



**WAARDERING INBRENGWAARDE
TEN BEHOEVE VAN HET EXPLOITATIEPLAN
SPIJKVOORDERENK GEMEENTE DEVENTER
(HERZIENING 2012)**

OPDRACHTGEVER: GEMEENTE DEVENTER
WAARDERING INBRENGWAARDE EX ART. 6.13 LID 5 WRO

10 juli 2012
076520699:0.1
B01012.212865.0100

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Opdrachtgever.....	3
1.2	Taxateurs.....	3
1.3	Aanleiding, doel van de taxatie.....	3
1.4	Peildatum en opname.....	4
1.5	Gegevensbronnen, voorwaarden.....	5
2	Exploitatiegebied.....	6
2.1	Planologie.....	6
2.1.1	Voorheen vigerend bestemmingsplan.....	6
2.1.2	Huidig bestemmingsplan.....	7
2.2	Inbrengwaarde in relatie tot planologie.....	7
2.3	Afbakening exploitatiegebied.....	7
2.4	Beschrijving huidige inrichting en gebruik exploitatiegebied.....	7
2.5	Beschrijving toekomstige inrichting en gebruik exploitatiegebied.....	8
3	Inbrengwaarde.....	9
3.1	Afbakening waardebegrip.....	9
3.2	Waarderingsgrondslag.....	9
3.2.1	Wettelijke basis.....	9
3.2.2	Werkelijke waarde.....	9
3.2.3	Volledige schadeloosstelling.....	10
3.2.4	Spijkvoorderenk.....	10
3.3	Taxatiemethode.....	11
3.3.1	Gebruikswaarde: huidig gebruik en bestemming.....	11
3.3.2	Complexwaarde: toekomstige bestemming.....	12
4	Waardering inbrengwaarde.....	14
4.1	Inleiding.....	14
4.2	Complexwaarde comparatief.....	14
4.3	Waarde bij huidig gebruik en bestemming.....	15
4.4	Volledige schadeloosstelling.....	15
4.5	Complexwaarde residueel.....	17
4.6	Complexwaarde: conclusies.....	18
5	Samenvatting.....	19
Bijlage 1	Bestemmingsplan “de Vijfhoek Noord-West” uit 1996 (voorheen vigerend).....	20
Bijlage 2	Bestemmingsplan “Herziening uitbreidingsplan in hoofdzaak” 1965 (v.h. vigerend) ..	21
Bijlage 3	Bestemmingsplan “Spijkvoorderenk”(vigerend) ..	22

Bijlage 4	Kaart “te onteigenen percelen”	23
Bijlage 5	Gedetailleerd overzicht inbrengwaarden per perceel.....	24

1 Inleiding

1.1 OPDRACHTGEVER

De opdrachtgever voor het uitvoeren van de taxatie en het opstellen van dit taxatierapport is:

Gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC te Deventer

Contactpersoon:
Mevrouw K.S. van der Velden.

Hierna genoemd: opdrachtgever.

1.2 TAXATEURS

De taxatie is uitgevoerd door de heren:

- ing. G.J. Jansen, beëdigd rentmeester NVR en Register-Taxateur in de kamers Landelijk Vastgoed (onder nummer LV02.111.0916, expiratedatum 31 december 2015) en Bedrijfsmatig Vastgoed (onder nummer BV02.111.2357, expiratedatum 31 december 2015) van de Stichting VastgoedCert te Rotterdam en verbonden aan ARCADIS NEDERLAND BV, Adviesgroep Landelijk en Stedelijk Vastgoed, Postbus 673, 7300 AR te Apeldoorn
- ing. R. Timmer, beëdigd rentmeester NVR en Register-Taxateur in de kamers Landelijk Vastgoed (onder nummer LV02.111.0990, expiratedatum 31 december 2015 en Bedrijfsmatig Vastgoed (onder nummer BV02.121.2855, expiratedatum 31 december 2016) van de Stichting VastgoedCert te Rotterdam en verbonden aan ARCADIS NEDERLAND BV, Adviesgroep Landelijk en Stedelijk Vastgoed, Postbus 63, 9400 AB te Assen.

Hierna genoemd: taxateurs.

1.3 AANLEIDING, DOEL VAN DE TAXATIE

De gemeente Deventer heeft op 27 oktober 2010 het bestemmingsplan "Spijkvoorderenk" vastgesteld, dat de aanleg van (het laatste deel van) de woonwijk De Vijfhoek aan de oostkant van de bebouwde kom van Deventer/ Schalkhaar mogelijk maakt.

Voor de ontsluiting van de te realiseren woonwijk kan worden aangesloten op bestaande/ reeds gerealiseerde infrastructuur (Leonard Springerlaan). De gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd zijn momenteel in gebruik als grasland en bouwland (sniijmais) en erf bij/ met bedrijfsbebouwing.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een aantal vrijstaande, halfvrijstaande en (sociale) rijwoningen mogelijk plus de bouw van een scholencomplex en een aantal woon-zorgenheden.

Artikel 6.12 lid 1 van de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van de kosten niet anderszins verzekerd is.

Omdat ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan nog niet alle gronden verworven waren c.q. het kostenverhaal nog niet voor alle gronden verzekerd was, heeft de gemeenteraad tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld. In de exploitatieopzet die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan is een raming van de inbrengwaarden opgenomen. Hierin zijn ook begrepen de inbrengwaarden van alle in het exploitatiegebied gelegen gronden en (te slopen) gebouwen.

In artikel 6.15 Wro is bepaald dat een exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien dient te worden. De gemeente Deventer bereidt momenteel de eerste herziening van het exploitatieplan voor.

Mede vanwege navolgende redenen acht de gemeente het nodig om ook de inbrengwaarden van alle gronden binnen het exploitatiegebied opnieuw te ramen:

1. een wijziging in de grondposities;
2. een aantal gerechtelijke uitspraken omtrent het bestemmingsplan en exploitatieplan "Spijkvoorderenk";
3. het Koninklijk Besluit tot onteigening de dato 5 december 2011 ten behoeve van de realisatie van dit bestemmingsplan te onteigenen gronden.

De gemeente heeft ten behoeve van het opnieuw ramen van de inbrengwaarden van alle binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, aan ARCADIS gevraagd om te taxeren:

- de inbrengwaarde van gronden als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wro juncto artikel 6.2.3 Bro van de gronden behorende tot het exploitatiegebied.

1.4 PEILDATUM EN OPNAME

De kosten en opbrengsten moeten geraamd worden op een peildatum. Deze datum is in beginsel de datum van vaststelling van het (herziene) exploitatieplan, tenzij anders bepaald. De beoogde prijspeildatum van de herziene exploitatieopzet is volgens opgaaf van de gemeente 1 januari 2012.

De peildatum van onderhavige taxatie is daarom ook gesteld op 1 januari 2012.

De te waarden onroerende zaken zijn door de taxateurs globaal opgenomen vanaf de openbare weg in augustus 2010 en opnieuw in juni 2012. Voor wat betreft de (in pandige) staat van onderhoud, inrichting en afwerking van de getaxeerde opstallen is door de taxateurs zo goed als mogelijk een inschatting gemaakt op basis van de hem ter beschikking gestelde gegevens en de waarnemingen vanaf de openbare weg.

1.5 GEGEVENSBRONNEN, VOORWAARDEN

Voor de taxatie zijn de volgende bronnen gebruikt voor informatie:

- Het voorheen vigerende bestemmingsplan “De Vijfhoek Noord-West 1996” van de gemeente Deventer, vastgesteld op 23 april 1996.
- Het op 27 oktober 2010 vastgestelde bestemmingsplan “Spijkvoorderenk” van de gemeente Deventer, opgesteld door Pouderoyen Compagnons, zoals weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0150.D126-VG01.
- Het op 27 oktober 2010 vastgestelde exploitatieplan “Spijkvoorderenk” van de gemeente Deventer, opgesteld door Purple Blue, kenmerk R001-4675271EVJ-rlk-V05-NL.
- Het Koninklijk Besluit tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Deventer krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Spijkvoorderenk), de dato 5 december 2011, nummer 11.002951.
- Een kaart van de gemeente Deventer met te onteigenen percelen, opgesteld 5 januari 2010.
- Een concept exploitatieopzet van de gemeente Deventer, ten behoeve van de herziening van het exploitatieplan Spijkvoorderenk, versie 24, de dato juni 2012.
- Een door de gemeente verstrekte “nieuwe verdeling grondeigenaren”, bedoeld voor opname in de herziening van het exploitatieplan.
- Een kopie van de onderhandse koopovereenkomst tussen enerzijds de gemeente Deventer en anderzijds Megahome.nl BV/ Megahome.nl Grond BV en Rotij Projecten BV de dato 4 mei 2012.
- Kadastrale uittreksels en kaarten, in juni 2012 opgevraagd bij het Kadaster.
- Transactiegegevens en aktes van gerealiseerde verkopen in en rondom het plangebied en wijdere omgeving uit de periode 2010 tot en met 2012.

De taxatie is gebaseerd op bovenstaande gegevens zoals deze door derden zijn verstrekt. De taxateurs hebben deze gegevens globaal gecheckt en gaan ervan uit dat deze volledig en correct zijn.

Wij aanvaarden ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is gemaakt.

De taxateurs verklaren in het verleden niet betrokken te zijn geweest bij een transactie die mogelijk ten grondslag ligt aan de taxatie en zijn ook niet betrokken bij onderhandelingen over de aankoop van gronden in of om het plangebied “Spijkvoorderenk”.

Dit taxatierapport is op 4 juli 2012 in concept aan opdrachtgever toegezonden, ter beoordeling van de gehanteerde uitgangspunten.

2 Exploitatiegebied

2.1 PLANOLOGIE

2.1.1 VOORHEEN VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor de te taxeren objecten in het exploitatiegebied "Spijkvoorderenk" gold tot het moment van vaststellen van het huidige bestemmingsplan "Spijkvoorderenk" het bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" van de gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 23 april 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 21 juni 1996.

Dit bestemmingsplan was globaal van opzet. Alle te taxeren objecten hadden de bestemming "woondoeleinden", nader uit te werken ex artikel 11 WRO.

De gronden gelegen binnen deze bestemming waren bestemd voor woningen, bijzondere woonvormen en woonwagendplaatsen, tuinen en erven, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, (zelfstandige) kantoren, horeca, praktijkruimtes, kleinschalige bedrijven, medische voorzieningen, sportvoorzieningen, religieuze voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

Er was geen directe bouwmogelijkheid, de bestemming(en) diende(n) nader uitgewerkt te worden. Wel was een beschrijving in hoofdlijnen gegeven.

Een uittreksel van het bestemmingsplan met daarin een volledige beschrijving van de relevante bestemming(en) alsmede alle vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden et cetera is als bijlage bij dit rapport gevoegd (Bijlage 1).

Voor inwerkingtreding van het bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" hadden de gronden in het exploitatiegebied een agrarische bestemming. Een en ander vastgelegd in het bestemmingsplan "Herziening uitbreidingsplan in hoofdzaak", vastgesteld door de (toenmalige) gemeente Diepenveen op 30 september 1965. Goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Overijssel heeft plaatsgevonden op 12 juni 1967, het Kroonbesluit (onherroepelijk bestemmingsplan) volgde op 22 april 1970. Het gebied heeft hierin de bestemming "Agrarische doeleinden II".

Een uittreksel van dit plan is opgenomen in de bijlagen (bijlage 2).

2.1.2 HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

In het bestemmingsplan "Spijkvoorderenk", dat op 27 oktober 2010 is vastgesteld en inmiddels onherroepelijk is, zijn op de te taxeren gronden de volgende bestemmingen voorzien:

- 1 Bos (BO)
- 2 Gemengde doeleinden (GD-1 en GD-2)
- 3 Groen (G)
- 4 Maatschappelijke doeleinden (M)
- 5 Verkeer- en verblijfsgebied (V-VB)
- 6 Wonen (W-1, W-2 en W-3)

Naast en bovenop bovengenoemde bestemmingen is er op de plankaart een aantal nadere aanduidingen gegeven, waaronder bouw- en functieaanduidingen. Ook de maximale bouw- en goothoogtes zijn op de plankaart aangegeven.

Een kopie van de plankaart van het bestemmingsplan inclusief de relevante planregels is als bijlage bij dit rapport gevoegd (Bijlage 3).

2.2 INBRENGWAARDE IN RELATIE TOT PLANOLOGIE

Het exploitatieplan is direct gekoppeld aan het bestemmingsplan, beiden worden als één besluit door de gemeenteraad vastgesteld.

2.3 AFBAKENING EXPLOITATIEGEBIED

Alle gronden en te slopen opstallen binnen het exploitatiegebied moeten (conform artikel 6.2.3 sub a en b Bro) gewaardeerd worden. Om te weten welke gronden en opstallen dit zijn, is het dus essentieel om het exploitatiegebied af te bakenen. De begrenzing van het exploitatiegebied is in het exploitatieplan op kaart te worden weergegeven, vergezeld van een toelichting.

Als bijlage 7.1 bij het op 27 oktober 2010 vastgestelde exploitatieplan "Spijkvoorderenk" is een kaart van het exploitatiegebied opgenomen. De taxateurs gaan er vanuit dat deze begrenzing in het herziene plan niet wijzigt ten opzichte van deze kaart, die de basis voor de taxatie vormt.

Het exploitatiegebied wordt globaal gezien begrensd door:

- De Oerdijk aan de noordzijde;
- De Leonard Springerlaand aan de zuidzijde;
- De woonwijk/ deelgebied Het Fetlaer aan de westzijde;
- De woonwijk/ deelgebied Spijkvoorde en het zogenaamde "Landje van niets" aan de oostzijde.

2.4 BESCHRIJVING HUIDIGE INRICHTING EN GEBRUIK EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied was en is nu nog deels in gebruik als grasland c.q. bouwland voor de teelt van snijmaïs. Daarnaast is op een aantal percelen bebouwing aanwezig die voor de realisatie van het plan

gesloopt dienen te worden danwel inmiddels gesloopt is. Voor de toestandsdatum van de gronden en opstallen wordt aangesloten bij de datum van eerste vaststelling van het exploitatieplan, 27 oktober 2010.

De ontsluiting van de gronden vindt momenteel plaats zowel aan de zuidzijde via de Leonard Springerlaan en aan de noordzijde via de Oerdijk. Aan de west- oost- en zuidzijde grenst het exploitatiegebied aan bestaande/ reeds gerealiseerde woonbebouwing en/ of woonbebouwing in aanbouw. Aan de noordzijde vormt de bestaande weg de Oerdijk de begrenzing. Ten noorden van deze weg is het grondgebruik blijvend agrarisch.

