

Taxatie inbrengwaarden

van de gronden deeluitmakend van het exploitatieplan
'Rengerswetering' behorend bij het bestemmingsplan
'Rengerswetering 2014' van de gemeente Bunschoten



Gemeente Bunschoten
Postbus 200
3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 30 januari 2014

Verantwoording

Titel : Taxatie inbrengwaarden

Subtitel : van de gronden deelsluitmakend van het exploitatieplan
'Rengerswetering' behorend bij het bestemmingsplan
'Rengerswetering 2014' van de gemeente Bunschoten

Projectnummer : 328566

Referentienummer : GM-0132545

Revisie : C4

Datum : 30 januari 2014

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 53 92
F +31 72 850 26 57
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Opdracht	4
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Deskundigen	4
1.3	Doel van de taxatie	4
2	Het exploitatieplangebied.....	6
2.1	Omschrijving plangebied, ligging en gebruik	6
2.2	Situatie Plangebied Grondexploitatie Rengerswetering zuid 2014.....	7
2.3	Eigendomsituatie plangebied.....	8
2.4	Zakelijke rechten	9
3	Vigerende bestemmingsplan en toekomstig planologisch regime.....	11
3.1	Vigerende bestemmingsplan	11
3.2	Toekomstige planologische uitwerking/actuele stedenbouwkundig plan	12
4	De taxatie	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Bodem- en grondwaterverontreiniging.....	15
4.3	Erfdienstbaarheden, kwantitatieve verplichtingen en overige lasten.....	15
4.4	Kabels en leidingen.....	15
4.5	Milieucontouren	15
4.6	Marktwaarde	15
4.7	Vaststelling marktwaarde op basis van de comparatieve complexwaarde	18
4.8	Overzicht complexwaarde op basis van de comparatieve methode	21
4.9	Residuele grondwaarde berekening	22
4.9.1	De opbrengsten	22
4.9.2	De kosten	22
4.9.3	Faseringsinvloeden	22
4.9.4	Verwervingswaarde (sluitpost).....	23
4.10	Considerans	23
5	Inbrengwaarde	24
6	Voorbehouden en verantwoording.....	25

Bijlage 1: Fotorapportage

Bijlage 2: Kadastrale gegevens

Bijlage 3: Vigerend planologisch regime

Bijlage 4: Toekomstig planologisch regime

Bijlage 5: Residuele berekening inbrengwaarde

1 Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Door de heer F.H.E. Roelofse, kantoorhoudende aan de Stadsspui 1, 3752 CL te Bunschoten-Spakenburg is aan de heer ing. R. Jongenburger, kantoorhoudende te Alkmaar, Robijnstraat 11 (postbus 214, 1800 AE Alkmaar), verzocht advies uit te brengen ten aanzien van: inbrengwaarden ten behoeve van het exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan 'Rengerswetering 2014'.

1.2 Deskundigen

Ondergetekenden:

- de heer L. Neetens, beëdigd rentmeester, lid NVR lidnummer 180, registertaxateur onroerende zaken, inschrijving SCVM registernummer 10A1457SCVM, expiratie datum 08-01-2015), ingeschreven onder VastgoedPRO, lidmaatschapsnummer 15561;
- de heer A.J. Berbée RT (Register Taxateur) inschrijvingen VastgoedCert: Landelijk Vastgoed LV01.101.0826 expiratedatum 31 december 2014, Bedrijfsmatig Vastgoed BV02.131.237 expiratedatum 31 december 2018 en Wet waardering Onroerende Zaken WOZ02.131.1381 expiratedatum 31 december 2018, ingeschreven onder VastgoedPro, lidmaatschapsnummer 16075

hebben deze opdracht aanvaard en berichten na kennis te hebben genomen van ter zake relevante informatie en bescheiden, als volgt.

1.3 Doel van de taxatie

De gemeente is verplicht om bij een nieuw bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal niet op een andere wijze is verzekerd. Dit op grond van de Grondexploitatiewet afdeling 6.4 van de Wro. Het exploitatieplan moet voldoen aan de eisen zoals gesteld in artikel 6.13 lid 1 van de Wro. Eén van de eisen is het opnemen van een exploitatieopzet in het exploitatieplan. Een onderdeel van de exploitatieopzet is de inbrengwaarde van de tot het exploitatieplangebied behorende onroerende zaken.

De opdracht betreft het bepalen van de inbrengwaarden, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) per peildatum 1 januari 2013 ten behoeve van het exploitatieplan 'Rengerswetering'.

Omschrijving inbrengwaarde

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.13 lid 1 onder c worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatie gebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Op basis van artikel 6.13 lid 5 Wro dient de inbrengwaarde objectief te worden vastgesteld. Hiervoor worden twee mogelijkheden aangehaald:

- Indien er geen sprake is van onteigening dan dient de inbrengwaarde te worden vastgesteld met toepassing van de artikelen 40b tot 40f van de onteigeningswet. Dat wil zeggen de marktwaarde (IVS) van de onroerende zaken. Eventueel vermeerderd met de kosten van het vrijmaken van de gronden, welke zijn omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening;
- Indien er wel sprake is van onteigening dan dient de inbrengwaarde te worden vastgesteld conform de Onteigeningswet met de daarbij behorende jurisprudentie. Hierbij kunnen zich 4 situaties voordoen:
 1. onroerende zaken die onteigend zijn. (Deze situatie doet zich niet vaak voor omdat het exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld, waardoor er in de meeste gevallen nog geen titel voor onteigening is. Het bestemmingsplan moet immers deze titel verschaffen);
 2. onroerende zaken waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen. (Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en een exploitatieplan kan de gemeente raad ook een onteigeningsbesluit nemen. In dit geval dient als inbrengwaarde de volledige schadeloosstelling te worden opgenomen);
 3. onroerende zaken die op basis van onteigening zijn verworven. (De gemeente kan besluiten tot actieve verwerving van de benodigde onroerende zaken op basis van volledige schadeloosstelling, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan om de slagingskans van het aankopen van de benodigde gronden te vergroten. Als inbrengwaarde dient dan de volledige schadeloosstelling te worden opgenomen);
 4. onroerende zaken die op basis van onteigening worden verworven. (Indien de gemeente bij het vaststellen van het exploitatieplan weet, of sterke vermoedens heeft, dat de verwerving van bepaalde onroerende zaken alleen kan slagen indien de aankoop plaatsvindt op basis van volledige schadeloosstelling, dient deze ook als inbrengwaarde in het exploitatieplan te worden opgenomen. Uitgangspunt van de minister van VROM is, dat binnen een afzienbare termijn, binnen een halfjaar, een onteigeningsbesluit wordt genomen door de gemeente).

Opname ter plaatse

De onroerende zaken gelegen in het plangebied zijn door taxateurs aan de hand van een 'geveltaxatie' opgenomen en beoordeeld. De opname heeft plaatsgevonden vanaf de openbare weg, d.d. 4 september 2013. Er is door taxateurs geen contact geweest met eigenaren c.q. gebruikers.

Naast de opname van het plangebied heeft taxateur zich, zover nodig, op de hoogte gesteld van de omgeving. Zowel met betrekking tot de marktsituatie als onderdelen als bijvoorbeeld bereikbaarheid en ontsluiting.

2 Het exploitatieplangebied

2.1 Omschrijving plangebied, ligging en gebruik

Het exploitatiegebied is gesitueerd in een open landelijk gebied gelegen aan de zuidoostkant van Bunschoten-Spakenburg, grenzend aan de huidige bebouwde kom. Het plangebied beslaat een oppervlakte van ongeveer 21,3 hectare. Ongeveer 20,2 hectare bestaat uit weidegronden met bijbehorende watergangen, de overige ongeveer 1,1 hectare bestaat uit de reeds aangelegde Oostelijke Randweg. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan het ontwikkelingsgebied Rengerswetering 'fase 1 en 2' zijnde een woonwijk in ontwikkeling. Aan de westzijde grenst het aan de andere kant van de Oostelijke randweg aan een groenzone alvorens de bestaande bebouwde kom van Bunschoten begint. Het plangebied grenst aan de noord- en oostzijde aan open agrarisch gebied. Het noordelijke deel is eveneens onderdeel van het ontwikkelingsplan voor toekomstige woningbouw met aanhorigheden.



2.2 Situatie Plangebied Grondexploitatie Rengerswetering zuid 2014

Ten behoeve van het exploitatieplangebied Rengerswetering zuid 2014 heeft de gemeente op de peildatum het grootste gedeelte van het plangebied in eigendom. Slechts 1 perceel ter grootte van ongeveer 1,86 hectare is in eigendom van een private partij. De overige gronden groot ongeveer 19,44 hectare staan dus op naam van de gemeente Bunschoten. Met betrekking tot dit ene perceel is voor het vaststellen van de inbrengwaarde het volgende noemenswaardig.

Ten behoeve van het exploitatieplan is onteigening genoemd als mogelijkheid tot het verkrijgen van het eigendom door de gemeente. Ook is er de mogelijkheid van zelfrealisatie.

Of er daadwerkelijk tot onteigening wordt overgegaan door de gemeente ten behoeve van het verkrijgen van het eigendom is per heden niet duidelijk.

De gemeente heeft (intensieve) onderhandelingen gevoerd met de private eigenaar. Dit heeft (nog) niet geleid tot een aankoopovereenkomst. Zowel verwerving op basis van de marktwaarde, als zelfrealisatie of zelfs onteigening behoort dus tot de mogelijke scenario's.

Voor de vaststelling van de inbrengwaarden dienen taxateurs het meest aannemelijke scenario te kiezen of in ieder geval het meest aannemelijke uitgangspunt voor de inbrengwaarde.

Uitgaande van het type eigenaar, welke de gronden heeft verworven ten behoeve van de toekomstige woningbouwontwikkeling, is een inbrengwaarde conform artikel 40b t/m 40f van de onteigeningswet (marktwaarde) de meest reële naar oordeel van taxateurs. Onteigening ligt niet in de lijn der verwachting per heden. Indien er toch sprake zou zijn van verkrijging door middel van onteigening dan kan dat invloed hebben op de hoogte van de vastgestelde inbrengwaarde.

De inbrengwaarde wordt dan vastgesteld naar de hoogte op basis van de onteigeningssystematiek. Wat wil zeggen op basis van een volledige schadeloosstelling. Naast de vermogensschade die is vastgesteld op de marktwaarde wordt dan ook vergoed de overige schadecomponenten zoals eventuele inkomensschade, bijkomende schade en een vergoeding voor deskundigenbijstand. Op grond van een korte beschouwing door taxateurs achten zij het meest waarschijnlijk om te stellen dat een inbrengwaarde vastgesteld op basis van een volledige schadeloosstelling conform de onteigeningssystematiek, slechts beperkt hoger zal worden wat betreft het perceel wat nog verworven dient te worden. Hierbij gaan taxateurs uit van de situatie dat de eigenaar van het nog te verwerven perceel is aan te merken als eigenaar met een beleggingsmotief en niet als actieve bouwonderneming/ontwikkelingsmaatschappij.

De inbrengwaarde zoals vastgesteld in dit rapport dient in dat geval (slechts) te worden verhoogd met een bedrag voor eventuele bijkomende kosten die de eigenaar moet maken om in een te vergelijkbare vermogenspositie te komen (bijvoorbeeld in de vorm van accountantskosten, herfinancieringskosten en notariskosten voor een aankoop van vervangende exploitatiegrond) en de kosten voor deskundigenbijstand bij de onderhandelingen. Van aantoonbare inkomensschade zal bij een eigenaar met een beleggingsmotief niet snel sprake zijn aangezien er naar alle waarschijnlijkheid voldoende mogelijkheden bestaan om vervangende investeringen te doen in vastgoedontwikkelingsprojecten elders in deze streek in het midden van Nederland. Het exploitatieplan Rengerswetering is niet van dien aard dat het aangemerkt kan worden als een project met een uitzonderlijk hoge winstverwachting ten opzichte van vergelijkbare projecten in de verstedelijkingsgebieden in het midden van het land.

