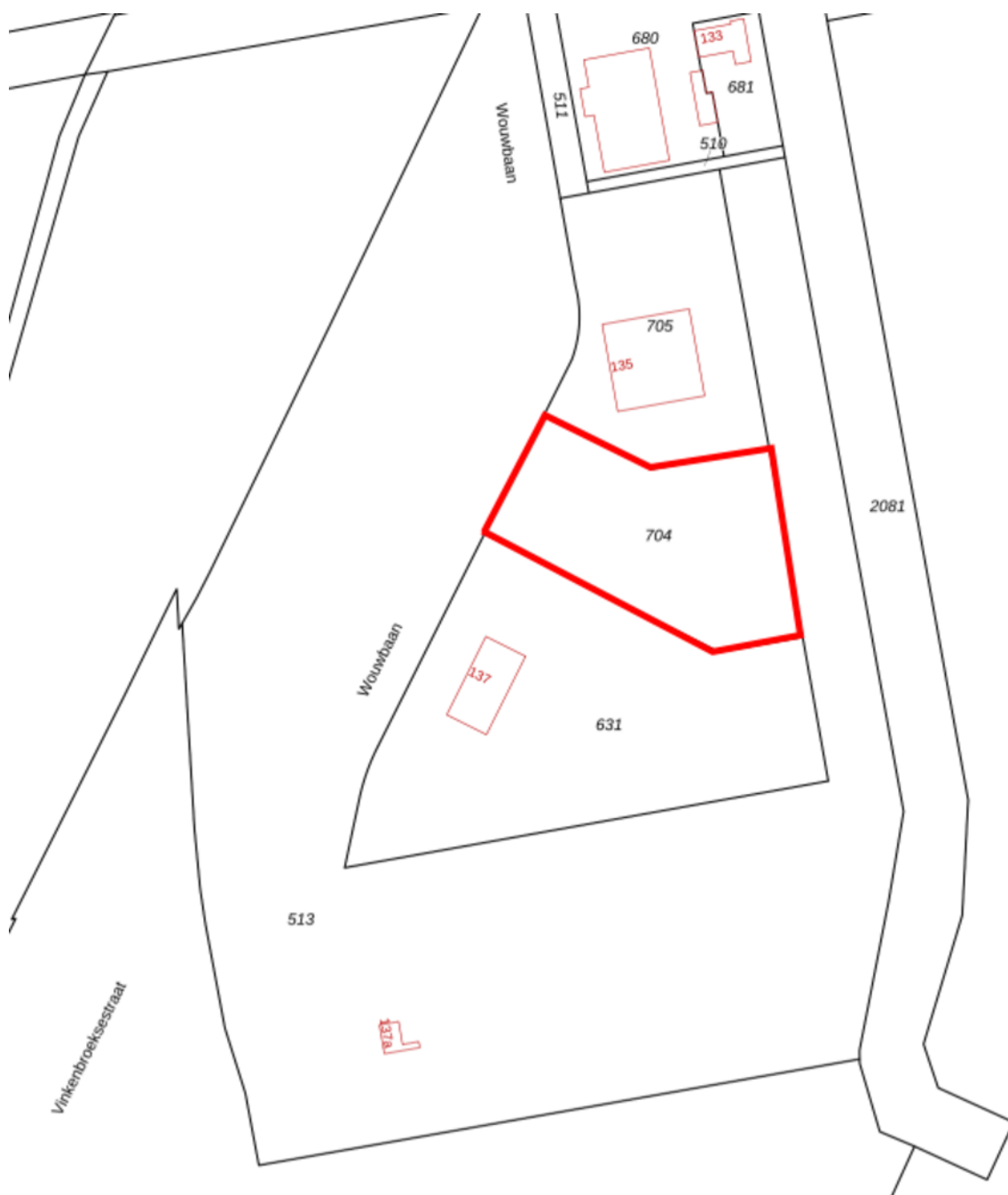
Door ontvangst van dit investment memorandum bieding stemmen de gegadigden onvoorwaardelijk in met deze disclaimer.

Privacy

Ooms respecteert uw recht op privacy en garandeert dat uw persoons- en bedrijfsgegevens op een vertrouwelijke en verantwoordelijke wijze zullen worden behandeld, overeenkomstig de richtlijnen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).



Kadastrale kaart



Adres

Wouwbaan 0 ong

Gemeente

Roosendaal en Nispen

Soort

Eigen grond

Postcode / Plaats

4703 TA Roosendaal

Sectie / Perceel

P / 704

Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



Dennis Dekker

Directeur - Vennoot
Register Makelaar en Taxateur o.z.
Tel: 088 424 0 172



Allard van den Berg

Manager Bedrijven - Partner
Vastgoedadviseur
Tel: 088 424 0 235



Sam Borges dos Santos

Vastgoedadviseur
Bedrijfshallen
Tel: 088 424 0 280

Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888