2.5 BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE INRICHTING EN GEBRUIK EXPLOITATIEGEBIED

Grondgebruik

Het exploitatiegebied wordt ingericht als woongebied met bijbehorende bestemmingen zoals een school, een groene inpassing en (interne) ontsluitingswegen. Ongeveer de helft van het uitgeefbaar gebied (te weten het oostelijk deel) wordt uitgegeven als kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. Het overige (westelijke) woongebied is een meer divers woongebied met goedkope, middeldure en dure koopwoningen. Daarnaast is er een aanzienlijk deel sociale woningbouw, voornamelijk koop en een klein deel huur, voorzien plus een aantal sociale woon-zorgenheden.

Dit is vastgelegd in de verkavelingskaart zoals deze in het op 27 oktober 2010 vastgestelde exploitatieplan is opgenomen. De taxateurs gaan er vanuit dat deze kaart bij herziening van het exploitatieplan niet wijzigt.

Inrichting

Het exploitatiegebied is circa 20,8 ha groot. Daarvan is circa 10,6 ha (51 %) netto uitgeefbaar woningbouwgebied.

De hoofdontsluiting is voorzien via een aantakking op de (bestaande/ reeds gerealiseerde) rotonde aan de Leonard Springerlaan. De bestaande ontsluitingen op de Oerdijk vervallen. De te realiseren woonwijk zal van de Oerdijk worden afgescheiden door middel van een (grotendeels al bestaande) groenstrook. Ook in het midden van het gebied (tussen de kavels particulier opdrachtgeverschap en de overige uit te geven gronden) zal een groene inrichting/ buffer worden gerealiseerd.

Ten oosten van het exploitatiegebied zal een groene bufferzone (bosstrook en landbouwgronden) intact blijven (het zogenaamde Landje van niets). Door dit gebied is een langzaam verkeersontsluiting gepland. Deze langzaam verkeersroute maakt wel deel uit van het exploitatiegebied.

3

Inbrengwaarde

3.1 AFBAKENING WAARDEBEGRIIP

De wetgever heeft ten aanzien van de inbrengwaarde aangegeven dat die bestaat uit¹:

1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Een en ander voor zover deze kosten redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde.

Deze taxatie heeft uitsluitend betrekking op de aspecten 1 en 2 voornoemd.

3.2 WAARDERINGSGRONDSLAG

3.2.1 WETTELIJKE BASIS

In de Wro staat aangegeven wat de waarderingsgrondslag van de inbrengwaarde moet zijn (art. 6.13 lid 5):

“Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b t/m 40f van de onteigeningswet (hierna: Ow). Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.”

3.2.2 WERKELIJKE WAARDE

De artikelen 40b t/m 40f verwijzen naar de zogenaamde “werkelijke waarde”. Dit is de waarde die ook de waarderingsgrondslag vormt in de wet voorkeursrecht gemeenten. De werkelijke waarde (ook: verkeerswaarde) komt min of meer overeen met het tegenwoordig meer gehanteerde begrip marktwaarde. De marktwaarde² wordt als volgt omschreven:

¹ Bro, artikel 6.2.3

² International Valuation Standards en Nederlandse Waarderingsstandaarden: definities, vergelijkingen en implementatie (consultatieversie), Berkhout en Hordijk, Universiteit Nijenrode, mei 2008.

“Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde eraan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

De werkelijke waarde/ marktwaaarde van de grond wordt bepaald door:

1. De waarde op basis van het huidige gebruik en/of bestemming van de grond, of;
2. De waarde op basis van het veronderstelde nieuwe gebruik en/of de bestemming van de grond.

De hoogste van deze twee waarden geldt als de (werkelijke) waarde.

3.2.3 VOLLEDIGE SCHADELOOSSTELLING

Wanneer dient nu echter op basis van onteigening c.q. volledige schadeloosstelling te worden aangekocht/getaxeed? Deze overweging is in beginsel aan de gemeente. De wettelijke basis is hiervoor ligt zoals aangegeven in artikel 6.13 lid 5 Wro (zie paragraaf 3.2.1). De volgende overwegingen zijn hierbij van belang.

In beginsel bestaat de inbrengwaarde uit de werkelijke waarde. De wetgever lijkt de deur voor een volledige schadeloosstelling open te zetten met de zinsnede *“die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven”*. In de Memorie van Toelichting³ is daarover het volgende opgenomen:

“De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de verkeerswaarde van de grond. Er is aangesloten bij de regeling in de Wvg van de verkeerswaarde, omdat er vanuit wordt gegaan dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente....Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten op de onteigeningswaarde (lees: volledige schadeloosstelling).”

Daarnaast werd bij de totstandkoming van de wet in een Nota van Wijzigingen⁴ het volgende opgenomen:

“Gemeenten dienen zich te realiseren dat inbreng tegen onteigeningswaarde (lees: volledige schadeloosstelling) alleen acceptabel is wanneer de verwerving tegen deze (waarde) noodzakelijk en urgent is.”

3.2.4 SPIJKVOORDERENK

Voor het plangebied Vijfhoek, deelgebied Spijkvoorderenk is op 27 oktober 2010 het bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld. In het exploitatieplan heeft de gemeente in bijlage 7.3 aangegeven welke gronden naar haar mening op onteigeningsbasis zijn of (dienen te) worden verworven. Dit vormt vervolgens voor het bepalen van de inbrengwaarde het uitgangspunt. De kaart met daarop de door de

³ Memorie van Toelichting, Tweede Kamer 2004-2005, 30 218 nummer 3, pag. 41

⁴ Tweede Kamerstukken 2005-2006, 30 218 nummer 7, pag. 5+6

gemeente op basis van volledige schadeloosstelling te verwerven percelen, in de kaart aangegeven met "te onteigenen percelen" is als bijlage 6 bij dit rapport gevoegd.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeente de onteigening van een aantal gronden ingezet, waartoe op 5 december 2011 een Koninklijk Besluit tot onteigening is "geslagen". Ook heeft de Raad van State uitspraak gedaan naar aanleiding van ingediende beroepschriften tegen het bestemmingsplan en exploitatieplan "Spijkvoorderenk"⁵. Op basis daarvan is duidelijk geworden dat een aantal gronden van Megahome.nl en Rotij Projecten BV niet onteigend kan danwel zal worden.

Volgens opgave van de gemeente dient derhalve voor de navolgende gehele danwel gedeeltelijke percelen de inbrengwaarde te bestaan uit een volledige schadeloosstelling:

Gemeente	Sectie	Nr	Eigenaar(s)
Deventer	L	2185	Gemeente Deventer
Deventer	L	2194 (dls)	A.J. Jansen
Deventer	L	2195 (dls)	Gemeente Deventer
Deventer	L	2196 (dls)	Gemeente Deventer

3.3 TAXATIEMETHODE

Nu voor de gronden binnen het exploitatiegebied de waarderingsgrondslag bepaald is, kan worden overgegaan tot het waarderen van de inbrengwaarde. Er is geen waarderingsmethode voorgeschreven. In de Nota van Toelichting⁶ bij de Wro is aangegeven:

"De wet en de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro inzake de grondexploitatie bevatten geen bepalingen over de methode van waardebepaling, zoals bijvoorbeeld een residuele methode of een bottom-up vergelijkingsmethode. Het is aan de deskundigen (lees: taxateurs) om een passende methode van waardebepaling te hanteren en aan de rechter om deze te toetsen."

Het is dus aan de taxateurs om te bepalen op welke wijze zij de marktwaarde en, indien noodzakelijk, de volledige schadeloosstelling waarderen. De marktwaarde wordt bepaald met inachtnaam van de artikelen 40b t/m 40f van de onteigeningswet. Zoals al eerder opgemerkt dient hierbij bezien te worden of danwel de huidige (c.q. oude) bestemming danwel de toekomstige/ te verwachten (c.q. nieuwe) bestemming de hoogste waarde oplevert.

3.3.1 GEBRUIKSWAARDE: HUIDIG GEBRUIK EN BESTEMMING

Dit houdt in dat de marktwaarde minimaal bestaat uit de waarde bij huidig gebruik en bestemming, de zogenaamde gebruikswaarde, ook al is de uitkomst van de grondexploitatie negatief. De gebruikswaarde wordt bepaald door aan de te taxeren gronden en opstallen een waarde toe te kennen op basis van de huidige exploitatiemogelijkheden van de onroerende zaak. Een optimale aanwending van de onroerende zaak is daarbij het uitgangspunt.

⁵ LJN BU9461, 28 december 2011

⁶ Staatsblad 21 april 2008

Comparatieve methode

Voor courante onroerende zaken geldt dat zij ten behoeve van de waardering kunnen worden vergeleken met andere, min of meer vergelijkbare, in de nabijheid verkochte onroerende zaken. Gronden met een woonbestemming kunnen vrijwel altijd worden gewaardeerd met toepassing van de comparatieve methode. Hierbij wordt op basis van gerealiseerde vergelijkingstransacties een waarde toegekend aan de onroerende zaak, waarbij de verschillen met en de voor- en nadelen van de te taxeren onroerende zaak ten opzichte van de referentietransacties worden vertaald in een waardecorrectie ten opzichte van de referentietransactie(s). Daaruit volgt dan de waarde van de te taxeren onroerende zaak.

Voor (courant) bedrijfsmatig geëxploiteerd onroerend goed is de huurwaarde kapitalisatiemethode vaak een geschikte taxatiemethode. Ook dat is een vergelijkingsmethode. Deze waarderingmethode gaat uit van een huurwaarde/ te realiseren huurprijs voor de onroerende zaak. Door deze te vermenigvuldigen met het door de ondernemer gewoonlijk behaalde danwel benodigde rendement (BAR/NAR) wordt de waarde van de onroerende zaak verkregen.

Binnen het exploitatiegebied Spijkvoorderenk kunnen alle te waarden objecten met de comparatieve methode gewaardeerd worden.

Overige waarderingmethoden

Naast de hierboven besproken waarderingmethoden is er nog een aantal waarderingmethoden die gebruikt kan worden. Zo kan een onroerende zaak ook via de inkomstenbenadering worden gewaardeerd. Deze en andere mogelijke methoden blijven hier buiten beschouwing, omdat ze relatief weinig gebruikt worden en omdat ze in relatie tot de te taxeren objecten in Spijkvoorderenk niet relevant zijn.

3.3.2 COMPLEXWAARDE: TOEKOMSTIGE BESTEMMING

De waarde kan ook worden bepaald met het oog op de toekomstige bestemming de toekomstige exploitatiemogelijkheden (c.q. ontwikkelingsmogelijkheden) van de grond. Als deze waarde hoger is dan de gebruikswaarde, dan geldt die waarde als marktwaarde.

Daarbij dient bekeken te worden of de te waarden onroerende zaak deel uitmaakt van een complex, of dat het zelfstandig in exploitatie gebracht kan/ moet worden. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken⁷.

In het laatste geval (zelfstandig te exploiteren) kan met behulp van een van de in de vorige paragraaf genoemde waarderingmethoden de waarde worden vastgesteld.

In het eerste geval (complex) dient de complexwaarde vastgesteld te worden. Daarbij geldt dat binnen een complex alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de (toekomstige) exploitatie van de gronden binnen het complex worden geëgaliseerd. Er is dus sprake van een gemiddelde waarde per vierkante meter die voor het gehele complex het zelfde is. De complexwaarde kan worden vastgesteld met de comparatieve methode en met de residuele benadering.

⁷ Ontheffingswet, artikel 40d lid 2

Comparatieve methode

Deze methode is hierboven onder 'gebruikswaarde' al behandeld. Voor het bepalen van de complexwaarde kunnen transacties van min of meer vergelijkbare gebiedsontwikkelingen in de omgeving dienen. Deze kunnen worden gecorrigeerd op basis van (vergelijking van) de inhoud van de plannen (bouvvolumes, dichtheden, aard, uitstraling, ligging, et cetera). Ook dient een correctie plaats te vinden voor planologische en programmatische risico's/ onzekerheden. Immers voor gronden die in een vroeg stadium (bijvoorbeeld ten tijde van een structuurvisie of globaal voornemen, speculatief) zijn verworven zal minder worden betaald dan voor dezelfde gronden op het moment dat daarvoor al een (nieuw) bestemmingsplan is vastgesteld.

Voor Spijkvoorderenk geldt dat in het verleden in en rondom het exploitatiegebied diverse transacties hebben plaatsgevonden. Deze transacties zijn echter niet zonder meer vergelijkbaar. Echter ook in andere gemeenten in de regio zijn in het verleden gronden verworven voor woningbouw. Een bredere vergelijking binnen de regio is dus mogelijk en heeft in het kader van de eerste vaststelling van het exploitatieplan (c.q. initiële waardering inbrengwaarden) al plaatsgevonden.

Voor onderhavige taxatie is met name gekeken naar transacties in de jaren 2010 tot en met 2012. Binnen deze periode zijn aan de taxateurs geen transacties in de regio bekend ten behoeve van andere (toekomstige) woningbouwontwikkelingen. Wel heeft binnen het exploitatiegebied Spijkvoorderenk een aantal transacties plaatsgevonden. Deze transacties zijn geanalyseerd.

Al deze transactiegegevens uit het verleden vormen de basis voor de waardering met de comparatieve methode. Om deze gegevens op een juiste wijze te kunnen objectiveren en extrapoleren naar de huidige situatie en huidige peildatum zullen de taxateurs een interpretatie moeten maken van al deze gegevens.

Residuele methode

De residuele methode, ook wel top-down methode genoemd, gaat uit van de toekomstige opbrengsten waarop alle te maken kosten, inclusief een opslag voor winst en risico maar exclusief de grondverwervingskosten, in mindering worden gebracht. Het residu dat overblijft is dan (maximaal) beschikbaar voor de grondverwerving. Het nadeel van de residuele methode is, dat er veel variabelen zijn waardoor het resultaat in grote mate beïnvloedt wordt/ kan worden.

Zo kan een kleine correctie op de (toch al onzekere) toekomstige uitgifteprijs van de gronden grote gevolgen hebben voor de waarde van het residu. Het zelfde geldt voor tegenvallers c.q. risico's in de kostensfeer en bijstelling van variabelen als de fasering en/ of het uitgiftetempo. Daarnaast wordt vaak gerekend vanuit een opstalexplotatie, terwijl de waarde van de gronden moet worden bepaald. Ook dit werkt onzuiverheden in de hand. De residuele methode wordt daarom in de praktijk met de nodige terughoudendheid gehanteerd.

Voor het gebied Spijkvoorderenk zijn de uitkomsten van de comparatieve benadering globaal gecheckt met de uitkomsten van de residuele benadering. Dit is gebeurd door de door de gemeente aangeleverde input uit de ontwerp exploitatieopzet van juni 2012 van het te herziene exploitatieplan "Spijkvoorderenk" te analyseren/ interpreteren.