Er kan overigens wel sprake zijn van inkomensschade indien de eigenaar wel is aan te merken als actieve bouwonderneming/ontwikkelingsmaatschappij en deze aantoonbaar maakt reëel zicht te hebben op extra winst bovenop de vermogensschade. De schadeloosstelling op basis van volledige schadeloosstelling kan ook hoger uitvallen dan de inbrengwaarde conform artikel 40b t/m 40f indien er door de eigenaar al significante kosten zijn gemaakt in het kader van het exploitatieplan. Hierover is pas een goed oordeel te vellen na beschouwing van alle relevante feiten, hier beschikken taxateurs per heden niet over.

2.3 Eigendomsituatie plangebied

Volgens het kadaster en openbare registers zijn de eigendommen op 1 september 2013 kadastraal bekend als:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nr.		Kadastrale oppervlakte	Kavel eigenaar
Deelgebied 3					
Bunschoten	N	64	Geheel	2.54.00 ha.	Gemeente Bunschoten
Bunschoten	N	91	Gedeeltelijk	0.22.47 ha.	Gemeente Bunschoten
Bunschoten	N	102	Geheel	1.95.65 ha.	Gemeente Bunschoten
Bunschoten	N	103 D1	Geheel	0.05.34 ha.	Eigendom belast met opstal: ½ Lambert Visser en ½ Spui Bunschoten Vastgoed b.v. Opstaller: gemeente Bunschoten
Bunschoten	N	103 D2	Geheel	1.81.01 ha.	½ Lambert Visser en ½ Spui Bunschoten Vastgoed b.v.
			<i>Sub. Totaal</i>	<i>6.58.47 ha.</i>	
Deelgebied 4					
Bunschoten	N	706	Gedeeltelijk	7.12.61 ha.	Gemeente Bunschoten
Deelgebied 5					
Bunschoten	N	706	Gedeeltelijk	6.33.04 ha.	Gemeente Bunschoten
Bestaande sloot					
Bunschoten	N	63	Gedeeltelijk	0.15.64 ha.	Waterschap
Oost. Randweg					
Bunschoten	N	1416	Gedeeltelijk	Ca. 1.01.80 ha.	Gemeente Bunschoten
Bunschoten	N	1429	Gedeeltelijk	Ca. 0.08.75 ha.	Gemeente Bunschoten
			<i>Sub. Totaal</i>	<i>1.10.55 ha.</i>	
Totaal exploitatiegebied				21.30.31 ha.	

De totale oppervlakte van het exploitatiegebied is gebaseerd op een digitale inmeting die is uitgevoerd ten behoeve van de exploitatie en deels op een inschatting door taxateurs (de percelen met de aanduiding ca.). Het totale plangebied is bepaald op 21.30.31 hectare. In dit plangebied is begrepen een gedeelte van de Oostelijke Randweg en een bestaande sloot die niet hoeft te worden verworven in het kader van de exploitatie. Deze delen zijn om moverende redenen wel opgenomen in het plangebied. Voor een eventuele motivatie van de afbakening van het plangebied wordt verwezen naar de toelichting op het exploitatieplan ex. Art. 6.2.11 onder c van de Bro.



Uittekstsel kadastrale kaart (tevens is aangegeven met blauw de gronden die nog door gemeente verworven dienen te worden danwel waar tot zelfrealisatie wordt overgaan)

2.4 Zakelijke rechten

Door taxateurs is er een beperkt onderzoek gedaan naar zakelijke rechten en beperkingen. Dit onderzoek bestaat uit recherche van de kadastrale uittreksels en kaart en de opname ter plaatse. Op basis van de kadastrale uittreksels uit de openbare registers 'deel 4' (eigendommen) zijn de volgende zakelijke rechten en beperkingen opgemerkt:

- Percelen N 706, N64 (eigendom gemeente Bunschoten): belast met ruilverkavelingslasten totaal groot € 273,19 tot eindjaar 2032. Dit gegeven heeft geen noemenswaardige invloed op de waardebeoordeling, daarvoor is het bedrag te laag;
- Percelen N 103 deel 1 en deel 2 (eigendom Visser en Spui Bunschoten Vastgoed b.v.): belast met ruilverkavelingslasten totaal € 136,26 tot eindjaar 2032. Dit gegeven heeft geen noemenswaardige invloed op de waardebeoordeling, daarvoor is het bedrag te laag;
- Percelen N 103 deel 1 en deel 2 (eigendom Visser en Spui Bunschoten Vastgoed b.v.): aanwijzing van gronden Wet voorkeursrecht gemeenten, datum in werking 2 juni 2005, betrokken bestuursorgaan: gemeente Bunschoten. Dit is een gangbaar gegeven voor gronden in ontwikkelingsgebieden. Het feit dat deze percelen belast zijn met WVG is meegenomen bij de waardebeoordeling van de inbrengwaarde;

- Percelen N 64, N 102, N 103 deel 2: niet verwerkte brondocumenten: akte met betrekking tot rechten zonder bepaalde aanwijzing: akten 6533/61, d.d. 17-7-1990, 7461/6 d.d. 16-3-1993, 7461/7 d.d. 16-3-1993, 7473/60 d.d. 30-3-1993, 7841/11 d.d. 6-1-1994, 8011/29 d.d. 16-5-1994, 8413/39 d.d. 14-3-1995. Na recherche van akte 6533/61 welke een akte blijkt te zijn met een inhoud van algemene strekking gaan taxateurs er vanuit dat dit ook geldt voor de overige akten;
- Perceel N 103 deel 2 is belast met een zakelijk recht van opstal als bedoeld in boek 5 BW onder titel 8. Het perceel is in eigendom van Spui Vastgoed, de gerechtigde van het opstalrecht is de gemeente Bunschoten. Het zakelijk recht is gevestigd bij akte 60444/148 d.d. 12 september 2012. Na bestudering van de akte blijkt dat het recht van opstal is gevestigd zonder retributie vergoeding ten laste van de opstaller aan de eigenaar. Taxateurs gaan er vanuit dat de intentie van partijen is dat de grondwaarde 'intact' blijft. Deze aannahme is verwerkt in de onderhavige taxatie van de inbrengwaarde;
- Percelen N 64 en N 706: niet verwerkte documenten: akte 63253/148, deze akte bevat geen bepalingen betrekking hebben op voormelde percelen.

Op basis van de kadastrale uittreksels uit de openbare registers 'deel 3' (hypotheeken):

- Perceel N 103 deel 1 en N 103 deel 2 zijn belast met de volgende hypothecaire inschrijvingen:
 - a. Coöperatieve Rabobank Eemnes ua en Rabohypotheekbank nv, bedrag: € 113.445.
 - b. De Bunte Beleggingen b.v., bedrag: € 1.000.000.

Een vestiging van een hypotheekrecht heeft in de regel geen invloed op de marktwaarde van een onroerende zaak. Het kan wel invloed hebben op een vrije juridische levering.

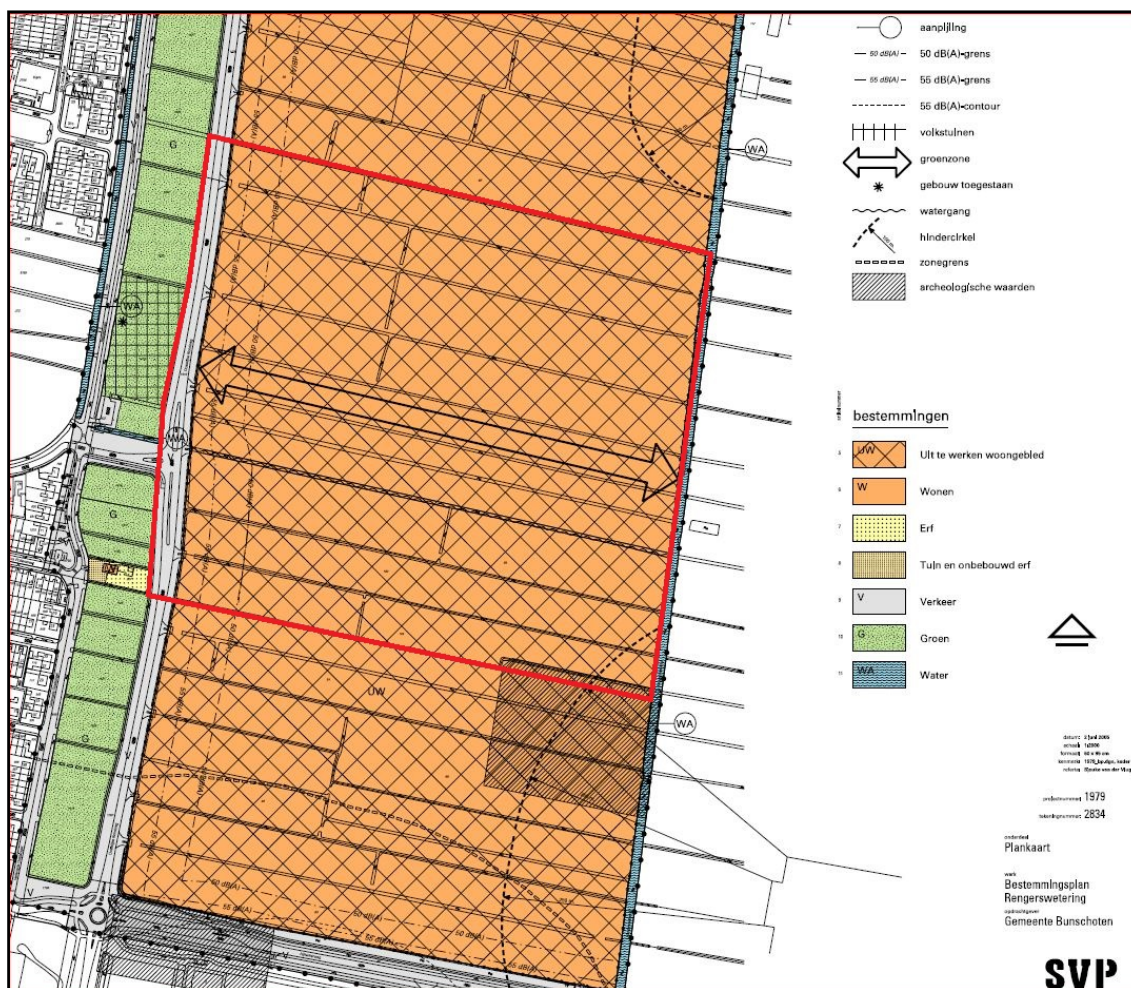
Er heeft overigens geen uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar alle eigendomsbewijzen van de betreffende onroerende zaken. Daarnaast kunnen er nog andere relevante zakelijke lasten of beperkingen aanwezig zijn zoals erfdienstbaarheden ontstaan op basis van gewoonterecht, bepalingen in een huurovereenkomst met bijvoorbeeld een recht van eerste koop of een pachtovereenkomst welke ook niet in de openbare registers worden ingeschreven.

Bij de waarding is verondersteld dat de onroerende zaken, behoudens het hiervoor vermelde zakelijke rechten en beperkingen, vrij zijn van hypotheeken en overige, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk in dit rapport vermeld.

3 Vigerende bestemmingsplan en toekomstig planologisch regime

3.1 Vigerende bestemmingsplan

Binnen het exploitatieplangebied geldt het volgende bestemmingsplan: 'Rengerswetering', vastgesteld op 2 juni 2005, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 januari 2006, grotendeels onherroepelijk op 28 februari 2007.



Uitsnede bestemmingsplanverbeelding 'Rengerswetering' 2005

Opgenomen aanwijzingen/bouwregels voor het totale plangebied van het bestemmingsplan (relevante samenvatting):

- Het bestemmingsplan bevat feitelijk drie gebieden met de bestemming 'uit te werken woongebied' namelijk:
 1. Het aaneengesloten gebied boven de begraafplaats.
 2. Het aaneengesloten gebied tussen de begraafplaats en de verplichte groenzone van minimaal 70 meter breedte ter hoogte van ontsluitingsweg.
 3. Het aaneengesloten gebied ten zuiden van de groenzone.

- De drie gebieden tezamen mogen maximaal 1.600 nieuwe woningen omvatten na de uitwerking van het totale plan. Hiervan mag maximaal 35% bestaan uit gestapelde woningen. Minimaal 20% moet bestaan uit vrijstaande/2^e kapwoningen (1^e partiele herziening, d.d. 13 maart 2008).
- De dichtheid per woongebied mag niet meer bedragen dan 35 woningen per hectare.

Voor de volledige planologische informatie wordt verwezen naar bijlage 3.