4

Waardering inbrengwaarde

4.1 INLEIDING

Voor de waardering van de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied Spijkvoorderenk is het allereerst van belang om de complexwaarde te bepalen. Op basis daarvan kan vervolgens per object bepaald worden wat de inbrengwaarde is. Immers, daartoe zal moeten worden gezien of de inbrengwaarde wordt bepaald door de waarde bij huidig gebruik en bestemming (gebruikswaarde) danwel de waarde bij toekomstig gebruik en bestemming (complexwaarde).

Hierna volgt eerst de waardering van de complexwaarde, die zowel comparatief als residueel is benaderd. Daarna volgt per object de waardering van de inbrengwaarde met toelichting en uitwerking.

4.2 COMPLEXWAARDE COMPARATIEF

Uitgegaan dient te worden van een waardering op basis van de artikelen 40b t/m 40f van de onteigeningswet, uitgaande van 20.84.68 ha. Voor de onbebouwde gronden is sowieso een waardering op basis van toekomstig gebruik en bestemming, de zogenaamde complexwaarde, aan de orde. De waarde bij toekomstig gebruik en bestemming voor deze gronden is namelijk hoger dan de waarde bij huidig (agrarisch) gebruik en bestemming (gebruikswaarde).

Weliswaar rust op de gronden momenteel een niet-agrarische bestemming, echter het (feitelijk) gebruik is op de toestandsdatum (27 oktober 2010) nog steeds agrarisch. Dit gebruik heeft een overgangsrechtelijke status.

De onbebouwde gronden zijn zoveel mogelijk gewaardeerd op basis van vergelijkingstransacties in de nabije omgeving. Ondergetekenden hebben onder andere navraag gedaan bij de gemeente. Binnen de gemeentegrenzen van Deventer hebben zich de afgelopen jaren (2010 en 2011), uitgezonderd binnen het exploitatiegebied Spijkvoorderenk, geen transacties voorgedaan die kunnen dienen als referentietransactie voor ruwe bouwgrond e/o complexwaarde. De taxateurs hebben daarom ook de transactiecijfers uit het verdere verleden (voor 2010) in de regio meegenomen in de overwegingen om te komen tot de waardering.

Op basis van bovenstaande en rekening houdende met de huidige (moeilijke) marktomstandigheden voor dergelijke woningbouwontwikkelingen, de dalende c.q. stabiele tendens van ruwe bouwgrondprijzen (voor zover beschikbaar en nog relevant) plus eventuele effecten van en vanaf de invoering van de Wro vanaf 1 juli 2008 en mede genomen de in 2010 en 2011 gerealiseerde transacties in het gebied "Spijkvoorderenk" voor een prijs van € 39,75 per m² komt ondergetekende, mede gewogen de uitkomsten

van de residuele benadering (zie paragraaf 4.3), voor het gebied Vijfhoek/ Spijkvoorderenk tot een ruwe bouwgrondwaarde/ complexwaarde per waardepeildatum 1 januari 2012 van:

€ 40,00 per m² (zegge: veertig euro per vierkante meter).

4.3 WAARDE BIJ HUIDIG GEBRUIK EN BESTEMMING

Voor de bebouwde gronden dient gezien te worden of de complexwaarde de hoogste waarde oplevert. Immers door de aanwezigheid van opstallen of een afwijkende bestemming/ huidige (benutte danwel onbenutte) bebouwingmogelijkheden kan de waarde bij huidig gebruik en bestemming voor dergelijke objecten hoger zijn dan de complexwaarde.

De taxateurs hebben ter bepaling van de waarde van de bebouwde objecten voor oppervlakte, inhoud en staat van gebouwen aangesloten bij de in het taxatierapport van 2010 gehanteerde gegevens.. Daarnaast heeft opname vanaf de openbare weg plaatsgevonden.

Het gaat om de volgende bebouwde objecten waaraan de volgende waarde op basis van huidig gebruik en overgangsrechtelijke (agrarische danwel woon-)bestemming is toegekend:

Object	Kad.nr(s)	Opp (ha)	Waarde (huidig gebruik)
Oerdijk 112A (woning met bedrijf/ stal)	Deventer L 2189	00.66.75	€ 410.000
Oerdijk 112C (woning met bedrijf/ manege)	Deventer L 2185	01.00.90	€ 1.010.000
Oerdijk 114 (woning met monumentale schuur)	Deventer L 4379	00.70.48	€ 500.000
Oerdijk 114A (bedrijf)	Deventer L 2195 (ged)	0.37.45	€ 460.000
Oerdijk 114A (grond bij woning)	Deventer L 2196 (ged)	0.14.08	€ 51.000
Totaal		3.43.03	€ 2.431.000

Voor al deze objecten, uitgezonderd perceel 2196 (ged) is de complexwaarde op basis van de in paragraaf 4.2 berekende complexprijs lager. De waarde bij huidig gebruik en bestemming levert dus de hoogste waarde op en geldt voor deze objecten als de werkelijke waarde.

4.4 VOLLEDIGE SCHADELOOSSTELLING

Zoals in paragraaf 3.2.4 aangegeven zijn er vier kadastrale percelen in het exploitatiegebied die de gemeente wenst(e) te onteigenen en waarvoor als gevolg daarvan de inbrengwaarde op basis van volledige schadeloosstelling dient te worden geraamd.

Bebouwde objecten

Het gaat om de (gedeeltelijk) bebouwde objecten Oerdijk 112C (manege met bedrijfswoning), een stuk voortuin met erf en toegangshek bij de woning Oerdijk 114A, het bedrijfspand Oerdijk 114A (bedrijfsloods

met erf en toegangshek/ dam en toehorende grond) plus een gedeelte van het naast het bedrijf liggend perceel onbebouwde grond.

De volledige schadeloosstelling van deze objecten bestaat naast de vermogenswaarde (werkelijke waarde) uit (jaarlijkse) inkomensschade en (eenmalige) bijkomende schade. Deze kan op waarde worden bepaald op basis van reconstructie (hervestiging elders) danwel op basis van liquidatie (bedrijfsbeëindiging). Voor elk van de objecten dient de best gereede oplossing/ waarderingwijze te worden gekozen.

De taxateurs hebben zich voor wat betreft de opstallen geen goed beeld kunnen verschaffen van de inpandige situatie en bedrijfsvoering, omdat er geen contact is geweest met de eigenaren/ gebruikers en omdat er geen inpandige opname is verricht. Er is dus naar beste kunnen een inschatting gemaakt. De taxateurs hebben er voor gekozen om voor alle objecten de volledige schadeloosstelling te ramen op basis van reconstructie (hervestiging elders).

Hierbij is een inschatting van de feitelijke situatie en omstandigheden gemaakt, op basis waarvan de schadeposten zijn onderscheiden en vervolgens begroot. De taxateurs hebben voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de in het door ARCADIS opgestelde taxatierapport van de inbrengwaarden in 2010 gehanteerde schadeposten.

Onbebouwde objecten

Ook voor de ongebouwde gronden is de volledige schadeloosstelling geraamd. Voor deze onbebouwde gronden is de werkelijke waarde gelijk aan de complexwaarde. De volledige schadeloosstelling voor deze gronden bestaat naast de werkelijke waarde slechts uit een vergoeding van kosten voor deskundige bijstand⁸ (indien aan de orde).

Raming schadeloosstelling

Voor de objecten waarvan de inbrengwaarde dient te bestaan uit een volledige schadeloosstelling komen de taxateurs tot de volgende schadeloosstellingsramingen.

Perce(e)l(en)	Opp (ha)	Werkelijke waarde	Volledige schadeloosstelling
Deventer L 2185	01.00.90	€ 1.010.000	€ 1.438.000
Deventer L 2194 (ged)	00.46.22	€ 184.880	€ 194.880
Deventer L 2195 (ged)	00.37.45	€ 460.000	€ 600.000
Deventer L 2196 (ged)	00.14.08	€ 56.320	€ 176.000

Een totaaloverzicht van de individuele schadeloosstellingen per perceel is opgenomen als bijlage 5 bij dit taxatierapport.

⁸ Bepaald op basis van het "Besluit Vergoeding van kosten deskundige bijstand bij minnelijke grondverwerving door Rijkswaterstaat ter voorkoming van gerechtelijke onteigening"

4.5 COMPLEXWAARDE RESIDUEEL

De residuele grondwaarde is berekend op basis van de ontwerp exploitatieopzet per juni 2012, zoals deze door de gemeente Deventer ter beschikking is gesteld. De bedragen zijn de netto contante waarde per 1 januari 2012.

(1) Opbrengsten	Totaal	€ 25.997.339
(2) Exploitatiekosten,	totaal	€ 22.307.720
af:	(a) inbrengwaarde (exploitatieopzet, voorlopige inschatting)	-/- € 10.041.968
bij:	(b) waarde opstallen / ondergrond (huidig gebruik/ bestemming)	€ 2.380.000
	(c) aanvullende schadeloosstelling	€ 697.680
	Verschil (residu/ bruto):	€ 10.653.907
(3) Residuele grondwaarde	o.b.v. exploitatieplan	€ 10.653.907
	per m ²	€ 58,89
	na correctie vanwege risico's en winstopslag, circa	€ 47,70

Toelichting op enkele posten:

1. Opbrengsten: contante waarde conform exploitatieplan.
2. Exploitatiekosten: contante waarde conform exploitatieplan, gebaseerd op de kostensoortenlijst uit het Bro artt. 6.2.4 en 6.2.5.
 - a. De inbrengwaarde van de eigenaren, zoals die in de ontwerp exploitatieopzet is opgenomen.
 - b. De waarde bij huidig gebruik en bestemming van de bebouwde objecten is de werkelijke waarde. Deze objecten dienen (zowel qua prijs als qua oppervlakte) geëlimineerd te worden. Dit geschiedt door de waarde als (extra) kosten op te nemen en de oppervlakte in mindering te brengen op de oppervlakte van het exploitatiegebied (dat is de oppervlakte waarover de residuele waarde berekend wordt).
 - c. Voor de objecten die aangekocht zijn danwel worden tegen volledige schadeloosstelling geldt het zelfde als onder b).
3. De residuele grondwaarde zoals die op basis van het exploitatieplan wordt berekend is € 58,89 per m². Dit is niet per definitie gelijk aan de residuele grondwaarde zoals die bij grondverwerving wordt gehanteerd. Dan komen de volledige risico's geheel voor rekening van de grondeigenaar. In het exploitatieplan conform afdeling 6.4 Wro (opgesteld t.b.v. kostenverhaal) is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met een aantal risico's ten opzichte van de parameters waarmee in het interne exploitatieplan (opgesteld t.b.v. de financiële haalbaarheid) van de gemeente is gerekend. Het gaat met name om planologische risico's, de macro-economische situatie, de kapitaalmarkt en de inflatie die kunnen leiden tot hogere investeringen, lagere opbrengsten per m², langere uitgifteperiode, hogere kostprijsstijgingen of lagere opbrengststijgingen. Ook het alsnog moeten onteigenen van de (resterende) nog niet verworven percelen is een financieel risico, zowel qua schadeloosstelling als qua gerechtelijke en deskundigenkosten.

Een gevoeligheidsanalyse op de residuele grondwaarde laat zien dat als al deze risico's zich voordoen dat een resultaatsvermindering geeft die kan oplopen tot circa € 4,2 miljoen. Het gaat dan om (bedragen afgerond):

- Een jaarlijkse opbrengststijging van 0% ten opzichte van 1%: € 0,41 miljoen.
- Een hogere rentevoet van 5% naar 6%: € 0,48 miljoen.
- Een prijsstijging van de kosten van 3% in plaats van 2%: € 0,05 miljoen.
- Een uitgifteperiode van 6 jaar ten opzichte van 4 jaar: € 0,50 miljoen.
- Een (eenmalige)verlaging van de grondprijzen met 10% halverwege de exploitatieperiode: € 1,70 miljoen.

Totaal risico circa: € 3,14 miljoen

Dat zou leiden tot een residuele grondprijs van € 41,53 per m². Realistischer is dat slechts een gedeelte van de risico's zich voordoen en de kans dat een aantal parameters ook meevallen. De taxateurs kiezen er voor om een gemiddeld risico van 50 procent in te calculeren. Hierdoor zal de residuele grondwaarde tot € 47,70 per m² zakken.

4.6 COMPLEXWAARDE: CONCLUSIES

De complexwaarde voor "Spijkvoorderenk" is door de taxateurs via de comparatieve methode per prijspeildatum gewaardeerd op € 40,00 per m². De comparatieve methode is gekozen omdat deze is gebaseerd op markttransacties van min of meer vergelijkbare ontwikkelingen elders. De comparatieve methode geeft over het algemeen een betrouwbaarder beeld dan de residuele methode, waarvan de uitkomst afhankelijk is van vele factoren (derhalve grote bandbreedte/ geen nauwkeurig beeld).

Echter een combinatie van beide methoden is mogelijk. De residuele benadering kan dienen om de uitkomsten van de comparatief verkregen waardering te staven met behulp van de exploitatie van de specifieke situatie waarvoor de taxatie plaatsvindt. De residuele berekening/ analyse voor Spijkvoorderenk laat zien dat de comparatief getaxeerde waarde vanuit de exploitatie ruimschoots haalbaar is en dat het prijsniveau, medegenomen een aantal specifieke risico's, ook zeker reëel is.

5

Samenvatting

Het exploitatiegebied heeft een oppervlakte van 20.84.68 ha, waarvan in de toekomst een areaal van circa 11,2 ha netto uitgeefbaar woningbouwgebied zal zijn.

Onderhavige waardering van de inbrengwaarde, gedaan ten behoeve van de eerste vaststelling van het exploitatieplan "Spijkvoorderenk" is bepaald naar de peildatum 1 januari 2012 op basis van de inhoud en uitgangspunten zoals deze staan weergegeven in dit rapport.

Inbrengwaarde

De inbrengwaarden zijn als volgt gewaardeerd:

Eigenaar (kadastraal)	inbreng (ha)	inbrengwaarde
A.J. Jansen	00.46.22	€ 194.880
Gemeente Deventer	15.86.05	€ 8.309.560
Megahome.nl BV/ Rotij Projecten BV	04.52.41	€ 1.809.640
Totaal	20 84 68	€ 10.314.080

Totaal, zegge: tien miljoen driehonderdveertien duizend tachtig euro.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en in tweevoud opgemaakt en getekend te Apeldoorn, 10 juli 2012.

De taxateurs,



ing. C.J. Jansen RT
beëdigd rentmeester NVR/ Register-Taxateur



ing. R. Timmer
beëdigd rentmeester NVR/ Register-Taxateur

Bijlage 1

Bestemmingsplan “de Vijfhoek Noord-West” uit 1996 (voorheen vigerend)

Artikel 4 *Woondoeleinden*

(uit te werken bestemming, ex artikel 11 W.R.O.)