3.2 Toekomstige planologische uitwerking/actuele stedenbouwkundig plan

De gronden binnen het exploitatiegebied vormen de ontwikkelingslocatie 'Rengerswetering 2012'. Conform de huidige planvorming zullen er in totaal 507 woningen in de wijk worden gerealiseerd. Voorts is er in het exploitatieplan deelgebied 4 de mogelijkheid opgenomen tot maximaal 8.000 m² bebouwd oppervlakte ten behoeve van maximaal 1 supermarkt, 1 horecagelegenheid, 2 scholen voor basisonderwijs en sociaal-medische voorzieningen.

Het bouwprogramma voor de woningbouwontwikkeling in Rengerswetering voor deelgebieden 3, 4 en 5 die in het exploitatieplan zijn betrokken en derhalve op basis waarvan de taxaties hebben plaatsgevonden, is in onderstaande tabel opgenomen (ondervoorbehoud van mogelijke kleine wijzigingen):

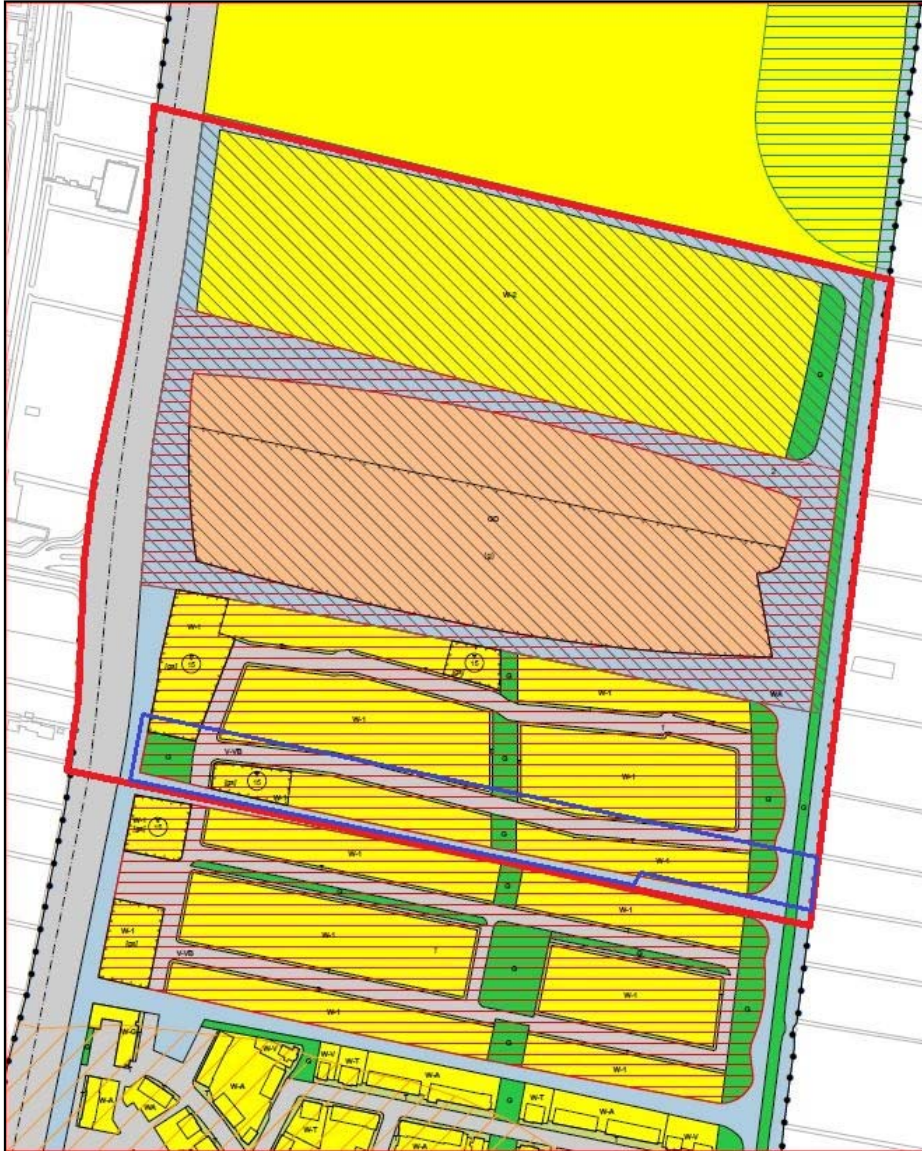
BOUWPROGRAMMA EXPLOITATIEPLAN 'RENGERSWETERING' PER DEELGEBIED/FASE									
Type	Prijsklasse	Deelgebied 5/ Zuidelijke hoven		Deelgebied 4/ Zuider eiland		Deelgebied 3 / Noordelijke Kampen		Totaal	
SOCALE SECTOR		aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Appartementen (huur)		20	10%	12	10%	17	9%	49	10%
Appartementen (koop)		20	10%	12	10%	16	8%	48	9%
Eengezinsrijw on. Huur		26	13%	15	12%	22	12%	63	12%
Eengezinsrijw on. Koop		35	18%	20	17%	22	12%	77	15%
Subtotaal sociale sector		101	51%	59	49%	77	41%	237	47%
MARKTSECTOR									
Appartementen, huur		6	3%	4	3%	6	3%	16	3%
Appartementen koop		14	7%	8	7%	14	7%	36	7%
Appartementen koop		2	1%	1	1%	2	1%	5	1%
Eengezinsrijw oning		8	4%	6	5%	9	5%	23	5%
Eengezinsrijw oning		20	10%	12	10%	22	12%	54	11%
Eengezinsrijw oning		2	1%	2	2%	3	2%	7	1%
2 ^e 1 kapw oning		6	3%	4	3%	6	3%	16	3%
2 ^e 1 kapw oning		17	9%	10	8%	20	11%	47	9%
2 ^e 1 kapw oning		4	2%	3	2%	4	2%	11	2%
Vrijstaand		5	3%	4	3%	8	4%	17	3%
Vrijstaand		12	6%	8	7%	18	10%	38	7%
subtotaal marktsector		96	49%	62	51%	112	59%	270	53%
TOTAAL		197	100%	121	100%	189	100%	507	100%

Het nieuwe planologische regime

Het plan wordt planologisch verankerd door middel van het door de gemeente Bunschoten opgestelde Bestemmingsplan NL.IMRO 0313 Rengerswet. 1300-0201, Ontwerp, d.d. 1 mei 2014.

Verbeelding

Bijgaand de plankaart horend bij het bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding wijzigingsplan

Op de plankaart worden de volgende bestemmingen vermeld:

- groen;
- wonen 1;
- verkeer;
- water;
- gemengd;
- wonen 2;
- wetgevingszone 1;
- wetgevingszone 2.

In bijlage 4 zijn de volledige bestemmingsplanregels van het Ontwerp Bestemmingsplan 'Rengerswetering 2014' toegevoegd (ontwerp, d.d. 1 mei 2014).

4 De taxatie

4.1 Algemeen

Artikel 6.13.5 Wro geeft aan dat de inbrengwaarde van de gronden dient te worden bepaald met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet (de zogenoemde verkeerswaarde). Slechts voor gronden die zijn onteigend of gronden waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, dient de inbrengwaarde te worden bepaald op basis van volledige schadeloosstelling op grond van de onteigeningswet.

Er is in dit stadium van de gebiedsontwikkeling geen aanleiding om een onteigeningsprocedure te starten (voor toelichting zie punt 1.3 onder *Situatie Plangebied Grondexploitatie Rengerswetering zuid 2014*). Er dient daarom te worden uitgegaan dat er geen sprake is van onteigening en wordt er getaxeerd met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Deze situatie kan overigens nog wel veranderen maar hier is vooralsnog geen rekening mee gehouden.

Volgens het Bro worden de volgende kosten toegerekend aan de inbrengwaarde van de gronden:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie gesloopt moeten worden;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De inbrengwaarde van de verschillende percelen zullen conform onderstaande werkwijze worden bepaald:

- de werkelijke waarde in het economisch verkeer (de vermogensschade) wordt conform art. 40b - 40f van de Onteigeningswet bepaald;
- de complexwaarde, op basis van de toekomstige bestemming van het plan zal worden bepaald. Hierbij zal de onderhavige planvorming worden getaxeerd op basis van een te motiveren wijze van taxeren (bv comparatieve of residuele methode);
- als de complexwaarde hoger is dan de waarde op basis van de huidige bestemming zal de complexwaarde als inbrengwaarde gelden en vice versa. Met andere woorden, een eigenaar heeft recht op de hoogste waarde;
- het verrichten van een verrekeningslag op de inbrengwaarde indien de vigerende waarde hoger uitvalt dan de complexwaarde.

Toerekening van kosten binnen het exploitatieplan gebeurt op basis van de volgende criteria:

- profijt;
- toerekenbaarheid;
- proportionaliteit.

Daarnaast moet de locatie de kosten kunnen 'dragen'. Eigenaren kunnen daardoor niet geconfronteerd worden met een plan dat financieel-economisch niet uitvoerbaar is.

Ten aanzien van de complexwaarde dienen de in de markt gerealiseerde transacties en de residuele waarde elkaar in principe te ondersteunen. De complexwaarde geeft het bedrag aan dat een ontwikkelaar kan betalen voor de grond waarop hij de opstallen gaat bouwen waarna een positief financiële resultaat behaald wordt na verkoop van de opstallen.

4.2 Bodem- en grondwaterverontreiniging

Door taxateurs is er geen onderzoek gedaan naar mogelijke verontreiniging van de bodem en/of grondwater. Tijdens het onderzoek zijn er door taxateurs geen gegevens bekend geworden met betrekking tot bodem- en/of grondwaterverontreiniging in het exploitatieplangebied of in de directe omgeving. Op grond hiervan zijn taxateurs er vanuit gegaan dat hiervan geen sprake is en/of dit geen waardeverminderend effect heeft op de inbrengwaarden.

4.3 Erfdienstbaarheden, kwantitatieve verplichtingen en overige lasten

Bij de vaststelling van de waarde is geen rekening gehouden met eventueel met de onroerende zaak verbonden erfdienstbaarheden, kwantitatieve verplichtingen kettingbedingen en/of overige lasten. In het kader van deze opdracht is aangenomen dat er geen sprake is van voormelde zakelijke rechten of lasten die van substantiële invloed zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Behoudens de lasten en beperkingen zoals vermeld onder hoofdstuk 2 van dit rapport.

4.4 Kabels en leidingen

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is verder geen rekening gehouden met de kosten, verbonden aan het eventueel verwijderen of omleggen van (nuts)leidingen op de percelen omdat deze kosten worden gerekend tot het bouwrijp maken van de percelen.

4.5 Milieucontouren

In het kader van de taxatieopdracht heeft geen nader onderzoek plaatsgevonden naar eventuele aanwezigheid van milieucontouren die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling in het plangebied. In het kader van deze opdracht is aangenomen dat de milieucontouren geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied. De milieucontour opgenomen in het conceptbestemmingsplan voor de locatie 'Schaap' ligt net niet over het exploitatieplangebied.

4.6 Marktwaarde

Complexwaarde

In deze paragraaf wordt de onderbouwing weergegeven van de bepaling van de verwachtingswaarde, ofwel de complexwaarde van de agrarische/ruwe bouwgrond gelegen binnen het exploitatiegebied.

Taxateurs hebben de inbrengwaarde bepaald op basis van de verwachtingswaarde op grond van een beoogde toekomstige ontwikkeling. Bij het bepalen van de verwachtingswaarde is rekening gehouden met de huidige economische marktomstandigheden. Een van de mogelijkheden om de verwachtingswaarde vast te stellen is op basis van vergelijking met vergelijkbare transacties (comparatieve methode). Hierbij is het van belang dat de opgevoerde onderbouwende transacties qua ontwikkeling en ligging zoveel mogelijk aansluiten bij de te taxeren gronden. Voorts dient de datum van de vergelijkingstransacties niet te veel af te wijken van die van de peildatum. Zeker in de huidige complexe markt, waar voor gronden als de onderhavige een duidelijke trendbreuk is te zien ten gevolge van de economische ontwikkeling de afgelopen jaren, is het zaak niet te ver in het verleden terug te gaan. Taxateurs hebben de grens in casus getrokken op 3 jaar.

In het huidige economische klimaat zijn er weinig marktpartijen die investeren in gronden ten behoeve van nog te ontwikkelen woningbouwlocaties anders dan de gemeenten. Evenwel hebben ondergetekenden een aantal bruikbare transacties waargenomen die ingezet kunnen worden bij de bepaling van de verwachtingswaarde op basis van de comparatieve methode. De betreffende transacties liggen buiten het exploitatiegebied.

Daarnaast hebben taxateurs binnen het plangebied transacties waargenomen die aansluiten op de voormelde vergelijkbare transactiepreizen (in andere gebieden) echter deze transacties hebben plaatsvonden voor de door taxateurs gehanteerde referentieperiode van 3 jaar voorafgaand aan de peildatum van deze taxatie. Noemenswaardig is dat bij al deze transacties een gemeente koper was en dus bepalend van de marktwaaarde. Een aantal van de gerealiseerde kooppreizen voor gronden in de regio met een verwachtingswaarde zijn opgenomen in het analyseoverzicht.

Na een complete beschouwing van feiten en verwachtingen dienen taxateurs op basis van het bovenstaande (vergelijk met gerealiseerde verkooppreizen van de agrarische gronden met een verwachtingswaarde in ontwikkelingsgebieden, die de afgelopen 3 jaar tot stand zijn gekomen) de complexwaarde conform de comparatieve methode te bepalen.

Overzicht vergelijkingstransacties van agrarische gronden met een verwachtingswaarde (op grond van een verwacht toekomstige woningbouwlocatie) in voorliggende periode van 2010-2013 in de regio voor de bepaling van de complexwaarde op basis van de comparatieve methode (bron: Kadaster):

Vergelijkingstransactie ten behoeve van de verwachtingswaarde	
Gemeente Amersfoort	
	Geen vergelijkbare transacties waargenomen
Gemeente Baarn	
	Geen vergelijkbare transacties waargenomen
Gemeente Barneveld	
1-6-2011	Ten behoeve van woningbouwlocatie Voorthuizen-zuid 'Holzenbosch' *. Percelen ongebouwde grond voor woningbouw 1.92.00 hectare voor € 48 per m ² . Verkoper: bouwbedrijf, koper: gemeente. Verkoop onderdeel van samenwerkingsovereenkomst tussen verkoper, gemeente en woningstichting. Geen inschrijvingen in het gemeentelijke beperkingenregister.
2-8-2011	Ten behoeve van woningbouwlocatie Voorthuizen-zuid 'Holzenbosch' *. Percelen ongebouwde grond voor woningbouw 1.60.20 hectare voor € 51 per m ² . Verkoper: particulieren, koper: gemeente. Koopovereenkomst gesloten in januari 2010. Geen inschrijvingen in het gemeentelijke beperkingenregister.
Gemeente Bunschoten	
	Geen vergelijkbare transacties waargenomen
Gemeente Eemnes	
	Geen vergelijkbare transacties waargenomen
Gemeente Leusden	
	Geen vergelijkbare transacties waargenomen
Gemeente Nijkerk	
	Geen vergelijkbare transacties waargenomen
Gemeente Soest	
	Geen vergelijkbare transacties waargenomen
Gemeente Woudenberg	
17-12-2010	Ten behoeve van woningbouwlocatie 'Het Groene woud'. Percelen ruwe bouwgrond totaal groot 1.98.89 hectare voor € 95 per m ² . Verkoper: Particuliere planontwikkelings bv, koper: gemeente Woudenberg. Kleinschaliger plan. Deze transactie is als referentie minder geschikt op grond van het feit dat de overeenkomst bijzondere bepalingen bevat o.a de verplichting van verkoper tot het slopen van opstallen.

* Voor uitleg vergelijkbare locatie 'Holzenbosch' zie navolgende bladzijde.

Beschrijving van de vergelijkingslocatie 'Holzenbosch', te Voorthuizen (zuid) gemeente Barneveld

Masterplan Holzenbosch, d.d. 28 november 2011, geeft de volgende informatie: woonontwikkeling aan de zuidkant van Voorthuizen. Planning: gemiddelde oplevering van 60 tot 70 woningen per jaar bedoeld voor huishoudens uit Voorthuizen, andere kleine kernen in de gemeente en huishoudens met economisch binding aan de gemeente. Het plangebied bedraagt 19.35 hectare.

Gegevens uit het masterplan:

Typering	Dichtheid, functies	Wonintypen	Doelgroepen	gdk	md	duur	Levensloop-bestendig
Wonen en voorzieningen	Menging van woningen, winkels en bedrijven	Divers, appartementen tot vrijstaand.	Senioren, starters	40%	25%	35%	50%
Dorps	25-35 wo/ha.	tussen, geschakeld	Starters, gezinnen, senioren	45%	25%	30%	35%
Landelijk	0 – 25 wo/ha.	Vrijstaand, 2-kap	Gezinnen, senioren	20%	10%	70%	

Onderscheidende woonmilieus Voorthuizen Zuid

'In Holzenbosch zal het accent van het programma op de functie wonen liggen.

In onderstaande tabel staan 3 verschillende woonmilieus toegelicht. Deze woonmilieus vormen de basis voor de verdere uitwerking van Voorhuizen Zuid. Het plangebied Holzenbosch zal voornamelijk binnen woonmilieu 'Dorps' worden ontwikkeld.'

Transacties in het plangebied Rengerswetering:

Voormelde vergelijkingstransacties zijn gelegen in een gebied dat qua ontwikkeling aansluit bij de onderhavige locatie. Daarbij zijn ze gelegen binnen de 3-jaars termijn die ondergetekenden als acceptabel aanhouden. Binnen het plangebied hebben er geen transacties plaatsgevonden binnen deze scope.

Ondanks dit gegeven bevestigen deze oudere transacties binnen het plangebied voormelde transacties wel. De transacties binnen het plangebied voor de betreffende deelgebieden, conform de overeenkomst tussen de gemeente en Stichting Woningcorporaties het Gooi en Omstreken, d.d. 4 augustus 2008 betreft:

- perceel N 64 voor een bedrag van € 60,00 / m² (24.300 m² in deelgebied 3);
- perceel N 62 voor een bedrag van € 56,50 / m² (133.158 m² in deelgebieden 4 en 5);
- perceel N 62 voor een bedrag van € 77,00 / m² (23.931 m² in deelgebied 4 de 'groenzone')

Bovenstaande transacties resulteren in een gemiddelde grondprijs van € 59,67/m². Betreffende transacties zijn de meest recente binnen het plangebied. Het betreft transacties tussen de gemeente (koper) en een ontwikkelaar dan wel de woonstichting. Voorafgaand aan deze transacties door de gemeente hebben de ontwikkelaar en de woonstichting de betreffende gronden verworven van de oorspronkelijke eigenaren. Hierbij lagen de prijzen op een hoger niveau (gemiddeld plus circa 30%). In feite kan gesteld worden dat deze hogere prijzen het marktniveau van destijds aangaven. De overwegingen van partijen en de verdere afspraken omtrent de ontwikkeling zijn voor ondergetekenden weinig transparant, echter constructies met een deficit waren destijds niet ongebruikelijk, men verkoopt met een verlies, maar in de verdere afspraken krijgt men hier iets voor terug. Gelet op het gegeven dat de transacties nog uit de pré-crisis periode stammen zijn ondergetekenden van oordeel dat deze in lijn liggen met de opgevoerde referentietransacties te Barneveld.

4.7 Vaststelling marktwaarde op basis van de comparatieve complexwaarde

Op basis het uitgevoerde marktonderzoek waarbij een aantal referentietransacties zijn waargenomen zou een taxatie van de complexwaarde op basis van de comparatieve methode zich in 2011 hebben begeven tussen de € 48,- en 51,- per m²; gelet op het gegeven dat de transactie van € 51,- reeds 1 ½ jaar eerder tot stand kwam houden ondergetekenden in casu € 48,- als uitgangspunt aan.

Voor het bepalen van de inbrengwaarde van de onderhavige locatie dient deze € 48,- echter gecorrigeerd te worden op basis van de volgende aspecten:

1. De veranderde economische omstandigheden en het verhoogde risicoprofiel van ontwikkeling als de onderhavige heden ten dage.
2. Het verschil tussen de onderhavige locatie en de locatie waarop de onderbouwende transactie betrekking had.

Ad.1

Als gevolg van de economische omstandigheden van heden ten dage is er sprake van een aanzienlijke vraaguitval. De woningmarkt, zowel nieuwbouw als bestaande bouw is gestagneerd. Ten gevolge hiervan zijn er momenteel weinig partijen op de markt voor de aankoop van gronden als de onderhavige. Het tegenovergestelde is te zien, marktpartijen verkopen gronden in portefeuille en nemen verlies om van de rentelasten af te zijn. Het afnemen van de vraag betekent verder dat de plannen moeten worden bijgesteld. Het aantal woningen wordt naar beneden bijgesteld of de fasering, het in de markt brengen van de woningen, wordt verlengd. Ten gevolg hiervan daalt de opbrengst potentie van het plan en daarmee de ruimte voor het groundbod.

Op basis van de verwachte fasering van het totale plangebied Rengerswetering en een inschatting van de demografische ontwikkeling van de gemeente Bunschoten zijn taxateurs van oordeel dat er voor de locatie Rengerswetering een meer dan gemiddeld risico op een uitloop van de geplande fasering speelt. Dit risico op verlenging wordt volgens taxateurs veroorzaakt door een combinatie van de huidige stagnatie van de woningmarkt en de aanzienlijke omvang van het woningbouwplan Rengerswetering (1.600 woningen in totaal, 507 woningen voor deze exploitatie ten opzichte van een inwonersaantal van 20.000). Dit gecombineerde risico kan leiden tot een vertraging van het onderhavige exploitatieplangebied. Deze vertraging kan ook nog eens worden verstrekt als gevolg van vertraging van het in ontwikkeling zijnde deelgebied 'Zuidelijke Kampen' dat nog vooraf gaat aan de ontwikkeling van het onderhavige exploitatieplangebied.

Ter onderbouwing van het bovenstaande verwijzen wij naar onderstaand bericht met betrekking tot de marktgegevens in het kader van de te verwachten fasering op basis van de huidige woningmarkttoestand (bron: 'Verkenning woningbouw regio Amersfoort korte termijn 2013-2017' van EIB).

De bevolking in de regio Amersfoort is van ruim 346 duizend inwoners in 2000 toegenomen naar ruim 381 duizend in 2012. Dit komt neer op een groei van 10,2%, oftewel gemiddeld zo'n 0,85% per jaar. In figuur 3.1 is te zien dat deze toename aanzienlijk hoger is dan de landelijke toename van 5,5%, ofwel zo'n 0,46% per jaar gedurende dezelfde periode.

Het aantal huishoudens in de regio Amersfoort bedraagt per 2012 158.092, hiervan bevinden zich er 7.371 ofwel 4,66% in de gemeente Bunschoten (bron: CBS).

De geplande nieuwbouw voor de periode 2013-2017 in de regio bedraagt totaal 8.033 stuks, hiervan komt 771 stuks voor rekening van de gemeente Bunschoten waarvan het overgrote gedeelte wordt gerealiseerd in de uitleglocatie 'Rengerswetering'.

De opname van nieuwbouwwoningen per jaar in de regio Amersfoort bedraagt, uitgaande van een behoedzaam scenario 1.150 in het jaar 2013, 1.050 in het jaar 2014, 1.075 in het jaar 2015 en stabiliserend in 2.016 naar 1.150 en 1.250 in 2017.

Uitgaande van een positief scenario: 1.200 in het jaar 2013, 1.250 in het jaar 2014, 1.350 in het jaar 2015, 1.550 in het jaar 2016 en 1.700 in het jaar 2017.

In het EIB rapport gaat men uit van een indicatief overaanbod van ongeveer 400 woningen in het gunstige scenario en ongeveer 450 in een behoedzaam scenario. Het planaanbod is (te) hoog.

Bunschoten-Spakenburg

Bunschoten is een gemeente met 20.000 inwoners, van oudsher een vissersdorp met een wat traditioneler en christelijk karakter. De toestroom van buiten naar de gemeente is gering en de meeste migratie bestaat uit mensen die oorspronkelijk uit Bunschoten komen. De gemeente bouwt voornamelijk voor starters en senioren van de eigen bevolking (bron: EIB).