4.1. *Doeleindenomschrijving*

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, bijzondere woonvormen en woonwagendstandplaatsen
- b. tuinen en erven
- c. onderwijsvoorzieningen
- d. detailhandel
- e. (zelfstandige) kantoren
- f. horeca
- g. praktijkruimtes
- h. kleinschalige bedrijven
- i. medische voorzieningen
- j. sportvoorzieningen
- k. religieuze voorzieningen
- l. sociaal-culturele voorzieningen
- m. verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen
- n. groen- en speelvoorzieningen en water
- o. nutsvoorzieningen

met bijbehorende bebouwing

4.2 *Beschrijving in hoofdlijnen*

De wijze waarop de in dit artikel toegekende doeleinden in de uitwerking zullen worden nagestreefd, kan in hoofdlijnen als volgt worden omschreven.

4.2.1 *Deelgebieden*

Het plangebied is op basis van bestaande en geprojecteerde structurelementen te verdelen in deelgebieden, welke stedenbouwkundig een verschillende identiteit bezitten. Op de hiernavolgende afbeelding Deelgebieden Vijfhoek NW is een en ander schematisch in beeld gebracht.

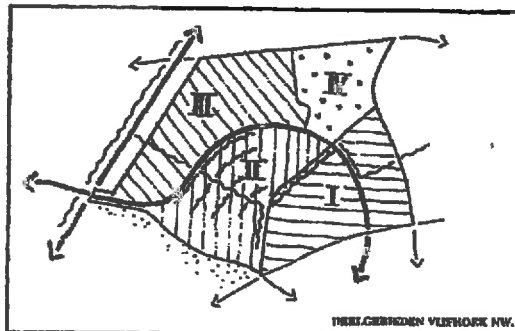
Deelgebied I

Dit deelgebied is het meest centraal gelegen binnen de Vijfhoek. In dit deelgebied zal tevens het voorzieningencentrum van de Vijfhoek worden gerealiseerd. De stedenbouwkundige karakteristiek kan als stedelijk worden getypeerd o.a. te bereiken door woningtype, bebouwingsdichtheid en inrichting van de openbare ruimte. Door het relatief rustige verkeersbeeld op de wijkontsluitingsweg ter plaatse zullen de gebiedsdelen ter weerszijden van deze weg meer op elkaar betrokken zijn en staat de bebouwing dicht op de weg.

Deelgebied II

Door de relatief lage ligging zal in dit deelgebied de buffering van water voor de Vijfhoek plaatsvinden. De in het deelgebied aanwezige oppervlakte aan open water is daarmee relatief groot. Het water zal dan ook in belangrijke mate de stedenbouwkundige karakteristiek en het woonmilieu bepalen.

Ook vanuit ecologisch oogpunt kunnen hierdoor interessante situaties en belangrijke kwaliteiten worden bereikt.



Deelgebied III

Dit deelgebied kent geen overkoepelend stedenbouwkundig of duurzaamheidsthema.

De samenhang binnen het deelgebied zal worden bereikt door het realiseren van een groen-tuinstedelijk woonmilieu, waarbij door middel van toegevoegde stedenbouwkundige en/of duurzaamheidsthema's de differentiatie in woonmilieus moet worden versterkt.

Deelgebied IV

Dit deelgebied kent, onder meer vanwege de ligging in het plangebied, de bereikbaarheid en de aanwezige landschappelijke elementen, een relatief lage bebouwingsdichtheid met voornamelijk vrijstaande woningen. Er zal sprake zijn van een groen woonmilieu.

4.2.2 Algemeen:

De realisering van het plan dient te geschieden overeenkomstig hetgeen is aangegeven op de plankaart.

De ruimtelijke structuur van het plan is overigens opgebouwd uit op de plankaart aangegeven bestaande en geprojecteerde structurelementen en stedenbouwkundige accenten en overige bepalingen, die conform deze beschrijving in hoofdlijnen dienen te worden gerealiseerd, met dien verstande dat de ligging van geprojecteerde structurelementen alsmede van de stedenbouwkundige-accenten met maximaal 50.00 m mag verschuiven.

4.2.3. Structuurelementen

- a Bestaande te handhaven wegen**
De in het plangebied aanwezige wegen, bestaande uit een gedeelte van de Gooikersdijk en de Vijfhoeksweg, worden (nagenoeg) gehandhaafd. Dit geldt ook voor de langs deze wegenstructuur aanwezige boombeplanting. Deze bestaande wegen zullen primair gaan functioneren als langzaam verkeerroute.
- b Bestaande te handhaven groenelementen**
Een aantal reeds in het plangebied Vijfhoek Noord-West aanwezige landschappelijke elementen zal fungeren als basis van de stedenbouwkundige structuur van het woongebied. Als belangrijkste kunnen genoemd worden:
- * laanbeplantingen langs bestaande wegen;
 - * op de plankaart aangeduide bosjes en houtwallen tussen Vijfhoeksweg en Oerdijk;
 - * solitaire bomen
- Inpassing en versterking van de bestaande groenstructuur is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het woongebied in het plangebied.
- c Geprojecteerde wijkontsluitingsweg**
Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Geprojecteerde wijkontsluitingsweg wordt een ringvormige ontsluitingsweg gerealiseerd. Deze wijkontsluitingsweg zal aan de zuidzijde, via de Oostriklaan, aansluiting krijgen op de Holterweg. Aan de westzijde zal de wijkontsluitingsweg aansluiten op de nog te projecteren N348.
- d Geprojecteerde langzaam verkeerroute**
Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Geprojecteerde langzaam verkeerroute wordt een verkeerroute ten behoeve van langzaam verkeer gerealiseerd. Deze langzaam verkeerroute zal een verbinding vormen tussen de Vijfhoeksweg en de Oerdijk.
- e Aansluitpunt geprojecteerde buurtontsluitingsweg**
Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Aansluitpunten geprojecteerde buurtontsluitingsweg sluiten buurtontsluitingswegen aan op de geprojecteerde wijkontsluitingsweg. Ter hoogte van het centrumgebied is een buurtontsluitingsweg geprojecteerde die een verbinding zal vormen tussen de geprojecteerde wijkontsluitingsweg en het toekomstige woongebied ten oosten van de Nieuwe Dijk.
- f Geprojecteerde water- en groenstructuur**
Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Geprojecteerde water- en groenstructuur, wordt een nieuwe water- en groenstructuur gerealiseerd, in combinatie met natuurlijke oevers met een breedte van 20 tot 30 meter breed, als ecologische verbindingszone.
Het geprojecteerde groen bestaat uit wijkgroen (heeft een betekenis voor de wijk als geheel) en woongroen (het meer kleinschalige groen binnen de woongebieden). In zijn algemeenheid geldt dat het groen zoveel mogelijk zal worden geclusterd: wijk- en woongroen worden waar mogelijk aan elkaar gekoppeld. Aan weerszijden van de op de plankaart aangegeven wijkontsluitingsweg wordt een groenstructuur gerealiseerd, bestaande uit brede bermen met boombeplanting.

4.2.4 Stedebouwkundige accenten

a Centrumgebied

Ter plaatse van het op de plankaart aangegeven Centrumgebied wordt een multifunctioneel voorzieningencentrum gerealiseerd. Ter plaatse van dit voorzieningencentrum is bebouwing in maximaal 8 bouwlagen toegestaan.

b Begeleidende bebouwing

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Begeleidende bebouwing kan, ter begeleiding van de Gooikersdijk en de Wijksontsluitingsweg, bebouwing in maximaal 6 bouwlagen worden gerealiseerd.

In afwijking hiervan geldt voor de op de plankaart aangegeven Begeleidende bebouwing ten Oosten van de geprojecteerde ontsluitingsweg die tevens valt binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding Centrumgebied, een maximum van 8 bouwlagen;

c Hoogte-accenten

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Hoogte-accenten kunnen hoogte-accenten in maximaal 8 bouwlagen worden gerealiseerd.

4.2.5 Overige bepalingen

*** Stedebouwkundige en architectonische kwaliteit**

Een hoge stedebouwkundige en architectonische kwaliteit dient uitgangspunt te zijn bij de planopzet en de verdere uitwerking.

De stedebouwkundige structuur moet helder zijn, met de wijkontsluitingsweg en de bestaande landwegen als belangrijke dragers. De te onderscheiden deelgebieden/buurten hebben hun eigen identiteit, zonder de samenhang in het gehele plangebied te verstoren. De samenhang binnen en het karakter van het plangebied zullen in belangrijke mate worden bepaald door het realiseren van een groen-tuinstedelijk woonmilieu.

De architectuur in het plangebied mag gedifferentieerd zijn, echter de situering en vormgeving van bebouwing en openbare ruimte dient telkens met zorg te gebeuren.

Het centrumgebied dient zodanig te worden gesitueerd en vorm gegeven dat er duidelijk sprake is van een centrale plek in de wijk, goed en veilig bereikbaar en in aansluiting op de woonbebouwing.

*** Functies en voorzieningen**

a. De functies detailhandel en horeca dienen in alle gevallen in het Centrumgebied te worden gevestigd. Het accent van de detailhandel dient te liggen op de voedings- en genotmiddelen voor de dagelijkse levensbehoefte.

b. Zelfstandige kantoorvestigingen, onderwijsvoorzieningen alsmede medische en sociaal-culturele voorzieningen dienen voor 75% van de voorzieningenbehoefte van het plangebied binnen het Centrumgebied te worden gerealiseerd.

c. De gezamenlijke brutovloeroppervlak van detailhandelsvestigingen mag niet meer dan 7000 m² bedragen.

- d. Het gezamenlijke brutovloeroppervlak van de vestigingen van genoemde zelfstandige kantoren mag niet meer dan 3000 m² bedragen.
Het brutovloeroppervlak per vestiging van binnen het Centrumgebied gesitueerde kantoorvestigingen mag maximaal 750 m² bedragen.
Het brutovloeroppervlak per vestiging van buiten het Centrumgebied gesitueerde zelfstandige kantoorvestigingen mag maximaal 150 m² bedragen.
- e. Het gezamenlijke brutovloeroppervlak van vestigingen van horeca mag niet meer dan 1000 m² bedragen.

* **Duurzame ontwikkeling: basismilieukwaliteit en thema's**

Basismilieukwaliteit

Duurzame stedelijke ontwikkeling c.q. het minder milieubelastend bouwen dient een belangrijk uitgangspunt te zijn bij de planontwikkeling. Op diverse niveaus kan aan duurzame stedelijke ontwikkeling inhoud worden gegeven. Met de toepassing van duurzaamheidsprincipes volgens onderstaande opsomming wordt een basismilieukwaliteit verkregen.

- ▷ het stedenbouwkundige plan (verkaveling, groen en verkeersstructuur)
- ▷ de bouwlocatie
- ▷ de methode van bouwrijp maken
- ▷ het waterbeheer
- ▷ de energievoorziening
- ▷ bebouwing

Onder de kopjes "Waterhuishouding" resp. "Riolering" is een nadere uitwerking van het streven naar duurzame ontwikkeling gegeven.

Waterhuishouding

De Vijfhoek Noord-West zal beschikken over een zodanig systeem van waterhuishouding dat de grondwaterstanden in het - buiten het plangebied gelegen - gebied de Gooiersmars zo min mogelijk zullen wijzigen als gevolg van de realisatie van het woongebied. Dit vindt op de navolgende plaatsvinden:

* In het westelijk gedeelte van het toekomstige woongebied Vijfhoek Noord-West moet een aantal watergangen worden gegraven, waarmee het water in westelijke richting uit het gebied wordt afgevoerd. In combinatie met het beperkt ophogen van het terrein in dit gedeelte van het woongebied vormt de grondwaterstand dan geen probleem voor de toekomstige bebouwing. Via het thema "wonen en water" zal worden ingespeeld op de specifieke situatie in dit gedeelte van het gebied.

Riolering

Voor de hele wijk wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd, waarbij het (relatief) schone regenwater en het verontreinigde water gescheiden worden. Teneinde het regenwater zo lang mogelijk in het gebied vast te houden, wordt een systeem van waterpartijen ten behoeve van waterberging gecreëerd.

Thema's

Tenslotte wordt duurzame ontwikkeling *thema-gewijs* nagestreefd, en wel rond de aspecten zon, groen, water en verkeer (verkeersluw wonen).

4.3 Uitwerkingregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 W.R.O. uit, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, lid 2 en de onderstaande regels.

4.3.1 *Woonbebouwing, tuinen, erven*

- a. In het plangebied zullen maximaal 2700 woningen worden gerealiseerd, gedifferentieerd naar de categorieën rijenbouw, gestapeld, 2 en 3 onder een kap en vrijstaand.
- b. Het maximum aantal bouwlagen bedraagt zowel voor niet-gestapelde woningen als voor gestapelde woningen vier.
- c. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Begeleidende bebouwing kan, in afwijking van het bepaalde onder b., in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd.
- d. Ter plaatse van het op de plankaart aangegeven Centrumgebied alsmede ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Hoogte-accenten kan, in afwijking van het bepaalde onder b., in maximaal 8 bouwlagen worden gebouwd.
- e. Bij iedere woning is een praktijkruimte voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf toegestaan, mits aan de onderstaande voorwaarden is voldaan:
 - het dient te gaan om kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten die geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt;
 - diegene die de beroeps- of bedrijfsactiviteiten gaat uitoefenen is tevens gebruiker van de woning;
 - de ten behoeve van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten in gebruik te nemen vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van de totale beschikbare vloeroppervlakte van de woning.

4.3.2 *Groenvoorzieningen, speelvoorzieningen*

Binnen de woongebieden dient ruimte te worden gereserveerd voor groenvoorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en trapveldjes.

4.3.3 Zelfstandige kantoren: lokatiebeleid

- a. Verspreide zelfstandige kantoorvestigingen moeten worden gesitueerd aan, of direct bereikbaar zijn vanaf de wijkontsluitingsweg of een buurtontsluitingsweg.
- b. Het plangebied heeft het karakter van een hierna bedoelde B-lokatie;
- c. Bij vestigingen als bedoeld onder a geldt het volgende lokatiebeleid: elk kantoor dient wat betreft de daarbij behorende en/ of daaraan inherente mobiliteitskenmerken, in redelijke mate te voldoen aan de voorwaarden die blijkens onderstaand schema gelden voor een B-lokatie:

Schema lokatiebeleid

lokatie	type B
mob. kenmerken	
arbeidsintensiteit	40 - 100 m ^{2*} / werknemer
autoafhankelijkheid	20-30 % van het aantal werkzame personen is autoafhankelijk;
bezoekersintensiteit	regelmatig contact met klanten of relaties die het bedrijf bezoeken (100 - 300 m ² / bez.)
wegontsluiting (goederen)	mogelijk belangrijk

*1) m² aan vloeroppervlakte (binnen gebouwen)

Bronnen: werkdocument 'Geleiding van de mobiliteit door een lokatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen VROM mei 1990' Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (Vinec november 1990)

Bereikbaarheidskenmerken B-lokatie:

- nabij knooppunten van openbaar vervoer van steden/ stadsgewesten, zoals NS-voorstadhaltes, belangrijke metrostations, (snel)tramhaltes, in kleine(re) steden ook busstations;
- aan een stedelijke hoofdweg en/ of nabij een afslag van een autosnelweg;
- in woon-werkverkeer wordt gestreefd naar niet meer dan 35% van de werknemers per auto;
- nagestreefde parkeernorm: 20 parkeerplaatsen (pp.) per 100 werknemers.