De gemeente is in de periode van 2000-2012 gegroeid met ongeveer 6% ofwel gemiddeld met ongeveer 0,5% per jaar. Bunschoten heeft het hoogste gemiddelde % verhuizingen binnen de gemeente voor de periode 2000-2011 van 75,6%.

Verwachte fasering op grond van de planvorming:

	De Noordelijke Kampen (deelgebied 3)	Zuiderland (deelgebied 4)	De Zuidelijke Hoven (deelgebied 5)
Grondonderzoek	2013	2015	2016
Planontwikkeling	2012 - 2016	2014 - 2017	2015 - 2019
Voorbereiding en toezicht	2014 - 2017	2016 - 2021	2017 - 2020
Bouwrijp maken	2014 - 2015	2016 - 2017	2017 - 2018
Gronduitgifte woningbouw	2015 - 2016	2017	2018 - 2019
Gronduitgifte niet-woningbouw	n.v.t.	2020	n.v.t.
Woonrijpmaken	2016 - 2017	2017 - 2021	2019 - 2020

Het totale plan Rengerswetering beslaat circa 1.600 nieuwe woningen, te verdelen over 7 deelgebieden. De verwachte fasering door taxateurs laat zich als volgt omschrijven en is weergegeven in de navolgende tabel (de huidige stand van zaken per september 2013, bron:

www.woneninrengerswetering.nl).

Kolom 4 geeft de door taxateurs geschatte fasering weer. In kolom 5 is de fasering zoals opgenomen in de huidige planvorming.

Deelgebied	Geplande woningen	Reeds gereed	Ingeschatte fasering door taxateurs	Fasering conform huidige planvorming
1	Ca. 250	Ca. 240	2013/2014	-
2 (Zuidelijke kampen)	Ca. 200	0	2 ^e half 2013 - 1 ^e half 2017	
3 (Noordelijke kampen)	Ca. 197	0	2 ^e half 2017 - 1 ^e half 2021	2015 - 2017
4 (Zuiderland)	Ca. 121	0	2 ^e half 2021 - 2023	2017 - 2018
5 (Zuidelijke hoven)	Ca. 189	0	2024 - 2028	2018 - 2021
6 a+ 6b	Ca. 643	0	p.m.	
Totaal	Ca. 1.600	Ca. 240		

De door taxateurs verwachte fasering is een verwachte opname van nieuwbouwwoningen voor de aankomende jaren gebaseerd op een groei van Bunschoten conform de gemiddelde groei per jaar over de afgelopen 12 jaar. Indien men hier vanuit gaat is de te verwachten opname door Rengerswetering volgens taxateurs gelegen tussen de 35 en 60 woningen per jaar, gemiddeld afgerond per jaar 48 woningen. Op grond van deze verwachte gemiddelde opname per jaar is er een risico op een langere looptijd dan gepland voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Rengerswetering.

Op grond van de mogelijke verlenging van de looptijden is het volgens taxateurs billijk een extra aftrek voor dit risico toe te passen op de opgevoerde vergelijkingstransacties; een redelijk handelend koper kan hier rekening mee houden.

Fasering inbrengwaarde

In een recente uitspraak van de Raad van State 201110216/1/T1/R4 is een fasering van inbrengwaarden aan de orde geweest. Volgens de uitspraak is deze fasering tot stand gekomen letterlijk: *'in het taxatierapport is evenwel voor elke (deel)fase van de ontwikkeling een afzonderlijke complexwaarde berekend, doordat voor elke (deel) fase een afzonderlijk risicopercantage is gehanteerd'* en verder *'De afdeling is van oordeel dat het niet in strijd is met de egalisatieregel om bij de bepaling van de waarde van de in een complex betrokken gronden rekening te houden met de risico's die voortvloeien uit de fasering van de ontwikkeling in die zin dat aan gronden in het complex die later worden ontwikkeld een lagere waarde wordt toegekend dan aan gronden in het complex die eerder worden ontwikkeld. De waardeverschillen die aldus tussen de gronden in het complex ontstaan, zijn immers niet uitsluitend het gevolg van de toegekende bestemmingsregeling'*.

Taxateurs hebben op grond hiervan beoordeeld of voor de onderhavige locatie een fasering van de inbrengwaarde billijk is. Taxateurs achten een dergelijke fasering niet billijk. Het opdelen van plangebied in 3 deelexploitaties geeft een onevenredige inbreuk in het egalisatiebeginsel, ten slotte deelgebied 4 'Zuidereiland' bestaat voor een groot gedeelte uit een groenzone met een te verwachten vergelijkbare bestemming in het nader vast te stellen uitwerkingsplan. De deelgebieden 3 'Noordelijke kampen' en 5 'Zuidelijke hoven' hebben profijt van deze groene zone. Op grond van dit gegeven hebben taxateurs het gehele gebied aangemerkt als 1 complex. Een gerechtvaardigde fasering van de inbrengwaarde is naar oordeel van taxateurs slechts mogelijk als het betreffende exploitatieplangebied kan worden opgedeeld in vergelijkbare deelgebieden waar niet een onevenredige toerekening van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit geldt tussen de deelgebieden. Zoals taxateurs eerder constateerden is dat wel het geval en komt men niet toe aan een fasering van de inbrengwaarde.

Ad 2.

De omstandigheden ter plaatste van de vergelijkingstransacties in Barneveld zijn niet gelijk aan die in het plangebied. De uitleg locaties in Barneveld zijn gesitueerd in een gebied met zand grondslag. In het plangebied Rengerswetering bestaat de toplaag uit een kleilaag gelegen op veen. Conform de uitgangspunten voor het bouw- en woonrijp maken voor het plangebied Rengerswetering dient er ten gevolge van de grondgesteldheid opgehoogd te worden met een 2,3 m dik zandpakket. Er is uitgegaan van partieel ophogen. Het ophogen is inclusief het aanbrengen van een overhoogte als voorbelasting ter bevordering van de zetting van de ondergrond. Afhankelijk van het zettingverloop dient deze overhoogte na afloop van het zettingproces weer te worden verwijderd. Deze extra maatregelen verhogen de kosten voor het bouwrijp maken en dienen in de waardebepaling te worden gecorrigeerd.

Voormelde aspecten zijn vertaald in een aftrek op de eerder geconstateerde transactieprijs van € 48,- per m² van de opgevoerde vergelijkingstransacties in Barneveld. In casu hebben ondergetekenden overeenkomstig jurisprudentie van de Rechtbanken Alkmaar en Den Haag (LJN BH5887 uitspraak 11-03-2009 en LJN BK5499 uitspraak 18-11-2009) een aftrek van 10% toegepast voor het risico op uitlopen van de fasering. De aftrek in verband met de minder gunstige grondsoort is intuïtief gesteld op nogmaals 10%. Dit is een voorzichtige inschatting. Per saldo komen ondergetekenden hiermee tot een uiteindelijke complexwaarde op basis van de comparatieve methode van afgerond € 39,- per m².

4.8 Overzicht complexwaarde op basis van de comparatieve methode

Toelichting: de waardering is gebaseerd op transacties van de afgelopen 3 jaar van agrarische gronden die in aanmerking komen voor toekomstige woningbouwlocaties.

Aangezien er een beperkt aantal vergelijkbare transacties voorradig zijn, zoals hiervoor aangegeven, heeft er een marktonderzoek plaatsgevonden voor de weide omgeving. Ten opzichte van de als relevant aangemerkte vergelijktransacties hebben taxateurs reducties toegepast op grond van verschil in locatie, onzekere vooruitzichten van de woningmarkt en het risico op een lange(re) looptijd van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Rengerswetering.

Het perceel van het waterschap is niet gewaardeerd aangezien dit perceel niet wordt verworven door de gemeente.

Overzicht inbrengwaarde Grex Rengerswetering peildatum 1 januari 2013				
	Eigenaar	Opp. (m2)	Per m2	Complexwaarde
1	Gemeente Bunschoten deelgebied 3	47.212	€ 39,00	€ 1.841.268
	Gemeente Bunschoten deelgebied 4	71.261	€ 39,00	€ 2.779.179
	Gemeente Bunschoten deelgebied 5	63.304	€ 39,00	€ 2.468.856
	Gemeente Bunschoten Oostelijke Randweg	11.055	€ -	€ -
2	Spui Bunschoten Vastgoed bv deelgebied 3	18.635	€ 39,00	€ 726.765
3	Waterschap deelgebied 4	1.564	€ -	€ -
			€ -	€ -
	TOTAAL	213.031		€ 7.816.068

4.9 Residuele grondwaarde berekening

Naast de comparatieve methode kan de complexwaarde worden bepaald op basis van het residuele doorrekenen van de ter plaatse beoogde ontwikkeling. De residuele waarde wordt verkregen door de opbrengsten van de ontwikkeling te verminderen met de bouw- en bijkomende kosten hiervan. Het resterende bedrag (het residu) is het maximale bedrag dat een ontwikkelaar voor de grond kan betalen. Uitgangspunt hierbij is dat de eigenaar de gronden tevens bouw- en woonrijp maakt, oftewel de grondexploitatie voert.

Uitgangspunten residuele berekening

De basis voor de residuele berekening is gebaseerd op de uitgangspunten voor kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd voor het Ontwerp (concept) exploitatieplan Rengerswetering NL.IMRO.0313.Regerswet 1300 ep-0002, d.d. 16 april 2014. In deze berekening zijn de kosten en opbrengsten opgenomen zoals deze zijn gecalculeerd op basis van de gehanteerde uitgangspunten met betrekking tot de planontwikkeling Rengerswetering.

In onderstaande paragrafen wordt dit nader toegelicht.

4.9.1 De opbrengsten

De opbrengsten zijn gebaseerd op de in paragraaf 3.2 aangegeven woningtypen en de toe te rekenen bijdragen en subsidies. De opbrengsten zijn gespecificeerd volgens de in bijlage 5 bijgevoegde berekening. De opbrengsten van het bouwprogramma zijn gebaseerd op de residuele grondwaarde zoals deze is opgesteld voor het plan. De totale nominale opbrengsten bedragen dan afgerond **€ 34.529.600,00**.

Dit bedrag is als volgt te specificeren:

- Opbrengsten bouwprogramma: € 32.466.911
- Bijdragen en subsidies: € 1.842.687
- Levering perceel N 64 € 220.000

4.9.2 De kosten

De kosten zijn opgebouwd uit de volgende componenten:

- *Verwerving*
De verkoopwaarde is bepaald op basis van een sluitende grondexploitatie uitgaande van de onderstaande kosten en opbrengsten. In de grondexploitatie wordt uitgegaan van de opbrengsten op basis van de residuele berekening en de kosten voor bouw- en woonrijp maken. De post verwerving wordt dan gebruikt om een sluitende grondexploitatie te verkrijgen oftewel het bedrag wat de ontwikkelaar maximaal over heeft voor de grond.
- *Civieltechnisch*
De kosten voor bouwrijp- en woonrijp maken, kunstwerken en onvoorziene kosten zijn conform bijlage 5 afgerond bepaald op € 23.045.960. In deze kosten is ook rekening gehouden met reeds gerealiseerde werken ten laste van het exploitatiegebied en de rentelasten over de boekwaarden. Tevens zijn de bijdragen uit exploitatie, ter grootte van € 6.852.557, in dit bedrag opgenomen.
- *Plankosten*
Plankosten zijn conform de plankostenscan bepaald op € 3.682.095.
- *Planschade*
Voor de onderhavige ontwikkeling is een planschade risicoanalyse opgesteld. Hierin is de planschade gespecificeerd op **€ Nihil**.

De totale kosten bedragen zo nominaal € 26.728.055

4.9.3 Faseringsinvloeden

Voor de inbrengwaarde zijn de faseringsinvloeden uit de residuele berekening gehaald, het betreft een bedrag van afgerond -/- € 796.245.

4.9.4 Verwervingswaarde (sluitpost)

Op basis van genoemde kosten en opbrengsten, de ondergetekende ingecalculeerde risicomarges resteert per 01/01/2014 een bedrag van ca. € 7.005.449 voor de verwerving van het gehele plangebied. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 20.19.76 hectare, de residuele grondwaarde per m² bedraagt derhalve € 34,70 per m². Om aan te sluiten bij de peildatum van dit taxatierapport wordt de inbrengwaarde **per 01/01/2013** bepaald op **€ 33,84**.

De residuele berekening, met daarin de kosten en opbrengsten, is als bijlage 5 aan de rapportage toegevoegd.

4.10 Considerans

Op basis van het arrest Aalsmeer en de ervaringen rondom exploitatieplan 7 poort te Zevenaar kan onder omstandigheden worden aangenomen dat de oorspronkelijke inbrengwaarde bij de start van de exploitatie moet worden aangenomen. De waarde die toen bepaald is door de onafhankelijke taxateur kan de basis vormen voor de huidige taxatie. Echter, ten aanzien van plangebied Rengerswetering in Bunschoten is het vorige bestemmingsplan van 2005. Aangenomen mag worden dat plan in 2015 voltooid zou zijn. Er is nu sprake van een nieuwe 10-jaars periode met ingang van 2015.

De transactie die toen heeft plaatsgevonden, is gebruikt voor eiland 1 in 2009. Het contract voor eiland 2 is eveneens uit 2009, echter is de prijs aangepast aan de markt in 2013. Een marktprijs die ook als referentie is gebruikt in dit exploitatieplan. Door de gewijzigde marktomstandigheden is er niet alleen sprake van een structurele herziening van de exploitatieopzet. Er is een geheel nieuwe exploitatieopzet gemaakt voor dit bestemmingsplan dat betrekking heeft op de komende 10 jaren.

De taxateur moet dan concluderen dat er voor het benaderen van de inbrengwaarde sprake is van een nieuwe situatie waarbij de inbrengwaarde opnieuw is bepaald. Hierbij moet dan vooral worden nagegaan of en in welke mate de oorspronkelijke inbrengwaarde van 2009 met rente door de crisis is gedevalueerd op het voorgenomen programma. Aan de residuele benadering kan in dit geval iets meer gewicht worden toegekend.

Wel dient vermeld te worden dat kostensoorten die tijdens de ontwikkeling van de eerste twee eilanden zijn gemaakt, en waar het huidige exploitatiegebied profijt heeft, in aanmerking zijn genomen bij het bepalen van de waarde, aangezien deze kosten in dit exploitatieplan proportioneel terug komen.

Resumerend kan men concluderen dat het eerste bestemmingsplan is “uitgewerkt” na 10 jaar en dat er nu opnieuw een inbrengwaarde bepaald wordt, waarbij wij wel de kosten en schade uit het verleden mee wordt genomen.

De algehele conclusie is dat de inbrengwaarde, op basis van de comparatieve waardering, de basis blijft van de bepaling van de inbrengwaarde en dat derhalve de waarde van € 39 euro correct is.

5 Inbrengwaarde

De inbrengwaarde is door taxateurs vastgesteld door een vergelijk te maken met andere complexwaarden in de regio. Hierbij is rekening gehouden met de toekomstige bestemming, ligging en ontsluiting en de huidige economische situatie.

Conclusie:

Taxateurs achten een vaststelling van de inbrengwaarde in het kader van het exploitatieplan op basis van de comparatieve methode billijk voor een bedrag van € 39,00 per m² voor het gedeelte van het plangebied dat wordt ontwikkeld. In deze waarde zijn de onderlinge verschillen met vergelijkbare markttransacties tot uitdrukking gebracht.

De ondergrond van de Oostelijke Randweg en een te handhaven watergang, welke gronden feitelijk geen wijziging ondergaan, daarvoor is een inbrengwaarde vastgesteld op een symbolisch bedrag van € 1,-.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten, gelet op de stand, ligging, ontsluiting, toekomstige bestemming en rekeninghoudend met de overige factoren die bij de waardebepaling van invloed kunnen zijn, hebben ondergetekende de gronden binnen het exploitatiegebied een inbrengwaarde toegekend van:

- Complexwaarde 21.30.31 ha. (incl. 1.564m² watergang en 1.10.55 ha. ondergrond Oostelijke Randweg) afgerond € 7.816.069,00

• Inbrengwaarde (afgerond)	€ 7.816.000,00
• Inbrengwaarde zegge:	zeven miljoen achthonderdzestienduizend euro

Wij vertrouwen erop met dit advies te hebben gehandeld in overeenstemming met de strekking van de opdracht en de ons ten diensten staande gegevens correct te hebben geïnterpreteerd en te hebben weergegeven.

Alkmaar, januari 2014


A.J. Berbee
Register Taxateur VastgoedCert
Landelijk Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed en WOZ


L. Neetens RT
Beëdigd rentmeester NVR
Register taxateur SCVM

6 Voorbehouden en verantwoording

Taxateurs verklaren dat zij:

- gehandeld hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen;
- niet eerder betrokken zijn geweest bij het exploitatieplan, gebiedsontwikkeling, gerelateerde grondtransacties, en/of taxaties van de onroerende zaken in het plangebied;
- geen zakelijke en/of privé relatie hebben met de opdrachtgever of één der eigenaren in het exploitatieplangebied;
- ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever aanvaardt.

Voorwaarden en uitsluitingen:

- bij de bepaling van de waarde van de zaak is ervan uitgegaan dat de grond en het grondwater niet zijn verontreinigd met stoffen die de zaak niet of minder geschikt maken voor het doel waarvoor deze is gekocht. Of van enige verontreiniging sprake zou kunnen zijn, is de taxateur niet bekend en hij heeft, in samenspraak met opdrachtgever, daartoe ook geen onderzoek verricht;
- input en aannames voor de residuele berekening worden heroverwogen. Indien de uitgangspunten worden aangepast en dit leidt tot andere uitkomst van de residuele grondwaarde (de ruimte voor het groundbod) moet de getaxeerde inbrengwaarde mogelijk worden herzien;
- de onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg beoordeeld;
- taxateurs hebben geen uitvoerig titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan is opgegeven zou kunnen blijken;
- er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd;
- de gewaardeerde onroerende zaken worden vrij van pacht, huur of ander gebruik geleverd aan de gemeente;
- alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting (btw);
- de getaxeerde inbrengwaarden zijn vastgesteld op basis van 'kosten koper';
- de waarden van de verschillende inbrengers zijn weliswaar afzonderlijk berekend, echter deze waarden kunnen niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd mede op grond van de specifieke verkaveling (in sommige gevallen) van die individuele kavels;
- er is een inschatting gedaan van oppervlakten van de ondergrond van de Oostelijke Randweg. Door ondergetekenden wordt er vanuit gegaan dat een eventuele kleine wijziging in deze oppervlakte geen invloed heeft op de vastgestelde marktwaarde. De overige oppervlakten zijn conform het eerder opgestelde exploitatieplan. Taxateurs gaan er vanuit dat deze oppervlakte correct zijn;
- voor de getrouwheid van de, vooral mondelinge, verstrekte gegevens kan niet worden ingestaan daar deze gegevens niet of maar ten dele konden worden geverifieerd. Bij de samenvatting van dit rapport is ervan uitgegaan dat de verstrekte informatie correct is.

Bijlage 1

Fotorapportage

Eigenaar Gemeente Bunschoten**1.1 Kadastrale aanduiding**

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Geheel/Gedeelte	Omschrijving	Oppervlakte
Bunschoten	N	64	Geheel	TERREIN (grasland)	2.54.00 ha.
Bunschoten	N	91	Geheel	TERREIN (grasland)	0.22.47 ha.
Bunschoten	N	102	Geheel	TERREIN (grasland)	1.95.65 ha.
Bunschoten	N	706	Geheel	TERREIN (grasland)	13.45.65 ha.
Bunschoten	N	1416	Gedeelte	WEGEN	Ca. 1.01.80 ha.
Bunschoten	N	1429	Gedeelte	WEGEN	Ca. 0.08.75 ha.
totaal					19.28.32 ha.

1.2 Omschrijving

De onroerende zaken zijn gelegen in een ontwikkelingsgebied voor woningbouwlocatie en betreffende percelen ongebouwde grond. De gronden zijn per heden nog in de oorspronkelijke staat en toestand, zijnde agrarische cultuurgrond in de vorm van grasland.

De percelen zijn in gebruik als: grasland voor (tijdelijk) agrarisch gebruik ten behoeve van veehouderij en/of veevoerwinning.

De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen: 'wonen1' groot circa 4,7 ha., 'gemengd' groot circa 7,1 ha. en 'wonen 2' groot circa 6,3 ha.

De gronden hebben een directe ontsluiting op de openbare weg.

1.3 Inbrengwaarde

De onroerende zaken betreft de percelen grasland met de bestemming 'wonen 1' ten behoeve van het woningbouwontwikkelingsgebied 'Rengerswetering'. Op basis van de ligging, bestemming en verwachte looptijd van de ontwikkeling is de volgende waardering vastgesteld:

GEMEENTE BUNSCHOTEN				Marktwaaarde
PEILDATUM: 1 januari 2013				
Naam:	Grootte		Prijs per m²	
Grasland deelgebied 3 'wonen 1'	47.212	m ²	€ 39,00	€ 1.841.268
Grasland deelgebied 4 'GD'	71.261	m ²	€ 39,00	€ 2.779.179
Grasland deelgebied 5 'wonen 2'	63.304	m ²	€ 39,00	€ 2.468.856
Oostelijke Randweg	11.055	m ²	€ 0	€ 0
Totaal	192.832	m²		€ 7.089.303

De inbrengwaarde, is bepaald op € 7.089.303,-

1.4 Foto's locatie

Noordkant:



Zuidkant:



2 Eigenaar Spui Bunschoten Vastgoed b.v.

2.1 Kadastrale aanduiding en waardering

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Omschrijving	Oppervlakte
Bunschoten	N	103	TERREIN (grasland)	1.86.35 ha.
totaal				1.86.35 ha.

2.2 Omschrijving

De onroerende zaken zijn gelegen in een ontwikkelingsgebied voor een toekomstig woningbouwlocatie en betreffende percelen ongebouwde grond. De gronden zijn per heden nog in de oorspronkelijke staat en toestand, zijnde agrarische cultuurgrond in de vorm van grasland.

De percelen zijn in gebruik als: grasland voor (tijdelijk) agrarisch gebruik ten behoeve van de veehouderij en/of veevoerwinning.

De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'wonen1'.

De gronden hebben een directe ontsluiting op de openbare weg.

2.3 Inbrengwaarde

De onroerende zaken betreft de percelen grasland met de bestemming 'wonen 1' ten behoeve van het woningbouwontwikkelingsgebied 'Rengerswetering'. Op basis van de ligging, bestemming en verwachte looptijd van de ontwikkeling is de volgende waardering vastgesteld:

SPUI BUNSCHOTEN VASTGOED B.V.			Marktwaaarde	
PEILDATUM: 1 januari 2013				
Naam:	Grootte		Prijs per m²	
Grasland deelgebied 3 'wonen 1'	18.635	m ²	€ 39,00	€ 726.765
Totaal	18.635	m²		€ 726.765

De inbrengwaarde is bepaald op € 726.765,-

2.4 Foto locatie



3 Eigenaar Waterschap Vallei & Eem

3.1 Kadastrale aanduiding en waardering

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Omschrijving	Oppervlakte
Bunschoten	N	63	TERREIN (Grasland)	0.15.64 ha.
totaal				0.15.64 ha.

3.2 Omschrijving

De onroerende zaken zijn gelegen in een ontwikkelingsgebied voor een toekomstig woningbouwlocatie en betreffende percelen ongebouwde grond. De gronden zijn per heden nog in de oorspronkelijke staat en toestand, zijnde een watergang.