4.3.4 Wet Geluidhinder

In verband met de geluidhinder afkomstig van het wegverkeer op de in en buiten het plangebied te bestaande en geprojecteerde wegen, zijn geen woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan, dan wanneer aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is voldaan.

4.3.5 Woonwagens

In het woongebied mogen maximaal 5 lokaties voor woonwagens, met elk maximaal 6 standplaatsen worden opgenomen, met dien verstande dat in het totale plangebied maximaal 27 woonwagenstandplaatsen gerealiseerd mogen worden.

4.4 Procedure

- a. De in artikel 4 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden bebouwd in overeenstemming met een rechtskracht hebbende uitwerking als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder a, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - het bouwplan past in de in voorbereiding zijnde uitwerking;
 - belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen kenbaar te maken, waarbij het bepaalde in artikel 8 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing is.

HOOFDSTUK III

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 5

Gebruik van gronden en bouwwerken

Gebruiksverbod

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op het gebruik dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan, zolang in de aard van dat gebruik geen wijziging wordt aangebracht, dan wel deze wijziging een vermindering van de strijdigheid met het plan inhoudt.

Vormen van verboden gebruik

3. Onder een verboden gebruik, als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van onbebouwde gronden:
 - a. als stand- of ligplaats van mobiele kampeermiddelen en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 - b. als opslag-, stort-, of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en produkten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 - c. voor sloop-, reparatie- of andersoortige (auto-)sleutelwerkzaamheden anders dan voor incidentele, reguliere onderhoudswerkzaamheden op beperkte schaal.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 van dit artikel indien strikte toepassing van die voorschriften leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 6**Bouwen en gebruik bij hoogspanningslijnen**

1. Daar waar op de plankaart een hoogspanningslijn is aangeduid, mogen de gronden binnen een afstand van 25 meter aan weerszijden van deze lijn alleen worden bebouwd en gebruikt overeenkomstig het ten aanzien van de onderliggende bestemmingen bepaalde, voorzover, naar is gebleken uit een per geval door de beheerder uitgebracht advies, de belangen van de hoogspanningslijn daardoor redelijkerwijs niet worden geschaad;
2. Tot de onderste geleiders van de hoogspanningslijn dient minimaal de hieronder genoemde hoogte te worden aangehouden:

vanaf de weg	7,48 m
vanaf het maaiveld	6,48 m
vanaf objecten niet tot de hoogspanningslijn behorend	2,68 m
vanaf bouwwerken	3,68 m

Artikel 7**Algemene vrijstellingsbevoegdheden**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van deze voorschriften:

- a. indien en voorzover afwijkingen - ten aanzien van bestemmingsgrenzen en overige aanduidingen op de plankaart - noodzakelijk zijn, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, danwel ter verkrijging van de meest doelmatige verkaveling van de betreffende grond en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 50 meter bedraagt;
- b. voor afwijkingen van eisen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- c. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 20 meter.

Artikel 8**Procedure-voorschriften**

1. Het ontwerp-besluit van uitwerking ligt tenminste gedurende 14 dagen op de gebruikelijke wijze ter inzage.
2. De burgemeester maakt de tervisielegging tevoren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze.
3. De onder 2 genoemde bekendmaking c.q. kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen gedurende de periode van de tervisielegging.

Artikel 9 *Overgangsbepalingen*

Bouwen

1. Bouwwerken die, op het tijdstip waarop het ontwerp van het plan voor de eerste maal ter visie wordt gelegd, bestaan, in uitvoering zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en die afwijken van het plan mogen, mits de afwijkingen niet worden vergroot:
 - a. uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. indien die bouwwerken door een calamiteit zijn getroffen, geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag voor een bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden, nadat het bouwwerk door de calamiteit is getroffen;
 - c. tot niet meer dan 115% van de oppervlakte van het betreffende bouwwerk worden vergroot.

Artikel 10 *Strafbepaling*

Overtreding van het verbod, gesteld in artikel 5, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 11 *Naam*

Het plan kan worden aangehaald als Bestemmingsplan De Vijfhoek Noord-West 1996.

BESTEMMING (NADER UIT TE WERKEN EX. ART. 11 WRO)



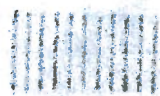
WOONDOELEINDEN

STRUCTUURELEMENTEN

• • • BESTAANDE TE HANDHAVEN WEGEN



BESTAANDE TE HANDHAVEN GROEN-
ELEMENTEN



GEPROJECTEERDE WIJKONTSLUITINGSWEG



AANSLUITPUNT GEPROJECTEERDE BUURT-
ONTSLUITINGSWEG



GEPROJECTEERDE LANGZAAMVERKEER-
ROUTE



GEPROJECTEERDE WATER- EN GROEN-
STRUCTUUR

STEDEBOUWKUNDIGE ACCENTEN



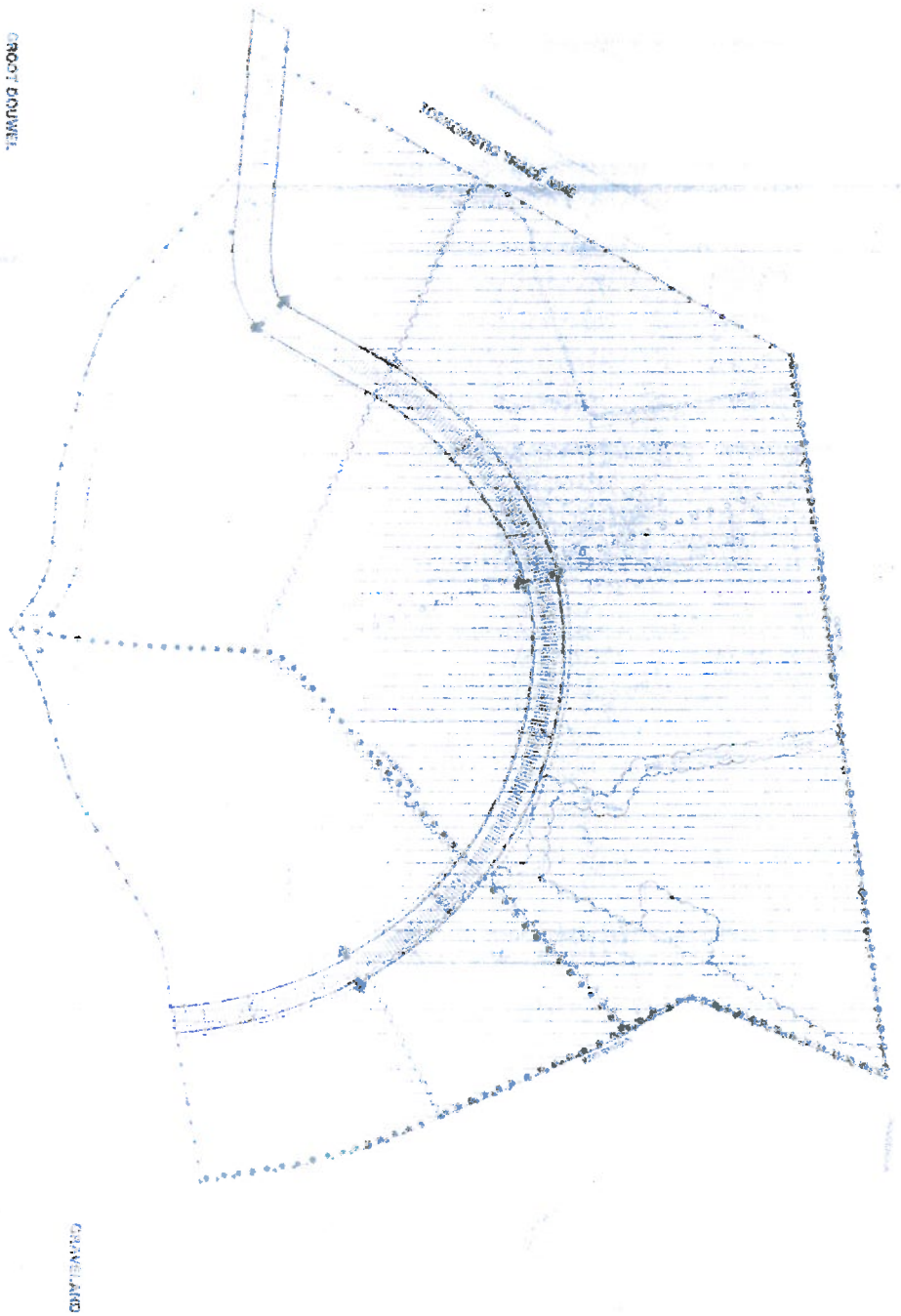
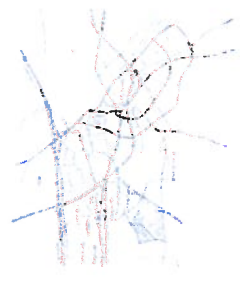
CENTRUMGEBIED



BEGELEIDENDE BEBOUWING



HOOGTE-ACCENTEN



VERKLARING

LANDINGEN

- HOOGSPANNINGSLIJN
- TOEGANG TOT DE WEG
- GRENZ VAN HET PLAN
- GEBIEDSGRENS
- 1:50 JAAR CONTINUE WEGENNETS PLAN

BESTEMMING

- WONDDELENKEN

STRUCTURELELEMENTEN

- • • BESTAANDE TE HARDMAKEN WEGEN
- BESTAANDE TE HARDMAKEN BOPPELEMENTEN
- GERECAHTERDE WINDKANTELIJKMAKING
- ▲ AANSLUITING GEPROJECTIEERDE RIJSTRAAT
- GEPROJECTIEERDE LANDELAANWEGEN
- GEPROJECTIEERDE WATER- EN GRIJPSSTRUCTUREN

STREEKONTWIKKELINGE ACCENTEN

- OORSTROMINGEN
- BELEGGENDE BELEGGENING
- HOOGTE-ACCENTEN



SCHAAL 1:2500

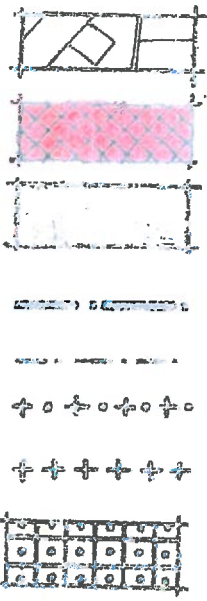
GEMEENTE DEVENTER

BESTEMMINGSPLAN
"DE VLIETHOEK NOORD-WEST 1995"

RIJSTRAAT: TOEGANG TOT DE WEG: 1:50 JAAR CONTINUE WEGENNETS PLAN: 1:50 JAAR CONTINUE WEGENNETS PLAN: 1:50 JAAR CONTINUE WEGENNETS PLAN: 1:50 JAAR CONTINUE WEGENNETS PLAN

Bijlage 2

Bestemmingsplan “Herziening uitbreidingsplan in hoofdzaak” uit 1965 (voorheen vigerend)



TOFOGRAFISCHE GEGEVENS

UITBREIDINGSPLANNEN IN ONDERDELEN

STEDEBOUWKUNDIGE BEBOUWDE KOM

HOOGSPANNINGSLEIDING

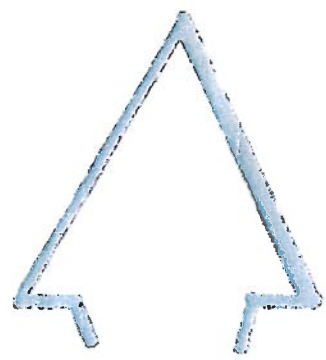
VOORGEVELKOOILIJN

GEMEENTEGRENS TEVENS BUITENWAARTSE BEGRENZING VAN HET PLAN

BUITENWAARTSE BEGRENZING VAN HET PLAN

AGRARISCHE DOELEINDEN I WAAROP GEEN KASSEN ZIJN TOEGESTAAN

VALLEND BUITEN DE KERZIENING VAN HET UITBREIDINGSPLAN IN HOOFDZAAK



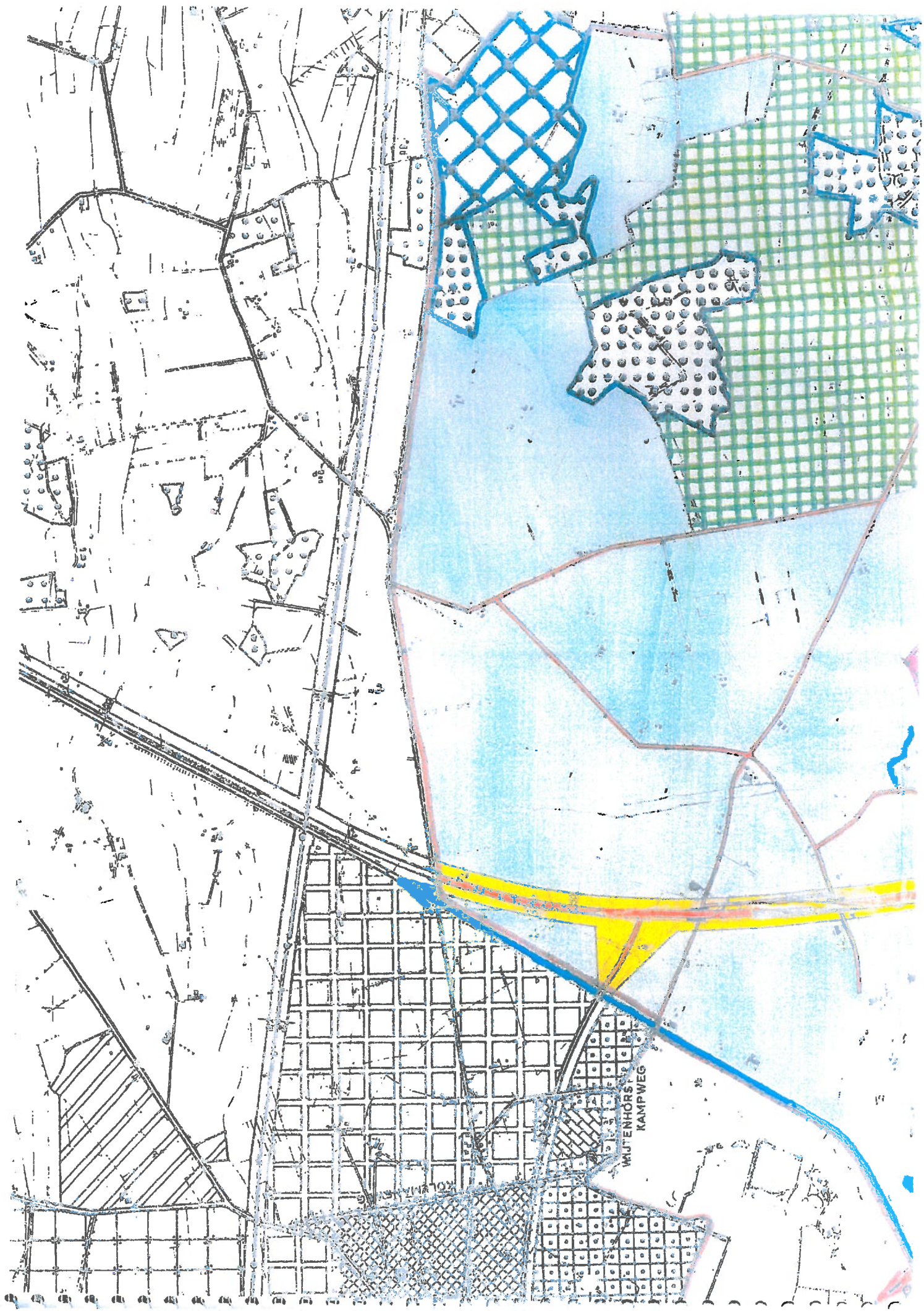
nummer: 6.01.

Vastgesteld Raad/B&W : 30-09-1965
 Goedkeuring G.S. : 12-08-1967
 Kroonbesluit : 22-04-1970

**KAST EXEMPLAAR
 AFDELING RO**

Tek. no. 1.2.25.1/1.

HERZIENING UITBREIDINGSPLAN IN HOOFDZAAK			
GEMEENTE	NUMMER	DOELNO.	PLAAT
DIEPENVEEN	150.202		1
VERZ. NO.	VERZ. DATUM	VERZ. NO.	VERZ. DATUM
110.000	7.4.64	10.000	2
1:10.000		1:10.000	



MUTENHORST
KAMPWEG

- g. de afstand van enig bouwdeel tot de perceelgrens bij een woning ten minste 10 m zal bedragen en bij een bedrijfsgebouw ten minste 2 m;
 - h. de bouw van kassen niet is toegestaan op die gebieden, waar dit op de kaart (zie aanduidingen) is aangegeven.
2. Landhuizen, met de daarbij behorende bijgebouwen met dien verstande, dat:
- a. de oppervlakte van een bouwperceel ten minste 5 ha zal bedragen;
 - b. de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1000 m³ zal bedragen;
- De bouw van landhuizen is niet toegestaan in de gebieden als in lid 1 onder h bedoeld.

Artikel 5

Agrarische doeleinden II

Op de gronden, bestemd voor "agrarische doeleinden II" mogen worden gebouwd:

Bedrijfsgebouwen met de daarbij behorende eengezinshuizen, stallen, schuren, garages en andere bijgebouwen één en ander uitsluitend ten dienste van en in verband staande met de uitoefening van het agrarische bedrijf, met dien verstande, dat:

- a. de oppervlakte van een bouwperceel ten minste $3/4$ ha zal bedragen tenzij het betreft gebouwen ten behoeve van agrarische hulpbedrijven, zoals agrarische loonbedrijven, K.I. stations e.d., of ten behoeve van agrarische bedrijven, die niet rechtstreeks afhankelijk zijn van de bodem als produktiemiddel, waarvoor de oppervlakte van het bouwperceel ten minste $1/2$ ha zal bedragen;
 - b. de inhoud van de woning, bedrijfsruimten niet medegerekend, ten minste 250 m³ zal bedragen;
 - c. de inhoud van de gezamenlijke bedrijfsruimten ten minste 250 m³ zal bedragen;
 - d. een tweede woning ter bewoning door een arbeidskracht van het bedrijf mag worden gebouwd, indien de oppervlakte van het bedrijf groter is dan 15 ha, tenzij het betreft een tweede woning ter bewoning door een arbeidskracht van een agrarisch hulpbedrijf, en zulk een woning voor de uitoefening van het bedrijf niet gemist kan worden;
 - e. de inhoud van de tweede woning ten minste 200 m³ en ten hoogste 300 m³ zal bedragen;
 - f. indien een eengezinshuis als sub d bedoeld heeft opgehouden deel, uit te maken van een bedrijf, in de plaats van deze woning op de tot dat bedrijf behorende grond geen andere woning mag worden gebouwd;
 - g. de afstand van enig bouwdeel tot de perceelgrens bij een woning ten minste 10 m zal bedragen en bij een bedrijfsgebouw ten minste 2 m.
2. Landhuizen, met de daarbij behorende bijgebouwen, met dien verstande, dat:
- a. de oppervlakte van een bouwperceel ten minste 5 ha zal bedragen;
 - b. de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1000 m³ zal bedragen;

Artikel 6

Agrarische doeleinden III

Op de gronden, bestemd voor "agrarische doeleinden III" mogen worden gebouwd stallen, schuren, garages en andere bijgebouwen ten behoeve van het bestaande gebruik van de gronden, mits deze gebouwen geen woningen of kassen zijn.

Artikel 7

Toekomstige uitbreiding dorpskern

Op de gronden, bestemd voor "toekomstige uitbreiding dorpskern" mogen, nadat voor deze gronden een uitbreidingsplan in onderdelen is vastgesteld, worden gebouwd woningen, winkels, kleine bedrijven, openbare en bijzondere gebouwen enz., alsmede worden aangelegd straten, singels, plantsoenen en andere tot de uitbreiding behorende voorzieningen. Voordien mogen worden gebouwd, gebouwtjes van lichte constructie en gering van afmetingen ten behoeve van het bestaande gebruik van de gronden, mits deze gebouwtjes geen woningen of kassen zijn.

Artikel 8

Toekomstige industrieterrein

Op de gronden, bestemd voor "toekomstige industrieterrein" mogen, nadat voor deze gronden een uitbreidingsplan in onderdelen is vastgesteld, worden gebouwd gebouwen ten behoeve van handel en nijverheid, zoals fabrieksgebouwen, laboratoria, pakhuizen, loodsen, kantoren, dienstwoningen enz., alsmede worden aangelegd, straten, singels, groenstroken en andere tot het industrieterrein behorende voorzieningen. Voordien mogen worden gebouwd, gebouwtjes van lichte constructie en gering van afmetingen ten behoeve van het bestaande gebruik van de gronden, mits deze gebouwtjes geen woningen of kassen zijn.

Artikel 9

Toekomstige volkstuinen

Op de gronden, bestemd voor "toekomstige volkstuinen" mogen, nadat voor deze gronden een uitbreidingsplan in onderdelen is vastgesteld, worden gebouwd volkstuinen, kleine plantenkassen, loodsen enz. in verband met deze vorm van recreatie, alsmede worden aangelegd straten, paden, singels, plantsoenen en andere tot de volkstuinen behorende voorzieningen. Voordien mogen worden gebouwd stallen, schuren, garages en andere bijgebouwen ten behoeve van het bestaande gebruik van de gronden, mits deze gebouwen geen woningen of kassen zijn.

Bijlage 3

Bestemmingsplan “Spijkvoorderenk”(vigerend)

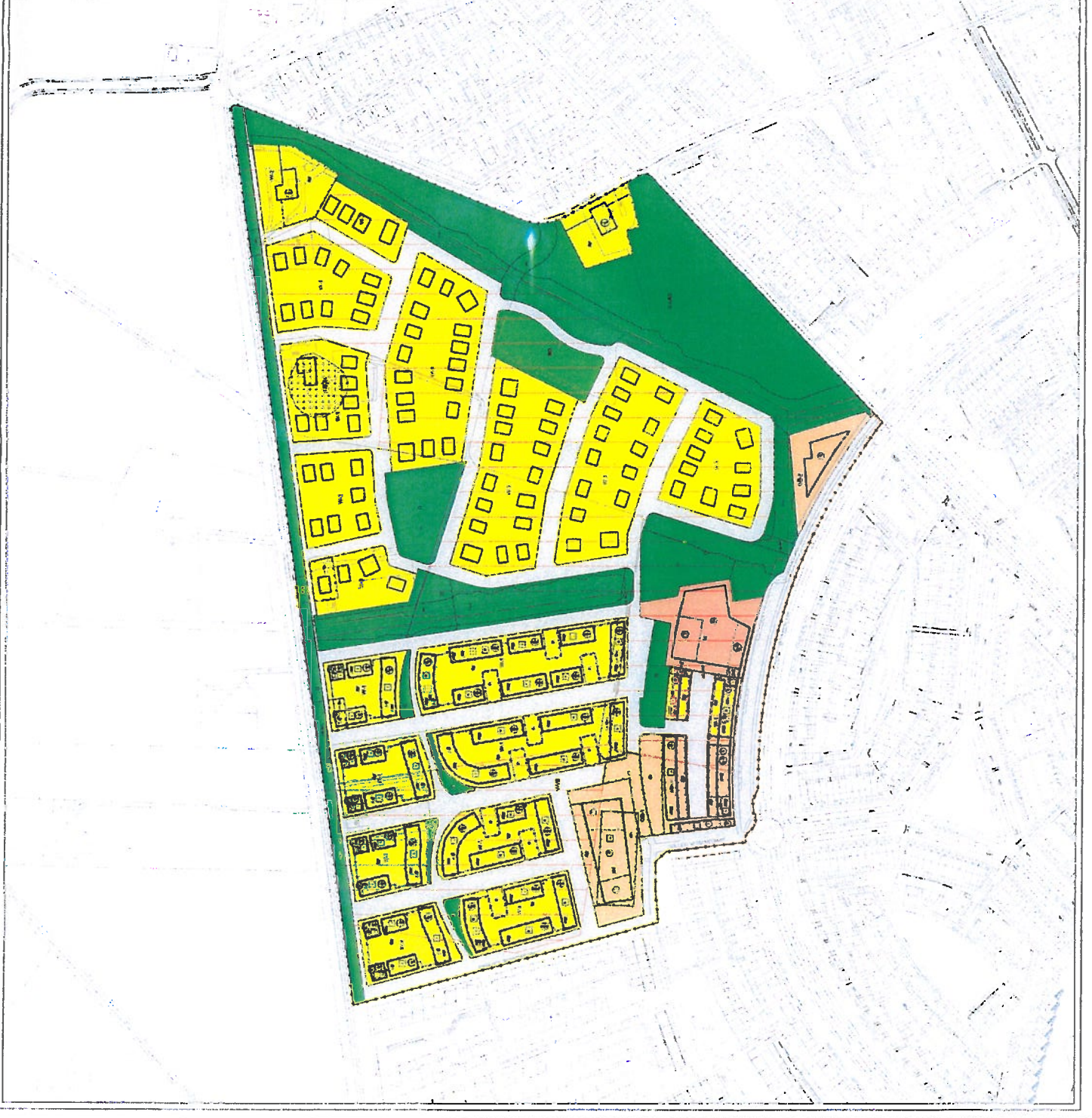
PLANESCHILD
Sonderabgrenzung

BEZEICHNUNGEN

A 1	A 2	A 3	A 4	A 5	A 6	A 7	A 8	A 9	A 10	A 11	A 12	A 13	A 14	A 15	A 16	A 17	A 18	A 19	A 20	
Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet	Wohngebiet

ANZEICHEN
Wohnplatz
Wohnplatz

VERLEICHEN
Wohnplatz
Wohnplatz





Bestemmingsplan
Spijkvoorderenk



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en bebossing;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. bermen en beplanting;
 - d. waterlopen en waterpartijen;
 - e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- met de daarbij behorende
- f. paden, verhardingen, en dergelijke.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot 'Bos' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten;
- b. de gronden op te hogen en/of af te graven;
- c. verhardingen aan te brengen.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een aanlegvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen aanlegvergunning vereist was;
- d. werken en werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van paden.

3.3.3 Toepassingsvoorwaarden

a. Werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- 1. de boombeplanting in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is; en**
- 2. het historisch ruimtelijk beeld van het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.**

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 16.2 ;
 - b. zorgwoningen, mits ontheffing als bedoeld in artikel 4.4.1 is verleend;
 - c. onderwijs en voorzieningen ten behoeve van een kinderdagopvang en voor- en naschoolse opvang;
 - d. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
 - e. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien ontheffing is verleend als bedoeld in 4.3.1 onder c;
- en de daarbij behorende
- g. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, en dergelijke.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Onderwijs

Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het onderwijs geldt het volgende:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- d. het bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 1800 m²;
- e. in afwijking van het gestelde in a, mogen gebouwen buiten de aanduiding 'onderwijs' worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 20 m²;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
 3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
 4. de afstand tot de omliggende woningen tenminste 30 m bedraagt;
- f. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- g. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 8 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

4.2.3 Wonen

Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het wonen, geldt het volgende:

a Gestapeld

Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt het volgende:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. uitsluitend zijn gestapelde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid;
- e. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:
 1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
 3. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 50%.

b Aaneengebouwd

Ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" geldt het volgende:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. uitsluitend zijn aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-voorwaardelijke verplichting' mogen uitsluitend worden gebouwd indien uit de aanvraag om bouwvergunning blijkt dat de muur als bedoeld in 9.2.3 onder b en 10.2.4 onder b worden gerealiseerd. De hoofdgebouwen mogen ook worden gebouwd indien uit de aanvraag om deze bouwvergunning blijkt dat in plaats van de geluidwerende muur een gevel van een woning wordt gerealiseerd;
- d. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60%;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' mag de goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' geldt het volgende:
 1. de bouwhoogte mag niet minder en niet meer bedragen dan is aangeduid;
 2. de minimale bouwhoogte als bedoeld onder 1, geldt uitsluitend voor de voorgevel van het gebouw;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangeduid;

- i. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - 3. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen;
 - 4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - 5. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
 - 6. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- j. in afwijking van het bepaalde onder i zijn aan- en uitbouwen in de vorm van erkers toegestaan, mits er voldaan wordt aan de volgende bepalingen:
 - 1. de diepte bedraagt niet meer dan 0,5 m;
 - 2. de goothoogte mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
 - 3. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 2 m²;
 - 4. de breedte mag niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - 5. de afstand tot de openbare ruimte bedraagt niet minder dan 2,5 m.

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' niet meer dan 1 m mag bedragen.

d Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" dient een onderdoorgang in stand te worden gelaten met een breedte van minimaal 2,5 m en een bebouwingsvrije hoogte van tenminste 6 m.

4.2.4 *Verkeer en Groen*

Ter plaatse van de aanduidingen 'verkeer' en 'groen' geldt het volgende:

- a. uitsluitend zijn gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen toegestaan, waaronderbegrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
 2. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 4 m bedragen.