De gronden veranderen niet van functie agv van het exploitatieplan

3.3 Inbrengwaarde

De onroerende zaak betreft een bestaande watergang gelegen in het woningbouwontwikkelingsgebied 'Rengerswetering'. Op basis van het feit dat de watergang ongewijzigd blijft is de volgende waardering vastgesteld:

Waterschap Vallei & Eem				Marktwaarde
PEILDATUM: 1 januari 2013				
Naam:	Grootte		Prijs per m²	
Bestaande watergang	1.564	m ²	€ 0	€ 0
Totaal	1.564	m²		€ 0

De inbrengwaarde is bepaald op € 0,-

3.4 Foto locatie



Bijlage 2

Kadastrale gegevens

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	BUNSCHOTEN N 64	3-9-2013
	Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	11:35:37
Uw referentie:	GREX Rengerswetering	
Toestandsdatum:	2-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>BUNSCHOTEN N 64</u>	
Grootte:	2 ha 54 a	
Coördinaten:	154679-471988	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	
Koopsom:	€ 1.458.000	Jaar: 2008
Herinrichtingsrente:	€ 14,70	Eindjaar: 2032
Ontstaan op:	12-7-2002	

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Bunschoten

Stadsspui 1

3752 CL BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Postadres:	Postbus: 200
	3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG
Zetel:	BUNSCHOTEN

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 55211/86</u>	d.d. 6-8-2008
Eerst genoemde object in brondocument:	BUNSCHOTEN N 64	

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63253/148 d.d. 2-9-2013
2BI 594 d.d. 14-2-1990
AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE
AANWIJZING
HYP4 6533/61 reeks UTRECHT d.d. 17-7-1990
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 7461/6 reeks UTRECHT d.d. 16-3-1993
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 7461/7 reeks UTRECHT d.d. 16-3-1993
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 7473/30 reeks UTRECHT d.d. 30-3-1993
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 7841/11 reeks UTRECHT d.d. 6-1-1994
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 8011/29 reeks UTRECHT d.d. 16-5-1994
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 8413/39 reeks UTRECHT d.d. 14-3-1995
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 8413/40 reeks UTRECHT d.d. 14-3-1995
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Betreft:	BUNSCHOTEN N 64	3-9-2013
	Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	11:35:37
Uw referentie:	GREX Rengerswetering	
Toestandsdatum:	2-9-2013	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	BUNSCHOTEN N 91	16-9-2013
	Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	21:28:21
Uw referentie:	GREX Rengerswetering	
Toestandsdatum:	13-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>BUNSCHOTEN N 91</u>
Grootte:	3 ha 27 a 40 ca
Coördinaten:	154506-471876
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG
	Jaar: 2008

(Met meer onroerend goed verkregen)

Ontstaan op:	12-7-2002
--------------	-----------

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Kadaster

Betreft:	BUNSCHOTEN N 91	16-9-2013
	Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	21:28:21
Uw referentie:	GREX Rengerswetering	
Toestandsdatum:	13-9-2013	

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Bunschoten

Stadsspui 1

3752 CL BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Postadres:	Postbus: 200
	3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG
Zetel:	BUNSCHOTEN

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 56172/92</u>	d.d. 26-1-2009
Eerst genoemde object in brondocument:	BUNSCHOTEN N 91	

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 55794/18</u>	d.d. 14-11-2008
Eerst genoemde object in brondocument:	BUNSCHOTEN N 91	

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

2BI 594 d.d. 14-2-1990
AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE
AANWIJZING
HYP4 6533/61 reeks UTRECHT d.d. 17-7-1990
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 7461/6 reeks UTRECHT d.d. 16-3-1993
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 7461/7 reeks UTRECHT d.d. 16-3-1993
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 7473/30 reeks UTRECHT d.d. 30-3-1993
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 7841/11 reeks UTRECHT d.d. 6-1-1994
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 8011/29 reeks UTRECHT d.d. 16-5-1994
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 8413/39 reeks UTRECHT d.d. 14-3-1995
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 8413/40 reeks UTRECHT d.d. 14-3-1995
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 8769/11 reeks UTRECHT d.d. 4-12-1995
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	BUNSCHOTEN N 102	3-9-2013
	Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	11:35:12
Uw referentie:	GREX Rengerswetering	
Toestandsdatum:	2-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>BUNSCHOTEN N 102</u>
Grootte:	1 ha 95 a 65 ca
Coördinaten:	154560-471970
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG
Ontstaan op:	12-7-2002

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Kadaster

Betreft:	BUNSCHOTEN N 102	3-9-2013
	Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	11:35:12
Uw referentie:	GREX Rengerswetering	
Toestandsdatum:	2-9-2013	

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Bunschoten

Stadsspui 1

3752 CL BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Postadres:	Postbus: 200
	3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG
Zetel:	BUNSCHOTEN

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 12718/1 reeks UTRECHT</u>	d.d. 12-7-2002
Eerst genoemde object in brondocument:	BUNSCHOTEN N 102	

Brondocumenten mogelijk van belang:	<u>HYP4 12987/6 reeks UTRECHT</u>	d.d. 16-5-2003
-------------------------------------	-----------------------------------	----------------

	<u>HYP4 12976/72 reeks UTRECHT</u>	d.d. 16-4-2003
--	------------------------------------	----------------

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

	<u>HYP4 63253/148</u>	d.d. 2-9-2013
	2BI 594	d.d. 14-2-1990
	AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE AANWIJZING	
	<u>HYP4 6533/61 reeks UTRECHT</u>	d.d. 17-7-1990
	AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN	
	<u>HYP4 7461/6 reeks UTRECHT</u>	d.d. 16-3-1993
	AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN	
	<u>HYP4 7461/7 reeks UTRECHT</u>	d.d. 16-3-1993
	AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN	
	<u>HYP4 7473/30 reeks UTRECHT</u>	d.d. 30-3-1993
	AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN	
	<u>HYP4 7841/11 reeks UTRECHT</u>	d.d. 6-1-1994
	AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN	
	<u>HYP4 8011/29 reeks UTRECHT</u>	d.d. 16-5-1994
	AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN	
	<u>HYP4 8413/39 reeks UTRECHT</u>	d.d. 14-3-1995
	AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN	
	<u>HYP4 8413/40 reeks UTRECHT</u>	d.d. 14-3-1995
	AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN	

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk	3-9-2013
	Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	11:49:58
Uw referentie:	GREX Rengerswetering	
Toestandsdatum:	2-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk</u>
Grootte:	5 a 34 ca (geschat)
Omschrijving kadastraal object:	WEGEN
Locatie:	Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG
	Jaar: 2011
Herinrichtingsrente:	€ 3,90
Ontstaan op:	13-9-2011
	Eindjaar: 2032
Ontstaan uit:	<u>BUNSCHOTEN N 103</u>

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 13 datum in werking 2-6-2005
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Bunschoten

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 22 datum in werking 2-6-2005
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Bunschoten

Betreft:	BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	3-9-2013 11:49:58
Uw referentie:	GREX Rengerswetering	
Toestandsdatum:	2-9-2013	

Gerechtigde**1/2****EIGENDOM BELAST MET OPSTAL**De heer Lambert Visser

Meentweg 37 A

3755 PA EEMNES

Geboren op: 06-04-1956

Geboren te: HUIZEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 12718/1 reeks UTRECHT</u>	d.d. 12-7-2002
Eerst genoemde object in brondocument:	BUNSCHOTEN N 103	

Brondocumenten mogelijk van belang:	<u>HYP4 12987/6 reeks UTRECHT</u>	d.d. 16-5-2003
--	-----------------------------------	----------------

<u>HYP4 12976/72 reeks UTRECHT</u>	d.d. 16-4-2003
------------------------------------	----------------

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Hendrika Blom

Meentweg 37 A

3755 PA EEMNES

Geboren op: 28-03-1959

Geboren te: EEMNES

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 505/4001 reeks UTRECHT d.d. 29-4-2005

Betreft:	BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	3-9-2013 11:49:58
Uw referentie:	GREX Rengerswetering	
Toestandsdatum:	2-9-2013	

Gerechtigde**OPSTAL**

Gemeente Bunschoten

Stadsspui 1

3752 CL BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Postadres:

Postbus: 200

3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Zetel:

BUNSCHOTEN

Recht ontleend aan:

HYP4 60444/148 d.d. 13-9-2011Eerst genoemde object in
brondocument:

BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:HYP4 63253/148 d.d. 2-9-2013

2BI 594 d.d. 14-2-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE
AANWIJZINGHYP4 6533/61 reeks UTRECHT d.d. 17-7-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 7461/6 reeks UTRECHT d.d. 16-3-1993

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 7461/7 reeks UTRECHT d.d. 16-3-1993

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 7473/30 reeks UTRECHT d.d. 30-3-1993

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 7841/11 reeks UTRECHT d.d. 6-1-1994

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 8011/29 reeks UTRECHT d.d. 16-5-1994

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 8413/39 reeks UTRECHT d.d. 14-3-1995

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 8413/40 reeks UTRECHT d.d. 14-3-1995

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Betreft:	BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	3-9-2013 11:49:58
Uw referentie:	GREX Rengerswetering	
Toestandsdatum:	2-9-2013	

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM BELAST MET OPSTAL**Spui Bunschoten Vastgoed B.V.

Beethovenlaan 37

3752 WB BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Zetel: BUNSCHOTEN

Recht ontleend aan: HYP4 59366/84 d.d. 31-12-2010Eerst genoemde object in BUNSCHOTEN N 103

brondocument:

Recht ontleend aan: HYP4 12718/1 reeks UTRECHT d.d. 12-7-2002Eerst genoemde object in BUNSCHOTEN N 103

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 12987/6 reeks UTRECHT d.d. 16-5-2003

belang:

HYP4 12976/72 reeks UTRECHT
d.d. 16-4-2003

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	30-8-2013 15:11:34
Uw referentie:	GREX Rengerswetering	
Toestandsdatum:	29-8-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk</u>	
Grootte:	1 ha 81 a 1 ca (geschat)	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	
Herinrichtingsrente:	€ 132,36	Eindjaar: 2032
Ontstaan op:	13-9-2011	
Ontstaan uit:	<u>BUNSCHOTEN N 103</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 13 datum in werking 2-6-2005
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Bunschoten

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 22 datum in werking 2-6-2005
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Bunschoten

Betreft:	BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	30-8-2013 15:11:34
Uw referentie:	GREX Rengerswetering	
Toestandsdatum:	29-8-2013	

Gerechtigde**1/2****EIGENDOM**De heer Lambert Visser

Meentweg 37 A

3755 PA EEMNES

Geboren op:

06-04-1956

Geboren te:

HUIZEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:

HYP4 12718/1 reeks UTRECHT

d.d. 12-7-2002

Eerst genoemde object in

BUNSCHOTEN N 103

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van

HYP4 12987/6 reeks UTRECHT

d.d. 16-5-2003

belang:

HYP4 12976/72 reeks UTRECHT

d.d. 16-4-2003

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Hendrika Blom

Meentweg 37 A

3755 PA EEMNES

Geboren op:

28-03-1959

Geboren te:

EEMNES

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan:

BSA 505/4001 reeks UTRECHT d.d. 29-4-2005

Gerechtigde**1/2****EIGENDOM**Spui Bunschoten Vastgoed B.V.