4.3 **Ontheffing van de bouwregels**

4.3.1 *Bevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.3 onder b sub a en k en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, mits:
 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedraagt;
 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 4.2.3 onder c en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen' mag worden verhoogd tot 2 m;
- c. artikel 4.2.4 en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:
 1. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

4.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

4.3.3 *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4.4 Ontheffing van de gebruiksregels

4.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 4.1 onder b en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

4.4.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

4.4.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming te wijzigen teneinde de functie onderwijs en voor- en naschoolse opvang als bedoeld in 4.1 onder c te verwijderen uit de bestemmingsomschrijving. Tegelijk met deze wijziging wordt:

- a. de aanduiding 'onderwijs' verwijderd;
- a. de bestemming ter plaatse van de aanduiding "verkeer" gewijzigd in de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. De bepalingen uit Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied zijn alsdan van toepassing;
- b. de bestemming ter plaatse van de aanduiding "groen" gewijzigd in de bestemming "Groen". De bepalingen uit Artikel 6 Groen zijn alsdan van toepassing.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 16.2;
 - b. zorgwoningen;
 - c. maatschappelijke doeleinden;
 - d. kantoor;
 - e. een grond- en bouwdepot;
- met de daarbij behorende:
- f. groenvoorzieningen in de vorm van gemeenschappelijke tuinen, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en of rijwielpaden, in- en uitritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. er zijn niet meer dan 14 zorgwoningen of niet meer dan 7 woningen in de bouwwijzen 'gestapeld', 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en/of 'vrijstaand' toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. in aanvulling en in afwijking van het bepaalde onder a en c, mogen aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en op een afstand van 3 m van de voorgevel-rooilijn, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
 2. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

3. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen , uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
 - op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 - op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1000 m², niet meer dan 100 m² bedragen.
4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
5. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
6. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag op een afstand van 1 meter achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen, in- en uitritten;
- c. parkeervoorzieningen, uitsluitend indien ontheffing is verleend met toepassing van artikel 6.4.1;
- d. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- e. waterlopen, waterpartijen en infiltratievoorzieningen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d. ;
- f. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien ontheffing is verleend met toepassing van artikel 6.3.1;
- g. het beheer, herstel en instandhouding van de houtwal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'houtwal';
- h. een ontsluiting ten behoeve van een calamiteitenroute, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- i. bouwverkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-tijdelijke bouwweg';
- j. sportvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- k. een grond- en bouwdepot.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m² bedragen.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

6.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

6.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie
- f. de sociale veiligheid.

6.3.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

6.4 Ontheffing van de gebruiksregels

6.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 6.1 onder c en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

6.4.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffing kan slechts worden verleend:

- a. indien de noodzaak hiervan is aangetoond;
- b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de groenstructuur.

6.4.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

6.5 Aanlegvergunning

6.5.1 Aanlegvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 6.5.2 is het ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten, en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van houtopstanden ten gevolge hebben of kunnen hebben ;
- b. de gronden op te hogen en/of af te graven;
- c. (half)verhardingen aan te brengen.

6.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een aanlegvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen aanlegvergunning vereist was;
- d. werken en werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- e. werken en werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-tijdelijke bouwweg'.

6.5.3 Toepassingsvoorwaarden

- a. Werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:
 1. de betreffende boom in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is en/of het historisch ruimtelijk beeld van het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.
 2. hierdoor geen onevenredig gevaar voor het voortbestaan van de houtwal ontstaat.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming conform het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, te wijzigen teneinde de aanduiding 'specifieke vorm van groen-tijdelijke bouwweg' te verwijderen indien burgemeester en wethouders het gebruik als tijdelijke bouwweg niet meer noodzakelijk achten.

Artikel 7 Groen - Landelijk groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landelijk groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. weilanden met bijbehorende voorzieningen waaronder mede de bestaande paardenbak wordt verstaan;
- b. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- c. voet- en rijwielpaden, verhardingen, in- en uitritten;
- d. waterlopen, waterpartijen en infiltratievoorzieningen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoefingen e.d.;
- e. een ontsluiting anders dan ten behoeve van een in- uitrit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting";
- f. het beheer, herstel en instandhouding van de houtwal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'houtwal'.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Groen - Landelijk groen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

7.3 Aanlegvergunning

7.3.1 Aanlegvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 7.3.2 is het ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten, en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van houtopstanden ten gevolge hebben of kunnen hebben ;
- b. de gronden op te hogen en/of af te graven;
- c. (half)verhardingen aan te brengen.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een aanlegvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen aanlegvergunning vereist was;
- d. werken en werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting".

7.3.3 Toepassingsvoorwaarden

- a. Werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:
 1. de betreffende boom in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is en/of het historisch ruimtelijk beeld van het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.
 2. hierdoor geen onevenredig gevaar voor het voortbestaan van de houtwal ontstaat.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, (sociaal)medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, voor- en naschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en speelvoorzieningen; en de daarbij behorende

- a. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. ondersteunende horeca;
- c. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' geldt het volgende:
 1. de bouwhoogte mag niet minder en niet meer bedragen dan is aangeduid;
 2. de minimale bouwhoogte als bedoeld onder 1, geldt uitsluitend voor de voorgevel van het gebouw;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang in stand te worden gelaten met een breedte van minimaal 2,5 m en een bebouwingsvrije hoogte van tenminste 6 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 7,5 m;
- d. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 8 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten met niet meer dan 2 rijstroken;
- b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
- c. voet- en rijwielpaden, in- en uitritten;
- d. kunstwerken;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien ontheffing is verleend met toepassing van artikel 9.3.1;
- i. watergangen, waterpartijen en infiltratievoorzieningen;
- j. bruggen, duikers en faunapassages.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m² mag bedragen.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-muur' is een muur met een geluidwerende functie toegestaan met een bouwhoogte die niet minder mag bedragen dan 3,5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

9.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- b. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.

9.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de parkeersituatie.

9.3.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 10 Wonen - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 16.2;
- b. zorgwoningen, mits ontheffing als bedoeld in artikel 10.4.1 is verleend;
- c. uitsluitend voor een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. De gronden binnen een afstand van 0,5 m van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen, voorzover niet overlappend met een bouwvlak, eveneens worden gebruikt voor een parkeerterrein;
- d. een tijdelijke bouwweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-tijdelijke bouwweg';

met de daarbij behorende

- e. tuinen en erven;
- f. paden;
- g. groenvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen - 1' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² of meer, niet meer dan 100 m² bedragen.

10.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-voorwaardelijke verplichting' mogen uitsluitend worden gebouwd indien uit de aanvraag om bouwvergunning blijkt dat de muur als bedoeld in 9.2.3 onder b en 10.2.4 onder b wordt gerealiseerd. De hoofdgebouwen mogen ook worden gebouwd indien in plaats van de geluidwerende muur uit de aanvraag om bouwvergunning blijkt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-muur' een gevel van een woning wordt gerealiseerd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangeduid;

- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangeduid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' geldt het volgende:
 - 1. de bouwhoogte mag niet minder en niet meer bedragen dan is aangeduid;
 - 2. de minimale bouwhoogte als bedoeld onder 1, geldt uitsluitend voor de voorgevel van het gebouw;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- g. voor de bouwwijze van woningen gelden de volgende regels:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', zijn uitsluitend twee aaneengebouwde woningen toegestaan;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
 - 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
 - 5. ter plaatse van een combinatie van de aanduidingen 'twee-aaneen' en/of 'vrijstaand' zijn twee-aangebouwde woningen en vrijstaande woningen toegestaan;
 - 6. ter plaatse van een combinatie van de aanduidingen 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' zijn twee-aaneengebouwde woningen en/of aaneengebouwde woningen toegestaan;
 - 7. ter plaatse van een combinatie van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' zijn vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en/of aaneengebouwde woningen toegestaan;
- h. het aantal woningen dat ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' aaneen wordt gebouwd mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' is aangeduid;
- i. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid;
- j. de afstand van een hoofdgebouw in de bouwwijze 'twee-aaneen' tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde minimaal 3 m;
- k. de afstand van een hoofdgebouw in de bouwwijze 'vrijstaand' tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde minimaal 2,5 m en aan één zijde minimaal 4 m.

10.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a zijn aan- en uitbouwen in de vorm van erkers toegestaan, mits er voldaan wordt aan de volgende bepalingen:
 1. de diepte bedraagt niet meer dan 0,5 m;
 2. de goothoogte mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
 3. de oppervlakte niet meer dan 2 m² bedraagt;
 4. de breedte niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.

10.2.4 Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-muur' is een muur met een geluidwerende functie toegestaan met een bouwhoogte die niet minder mag bedragen dan 3,5 m.

10.2.5 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en het een overschrijding betreft van maximaal 0,5 m.

10.3 Ontheffing van de bouwregels

10.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. 10.2.2 onder a en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 0,5 m wordt overschreden;
- b. artikel 10.2.3 onder a en g en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, mits:
 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedraagt;
 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt;
- c. artikel 10.2.3 onder a en toestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de overkapping niet meer dan 15 m² bedraagt.

10.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

10.3.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

10.4 Ontheffing van de gebruiksregels

10.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 10.1 onder b en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

10.4.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

10.4.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming conform het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, te wijzigen teneinde de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-tijdelijke bouwweg' te verwijderen indien burgemeester en wethouders het gebruik als tijdelijke bouwweg niet meer noodzakelijk achten.

Artikel 11 Wonen - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en verhardingen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, conform het gestelde in artikel 16.2;
- b. zorgwoningen, mits ontheffing als bedoeld in artikel 11.4.1 is verleend; met de daarbij behorende
- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. groenvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen - 2' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1000 m², niet meer dan 100 m² bedragen;
 3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m², niet meer dan 150 m² bedragen.

11.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de voorgevel-bouwgrens worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- d. per bestemmingsvlak is niet meer dan 1 woning toegestaan.

11.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a zijn aan- en uitbouwen in de vorm van erkers toegestaan, mits er voldaan wordt aan de volgende bepalingen:
 1. de diepte bedraagt niet meer dan 0,5 m;
 2. de goothoogte mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
 3. de oppervlakte niet meer dan 2 m² bedraagt;
 4. de breedte niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.

11.2.4 Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 1 m mag bedragen.

11.2.5 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en het een overschrijding betreft van maximaal 0,5 m.

11.2.6 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet of krachtens een voor dat tijdstip gedaan verzoek om instemming met een melding ingevolge (het inmiddels vervallen) artikel 42 Woningwet het volgende:

- a. indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum;
- b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan.

11.3 Ontheffing van de bouwregels

11.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. 11.2.2 onder a en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 0,5 m wordt overschreden;
- b. artikel 11.2.3 onder a en g en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, mits:
 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedraagt;
 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt;
- c. artikel 11.2.3 onder a en toestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt.

11.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

11.3.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

11.4 Ontheffing van de gebruiksregels

11.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 11.1 onder b en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

11.4.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

11.4.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 12 Wonen - 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 16.2;
- b. een tijdelijke bouwweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-tijdelijke bouwweg';
- c. met de daarbij behorende tuinen en erven.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de tot 'Wonen - 3' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

12.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is niet meer dan één woning toegestaan;
- c. uitsluitend zijn vrijstaande woningen toegestaan;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m, met dien verstande dat de goothoogte voor ondergeschikte delen van de gevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 6 m. Een deel van de gevel is ondergeschikt indien dit deel niet breder is dan 3 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan één zijde van het hoofdgebouw niet minder bedragen dan 4 m.

12.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen

Voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. in afwijking van het bepaalde onder a is per hoofdgebouw één aan- of uitbouw buiten het bouwvlak toegestaan. Deze aan- of uitbouw moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de diepte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - b. de breedte mag niet meer bedragen dan 35% van de zijgevelbreedte;
3. de goothoogte mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;

4. de bouwhoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
5. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
6. de afstand tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 3,5 m bedragen;
7. in afwijking van het bepaalde onder 1 en in aanvulling op het bepaalde onder 2, zijn aan- en uitbouwen in de vorm van erkers toegestaan, mits er voldaan wordt aan de volgende bepalingen:
 - a. de diepte bedraagt niet meer dan 0,5 m;
 - b. de goothoogte mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
 - c. de oppervlakte niet meer dan 2 m² bedraagt;
 - d. de breedte niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;

b Vrijstaande bijgebouwen

Voor vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

1. in afwijking van het bepaalde in 12.2.3 onder a sub 1 zijn vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan;
2. de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag per hoofdgebouw:
 - a. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 40 m² bedragen;
 - b. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 850 m², niet meer dan 70 m² bedragen;
 - c. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 850 m², niet meer dan 90 m² bedragen;
3. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
4. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen;
5. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het hoofdgebouw, bedraagt niet minder dan 2 m;
6. de afstand tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m bedragen.

12.2.5 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en het een overschrijding betreft van maximaal 0,5 m.

12.3 Ontheffing van de bouwregels

12.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. 12.2.2 onder a en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 0,5 m wordt overschreden;
- b. artikel 12.2.3 onder a en l en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedraagt;
 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- c. artikel 12.2.3 onder a en toestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- d. artikel 12.2.3 onder k en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

12.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

12.3.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

12.4 Sloopvergunning

12.4.1 Sloopvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning), het bestaande gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', te slopen.

12.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 12.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende sloopwerkzaamheden:

- a. werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werkzaamheden, waarmee op grond van een aanlegvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan;
- c. werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen aanlegvergunning vereist was.

12.4.3 Toepassingsvoorwaarden

De sloopvergunning wordt uitsluitend verleend indien de bouwkundige staat van het gebouw zodanig is dat de sloop vanuit een oogpunt van veiligheid noodzakelijk is en / of renovatie redelijkerwijs niet meer mogelijk is.

Artikel 13 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachingswaarden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Archeologisch rapport

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van een aanvraag om een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet, voor een bouwwerk of bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en waarbij benodigde graafwerkzaamheden dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 13.1 verlangen dat alvorens de bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

13.2.2 Koppelen voorwaarden

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.3 Aanlegvergunning

13.3.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de gronden als bedoeld in artikel 13.1 over een oppervlakte groter dan 100 m² de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;

- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 0,5 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

13.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 13.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwvergunning is verleend;
- e. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- f. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of ontgrondingvergunning.

13.3.3 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 13.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

13.3.4 Koppelen voorwaarden

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de aanlegvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de aanlegvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

13.4.1 wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' te wijzigen in die zin dat deze bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

13.4.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een wijziging is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbelregel

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 15 Algemene bouwregels

15.1 Regels bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige regels;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de realisering van de bestemming en/of het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

16.2 Beroep of bedrijf aan huis

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage I Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed and Breakfast mag worden gerealiseerd mits:
 1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
 2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
 3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner te worden uitgeoefend;
- i. in aanvulling op het bepaalde onder d mag het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' in zijn geheel worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Wro-zone - verwerkelijking in naaste toekomst

Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - verwerkelijking in naaste toekomst" wordt de verwezenlijking van de bestemmingen in de naaste toekomst, zoals bedoeld in artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening, noodzakelijk geacht.

Artikel 18 Algemene ontheffingsregels

18.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. de sociale veiligheid.

18.2 Procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

19.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat de situering, de vorm en de omvang van de aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken worden gewijzigd, mits:

- a. de geluidsbelasting vanwege het weg- en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid.

Artikel 20 Overige regels

20.1 Particulier opdrachtgeverschap

In het plangebied mag niet minder dan 20% en niet meer dan 40% van de woningen worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap.

20.2 Sociale huurwoningen

In het plangebied mag niet minder dan 20% en niet meer dan 30% van de woningen worden gebouwd als sociale huurwoning.

20.3 Sociale koopwoningen

In het plangebied mag niet minder dan 15% en niet meer dan 25% van de woningen worden gebouwd als sociale koopwoning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

21.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

21.1.2 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 21.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 21.1.1 met maximaal 10%.

21.1.3 Uitzondering

Artikel 21.1.1 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.

21.1.4 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene van toepassing.

21.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

21.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

21.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 21.2.1, 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.

21.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 21.2.1, 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.

21.2.4 *Uitzondering*

Artikel 21.2.1 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 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk'.

Bijlage 4

Kaart “te onteigenen percelen”

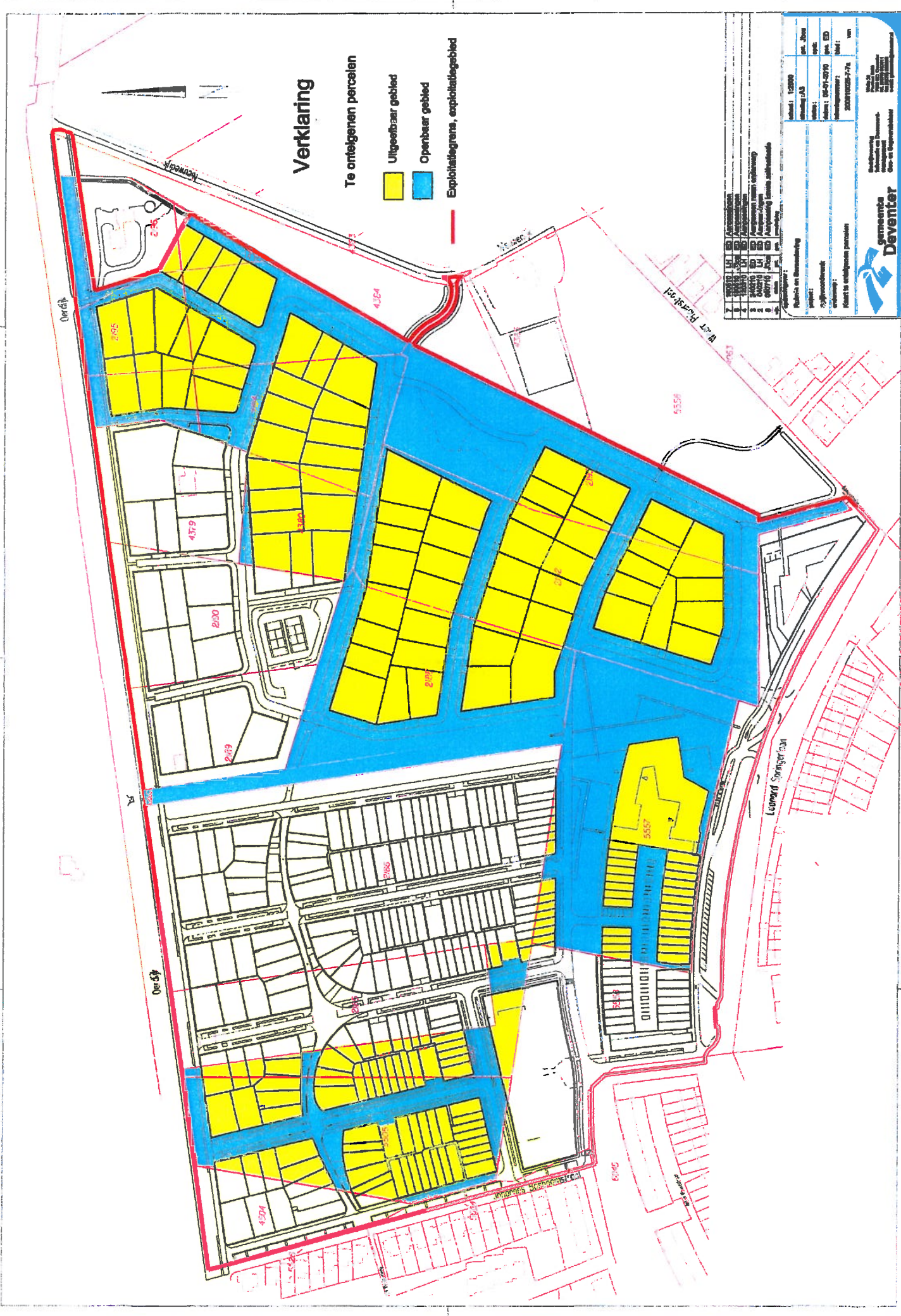
Verklaring

Te ontleigen percelen

Uitgeefbaar gebied

Openbaar gebied

Exploitatiegrens, exploitatiegebied



1	Adresgegevens	1	Projectnummer
2	Adresgegevens	2	Projectnummer
3	Adresgegevens	3	Projectnummer
4	Adresgegevens	4	Projectnummer
5	Adresgegevens	5	Projectnummer
6	Adresgegevens	6	Projectnummer
7	Adresgegevens	7	Projectnummer
8	Adresgegevens	8	Projectnummer
9	Adresgegevens	9	Projectnummer
10	Adresgegevens	10	Projectnummer
11	Adresgegevens	11	Projectnummer
12	Adresgegevens	12	Projectnummer
13	Adresgegevens	13	Projectnummer
14	Adresgegevens	14	Projectnummer
15	Adresgegevens	15	Projectnummer
16	Adresgegevens	16	Projectnummer
17	Adresgegevens	17	Projectnummer
18	Adresgegevens	18	Projectnummer
19	Adresgegevens	19	Projectnummer
20	Adresgegevens	20	Projectnummer
21	Adresgegevens	21	Projectnummer
22	Adresgegevens	22	Projectnummer
23	Adresgegevens	23	Projectnummer
24	Adresgegevens	24	Projectnummer
25	Adresgegevens	25	Projectnummer
26	Adresgegevens	26	Projectnummer
27	Adresgegevens	27	Projectnummer
28	Adresgegevens	28	Projectnummer
29	Adresgegevens	29	Projectnummer
30	Adresgegevens	30	Projectnummer
31	Adresgegevens	31	Projectnummer
32	Adresgegevens	32	Projectnummer
33	Adresgegevens	33	Projectnummer
34	Adresgegevens	34	Projectnummer
35	Adresgegevens	35	Projectnummer
36	Adresgegevens	36	Projectnummer
37	Adresgegevens	37	Projectnummer
38	Adresgegevens	38	Projectnummer
39	Adresgegevens	39	Projectnummer
40	Adresgegevens	40	Projectnummer
41	Adresgegevens	41	Projectnummer
42	Adresgegevens	42	Projectnummer
43	Adresgegevens	43	Projectnummer
44	Adresgegevens	44	Projectnummer
45	Adresgegevens	45	Projectnummer
46	Adresgegevens	46	Projectnummer
47	Adresgegevens	47	Projectnummer
48	Adresgegevens	48	Projectnummer
49	Adresgegevens	49	Projectnummer
50	Adresgegevens	50	Projectnummer
51	Adresgegevens	51	Projectnummer
52	Adresgegevens	52	Projectnummer
53	Adresgegevens	53	Projectnummer
54	Adresgegevens	54	Projectnummer
55	Adresgegevens	55	Projectnummer
56	Adresgegevens	56	Projectnummer
57	Adresgegevens	57	Projectnummer
58	Adresgegevens	58	Projectnummer
59	Adresgegevens	59	Projectnummer
60	Adresgegevens	60	Projectnummer
61	Adresgegevens	61	Projectnummer
62	Adresgegevens	62	Projectnummer
63	Adresgegevens	63	Projectnummer
64	Adresgegevens	64	Projectnummer
65	Adresgegevens	65	Projectnummer
66	Adresgegevens	66	Projectnummer
67	Adresgegevens	67	Projectnummer
68	Adresgegevens	68	Projectnummer
69	Adresgegevens	69	Projectnummer
70	Adresgegevens	70	Projectnummer
71	Adresgegevens	71	Projectnummer
72	Adresgegevens	72	Projectnummer
73	Adresgegevens	73	Projectnummer
74	Adresgegevens	74	Projectnummer
75	Adresgegevens	75	Projectnummer
76	Adresgegevens	76	Projectnummer
77	Adresgegevens	77	Projectnummer
78	Adresgegevens	78	Projectnummer
79	Adresgegevens	79	Projectnummer
80	Adresgegevens	80	Projectnummer
81	Adresgegevens	81	Projectnummer
82	Adresgegevens	82	Projectnummer
83	Adresgegevens	83	Projectnummer
84	Adresgegevens	84	Projectnummer
85	Adresgegevens	85	Projectnummer
86	Adresgegevens	86	Projectnummer
87	Adresgegevens	87	Projectnummer
88	Adresgegevens	88	Projectnummer
89	Adresgegevens	89	Projectnummer
90	Adresgegevens	90	Projectnummer
91	Adresgegevens	91	Projectnummer
92	Adresgegevens	92	Projectnummer
93	Adresgegevens	93	Projectnummer
94	Adresgegevens	94	Projectnummer
95	Adresgegevens	95	Projectnummer
96	Adresgegevens	96	Projectnummer
97	Adresgegevens	97	Projectnummer
98	Adresgegevens	98	Projectnummer
99	Adresgegevens	99	Projectnummer
100	Adresgegevens	100	Projectnummer



Adresgegevens van het gemeentelijk kadaster

Bijlage 5

Gedetailleerd overzicht inbrengwaarden per perceel

Overzicht waardering per perceel in exploitatiegebied "Spijkvoorderenk"

kadgem	sectie	nr	grootte	in EP	eigenaar(s)	werk.wrd	aanv. Scha.	Inbrengwrd totaal
Deventer	L	2193	01 41 05	01 41 05	01 06 73 Gemeente Deventer	€ 426.920	€	426.920
Deventer	L	2194	01 04 90	01 04 90	00 34 32 Mega/Rotij	€ 137.280	€	137.280
Deventer	L	2188	01 35 85	01 35 85	00 24 31 Gemeente Deventer	€ 97.240	€	97.240
Deventer	L	2196	00 58 20	00 25 36	00 34 37 Mega/Rotij	€ 137.480	€	137.480
Deventer	L	2195	01 04 90	01 04 90	00 46 22 A.J. Jansen	€ 184.880	€ 10.000	194.880
Deventer	L	2195	01 04 90	01 04 90	00 61 28 Gemeente Deventer	€ 245.120	€	245.120
Deventer	L	2195	01 04 90	01 04 90	00 74 57 Mega/Rotij	€ 298.280	€	298.280
Deventer	L	2195	01 04 90	01 04 90	00 04 91 Gemeente Deventer	€ 19.640	€	19.640
Deventer	L	2195	01 04 90	01 04 90	00 06 37 Mega/Rotij	€ 25.480	€	25.480
Deventer	L	2195	01 04 90	01 04 90	00 14 08 Gemeente Deventer	€ 56.320	€ 119.680	176.000
Deventer	L	2195	01 04 90	01 04 90	00 37 45 Gemeente Deventer	€ 460.000	€ 140.000	600.000
Deventer	L	2195	01 04 90	01 04 90	00 35 01 Gemeente Deventer	€ 140.040	€	140.040
Deventer	L	2195	01 04 90	01 04 90	00 32 44 Mega/Rotij	€ 129.760	€	129.760
Deventer	L	2195	01 04 90	01 04 90	00 25 72 Mega/Rotij	€ 102.880	€	102.880
Deventer	L	2195	01 04 90	01 04 90	00 55 00 Gemeente Deventer	€ 220.000	€	220.000
Deventer	L	2195	01 04 90	01 04 90	01 90 38 Gemeente Deventer	€ 761.520	€	761.520
Deventer	L	2185	01 00 90	01 00 90	Gemeente Deventer	€ 1.010.000	€ 428.000	1.438.000
Deventer	L	2186	02 97 10	02 97 10	Gemeente Deventer	€ 1.188.400	€	1.188.400
Deventer	L	2189	00 66 75	00 66 75	Gemeente Deventer	€ 410.000	€	410.000
Deventer	L	2190	00 99 80	00 99 80	Gemeente Deventer	€ 399.200	€	399.200
Deventer	L	4363	00 39 86	00 00 66	Gemeente Deventer	€ 2.640	€	2.640
Deventer	L	4364	00 82 06	00 04 63	Gemeente Deventer	€ 18.520	€	18.520
Deventer	L	4379	00 70 48	00 70 48	Gemeente Deventer	€ 500.000	€	500.000
Deventer	L	4504	00 46 93	00 46 93	Gemeente Deventer	€ 187.720	€	187.720
Deventer	L	5504	00 75 16	00 08 60	Gemeente Deventer	€ 34.400	€	34.400
Deventer	L	5528	00 20 64	00 01 43	Gemeente Deventer	€ 5.720	€	5.720
Deventer	L	5558	03 98 36	02 00 97	Gemeente Deventer	€ 803.880	€	803.880
Deventer	L	6045	01 03 59	00 03 60	Gemeente Deventer	€ 14.400	€	14.400
Deventer	L	2192	02 12 70	02 12 70	00 68 17 Gemeente Deventer	€ 272.680	€	272.680
Deventer	L	4380	00 48 17	00 48 17	01 44 53 Mega/Rotij	€ 578.120	€	578.120
Deventer	L	5505	01 38 80	01 38 80	00 15 72 Gemeente Deventer	€ 62.880	€	62.880
Deventer	L	5505	01 38 80	01 38 80	00 32 45 Mega/Rotij	€ 129.800	€	129.800
Deventer	L	5505	01 38 80	01 38 80	00 67 64 Mega/Rotij	€ 270.560	€	270.560
Deventer	L	5505	01 38 80	01 38 80	00 71 16 Gemeente Deventer	€ 284.640	€	284.640
Totaal				20 84 68		€ 9.616.400	€ 697.680	€ 10.314.080

Overzicht waardering per perceel in exploitatiegebied "Spijkvoorderenk"

opp	per eigenaar: eigenaar	inbrengwrd
15 86 05	Gemeente Deventer	€ 8.309.560
00 46 22	A.J. Jansen	€ 194.880
04 52 41	MegaRotij	€ 1.809.640
20 84 68		€ 10.314.080

www.arcadis.nl