Beethovenlaan 37

3752 WB BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Zetel:

BUNSCHOTEN

Recht ontleend aan:

HYP4 59366/84 d.d. 31-12-2010

Eerst genoemde object in

BUNSCHOTEN N 103

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 12718/1 reeks UTRECHT

d.d. 12-7-2002

Eerst genoemde object in

BUNSCHOTEN N 103

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van

HYP4 12987/6 reeks UTRECHT

d.d. 16-5-2003

belang:

HYP4 12976/72 reeks UTRECHT

d.d. 16-4-2003

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	BUNSCHOTEN N 706	3-9-2013
	SMEERWG BUNSCHOTEN SPAKENB	11:36:10
Uw referentie:	GREX Rengerswetering	
Toestandsdatum:	2-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>BUNSCHOTEN N 706</u>	
Grootte:	13 ha 45 a 65 ca	
Coördinaten:	154644-472222	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	SMEERWG	
	BUNSCHOTEN SPAKENB	
Herinrichtingsrente:	€ 258,46	Eindjaar: 2032
Ontstaan op:	2-10-2009	
Ontstaan uit:	<u>BUNSCHOTEN N 62 gedeeltelijk</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Bunschoten

Stadsspui 1

3752 CL BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Postadres:

Postbus: 200

3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Zetel:

BUNSCHOTEN

Recht ontleend aan:

HYP4 55330/102 d.d. 29-8-2008

Eerst genoemde object in

BUNSCHOTEN N 62 gedeeltelijk

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 63253/148 d.d. 2-9-2013

2BI 594 d.d. 14-2-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 6533/61 reeks UTRECHT d.d. 17-7-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 7461/6 reeks UTRECHT d.d. 16-3-1993

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 7461/7 reeks UTRECHT d.d. 16-3-1993

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 7473/30 reeks UTRECHT d.d. 30-3-1993

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 7841/11 reeks UTRECHT d.d. 6-1-1994

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 8011/29 reeks UTRECHT d.d. 16-5-1994

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 8413/39 reeks UTRECHT d.d. 14-3-1995

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 8413/40 reeks UTRECHT d.d. 14-3-1995

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Betreft:	BUNSCHOTEN N 706	3-9-2013
	SMEERWG BUNSCHOTEN SPAKENB	11:36:10
Uw referentie:	GREX Rengerswetering	
Toestandsdatum:	2-9-2013	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	BUNSCHOTEN N 63	3-9-2013
	Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG	11:45:48
Uw referentie:	GREX Rengerswetering	
Toestandsdatum:	2-9-2013	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>BUNSCHOTEN N 63</u>
Grootte:	1 ha 5 a 80 ca
Coördinaten:	154513-472063
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG
Ontstaan op:	12-7-2002

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 22 datum in werking 2-6-2005
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Bunschoten

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 13 datum in werking 2-6-2005
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Bunschoten

Gerechtigde

EIGENDOM

Waterschap Vallei & Eem

Postadres:	Postbus: 4142 7320 AC APELDOORN
Zetel:	LEUSDEN

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 12718/1 reeks UTRECHT</u>	d.d. 12-7-2002
Eerst genoemde object in brondocument:	BUNSCHOTEN N 63	

Brondocumenten mogelijk van belang:	<u>HYP4 12987/6 reeks UTRECHT</u>	d.d. 16-5-2003
--	-----------------------------------	----------------

<u>HYP4 12976/72 reeks UTRECHT</u>	d.d. 16-4-2003
------------------------------------	----------------

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

<u>HYP4 10842/47 reeks UTRECHT</u>	d.d. 8-6-1999
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:3000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

BUNSCHOTEN

N

103

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



12345
25

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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 3 september 2013

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:3000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

BUNSCHOTEN

N

706

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage 3

Vigerend planologisch regime

Voorschriften

Inhoudsopgave

Hoofdstuk I	Inleidende bepalingen	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten en berekenen	5
Artikel 3	Algemene bouwbepalings	6
Artikel 4	Dubbeltelbepaling	7
Hoofdstuk II	Bestemmingen	8
Artikel 5	Uit te werken woongebied	8
Artikel 6	Wonen	12
Artikel 7	Erf	14
Artikel 8	Tuin en onbebouwd erf	15
Artikel 9	Verkeer	16
Artikel 10	Groen	17
Artikel 11	Water	18
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen	19
Artikel 12	Aanwijzing ex artikel 13, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening	19
Artikel 13	Aanlegvergunningenstelsel	20
Artikel 14	Gebruik van gronden en bouwwerken	21
Artikel 15	Algemene vrijstellingsbevoegdheden	22
Artikel 16	Overgangsbepalingen	23
Artikel 17	Strafrechtelijke bepaling	24
Artikel 18	Slotbepaling	25

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan "Rengerswetering", vervat in de plankaart en in deze voorschriften;
2. de plankaart:
de van het plan deel uitmakende en als zodanig gewaarmerkte plankaart 2834;
3. aanbouw:
een aan een woning aangebouwd, voor bewoning bestemd gebouw, dat als uitbreiding van die woning dient;
4. aan-huis-verbonden beroep
beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een kleinschalige voorziening ten behoeve van de kinderopvang. Hieronder wordt in ieder geval *niet* verstaan het voeren van een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak of een horecabedrijf;
5. ander werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;
6. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
7. bebouwingsvlak:
een op de plankaart door een bebouwingsgrens omgeven oppervlakte van gronden, waarbuiten geen gebouwen mogen worden gebouwd, tenzij dat krachtens deze voorschriften is toegestaan;
8. bestaande aantal, goothoogte en/of nokhoogte:
het aantal, de goothoogte en/of de nokhoogte zoals die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of rechtens mag bestaan;
9. bestemmingsgrens:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de grens vormt tussen bestemmingsvlakken;
10. bestemmingsvlak:
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak van gronden met eenzelfde bestemming;

11. bijgebouw:
een niet voor bewoning bestemd gebouw, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte, hobbykas of dierenverblijf, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdbouw;
12. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
13. bouwlaag:
het geheel van op gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw dat niet voor meer dan de helft van de hoogte onder het maaiveld is gelegen;
14. bouwperceel:
een aaneengesloten oppervlakte van gronden waarop krachtens het plan een zelfstandige bebouwing met een of meer bij elkaar behorende bouwwerken is toegestaan;
15. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
16. dakhelling:
de hoek die gevormd wordt door het horizontale vlak en de dakafdekking van een gebouw;
17. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en met uitzondering van verbruik ter plaatse;
18. discotheek:
een gebouw, waarin de bedrijfsvoering hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken;
19. eengezinswoning:
een zelfstandig, al dan niet zijdelings aangegebouwd, gebouw dat één woning omvat;
20. garagebox:
een gebouw bestemd voor huishoudelijke berging en/of stalling van motorvoertuigen;
21. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

22. gestapelde woning:
een woning, waarboven of waaronder, andere woningen of delen daarvan zijn gelegen;
23. horeca:
het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren, zoals het hotelbedrijf, het restaurantbedrijf, een snackbar, een café of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven, evenwel met uitzondering van discotheken;
24. oorspronkelijke hoofdgebouw:
het hoofdgebouw, zoals dat is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende bouwvergunning of een ander oudtijds verworven recht;
25. peil:
a. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse vanwaar het gebouw voornamelijk toegankelijk is, danwel
b. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, indien deze hoogte meer dan 1 meter boven of meer dan 1 meter beneden de onder a. bedoelde hoogte is gelegen;
26. prostitutie:
het aanbieden van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding;
27. prostitutiebedrijf:
een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;
28. scheidingslijn:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aangeeft tussen delen van bestemmings- en/of bouwvlakken, waarvoor verschillende, in deze voorschriften nader aangegeven, regelingen van toepassing zijn;
29. seksautomatenhal:
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en liveshows (peepshows) van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
30. seksbioscoop/-theater:
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin voorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
31. seksinrichtingen:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf - waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop/-theater, een seksautomatenhal of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

- 32. vloeroppervlakte:
de gezamenlijke oppervlakte van de vloeren binnen een gebouw;
- 33. vrij beroep:
een beroep of de beroepsmatige verlening van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein;
- 34. woning:
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten en berekenen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

1. de goothoogte van een gebouw:
vanaf peil tot de bovenkant van de goot of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
2. de hoogte van een bouwwerk:
vanaf peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, aan dat bouwwerk bevestigde ondergeschikte delen, zoals schoorstenen, vlaggenmasten en antennes niet meegerekend;
3. de inhoud van een gebouw:
boven de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmuren en dakvlakken, met inbegrip van erkers en dakkapellen;
4. de oppervlakte van een gebouw:
ter hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren;
5. de afstand tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens:
tussen de onderlinge zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het op dat perceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

Artikel 3 Algemene bouwbepalingen

Bouwen van hoofdgebouwen

1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen, gelden de volgende bepalingen:
 - a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in de op de plankaart aangeven bebouwingsvlakken;
 - b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de voorgevel in de naar de weg gekeerde zijde van de op de plankaart aangeduide bebouwingsvlakken;
 - c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag het bebouwingsvlak worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, mits de bouwgrems met niet meer dan 0,30 meter wordt overschreden;
 2. erkers over maximaal tweederde van de gevelbreedte en luifels, mits de bouwgrems met niet meer dan 1 meter wordt overschreden en er minimaal 2 meter voortuin overblijft.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

2. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, met dien verstande dat:
 - a. de hoogte van pergola's en overkappingen met een open constructie ten hoogste 2,70 meter bedraagt;
 - b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van de woning ten hoogste 1 meter bedraagt;
 - c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van de woning ten hoogste 2 meter bedraagt;
 - d. de hoogte van vlaggenmasten ten hoogste 10 meter bedraagt.

Vrijstellingen

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid 1, sub a en sub b, voor het anders situeren en/of vergroten van een hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de naar de weg gekeerde bebouwingsgrems maximaal 2 meter bedraagt;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrems minimaal 1 meter bedraagt, met dien verstande dat de afstand van hoekerkers tot de zijdelingse perceelgrems tenminste 2,5 meter bedraagt;
 3. bij vergroting aan de achterzijde het hoofdgebouw, ten opzichte van het oorspronkelijke hoofdgebouw, met maximaal 3 meter en tot een maximale diepte van 12 meter mag worden vergroot, waarbij aansluitend aan de achtergevel van het hoofdgebouw te allen tijde een niet te bebouwen ruimte over dient te blijven van minimaal de helft van de achtergevelbreedte en een diepte van minimaal 6 meter;
 - b. lid 1, sub d, ten behoeve van het bouwen van een hoofdgebouw tot 1 meter hoger dan de bestaande goothoogte en hoogte.

Procedure bij vrijstelling

4. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 3 wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in artikel 3:11 lid 1 van die wet, de periode van terinzagelegging ten minste twee weken duurt.

Artikel 4 Dubbeltelbepaling

Om aan de in het plan vereiste maten te voldoen, komen geen gronden in aanmerking, die afkomstig zijn van een ander terrein, voor zover dat terrein daardoor niet meer aan die maten zou voldoen.

Hoofdstuk II Bestemmingen

Artikel 5 Uit te werken woongebied

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Uit te werken woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen, met daaraan ondergeschikt aan-huis-gebonden-beroep;
 - b. maatschappelijke voorzieningen, zoals culturele, educatieve, religieuze, sociale, medische en overheidsvoorzieningen;
 - c. detailhandel;
 - d. recreatieve voorzieningen;
 - e. tuinen;
 - f. erven;
 - g. verkeersdoeleinden;
 - h. groen- en speelvoorzieningen;
 - i. water;
 - j. nutsvoorzieningen,
 met de daarbij behorende:
 - gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - werken, geen bouwwerk zijnde.

Uitwerkingsbepalingen

2. Voor het inrichten van de in lid 1 bedoelde gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. van noord naar zuid wordt het plangebied onderverdeeld in drie woongebieden, die worden gescheiden door respectievelijk de begraafplaats en een 'groenzone' met een breedte van minimaal 70 meter in het verlengde van de Oostelijke Stadsweide;
 - b. de onder a. bedoelde groenzone dient binnen 100 meter van de aanduiding 'groenzone' te worden gerealiseerd;
 - c. er dient minimaal 5% en maximaal 10% oppervlakte open water te worden gerealiseerd;
 - d. er dient minimaal 20% oppervlakte hoofdstructuur groen te worden gerealiseerd, met dien verstande dat de oppervlakte open water als genoemd onder c. binnen deze oppervlakte mag worden gerealiseerd;
 - e. binnen 75 meter van de aanduiding 'watergang', dient een watergang te worden gerealiseerd;
 - f. de recreatieve functie van de watergang Rengerswetering dient te worden versterkt.
3. Voor het bouwen op de in lid 1 bedoelde gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. er mogen maximaal 1.600 woningen worden gebouwd,
 - b. voor de bouw van de woningen als bedoeld onder a. geldt dat:
 1. maximaal 35% gestapelde woningen mogen worden gebouwd;

2. minimaal 35% vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen moeten worden gebouwd;
 3. de bebouwingsdichtheid per woongebied ten hoogste 35 woningen per hectare mag bedragen;
 - c. ten behoeve van de nieuwe woongebieden mogen voorzieningen worden gerealiseerd, waarvan de totale bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 8.000 m², waaronder:
 1. maximaal twee scholen voor basisonderwijs;
 2. sociaal-medische voorzieningen;
 3. recreatieve en sportvoorzieningen;
 4. maximaal één supermarkt;
 - d. de hoogte van eengezinswoningen mag niet meer bedragen dan twee lagen met kap of terugliggende bouwlaag;
 - e. de hoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan vier bouwlagen met een kap of terugliggende bouwlaag, met dien verstande dat op enkele markante plaatsen bebouwingsaccenten mogen worden gerealiseerd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 bouwlagen;
 - f. de hoogte van hoofdgebouwen ten behoeve van voorzieningen mag niet meer bedragen dan 13 meter, met uitzondering van een kerk;
 - g. tussen de 50 dB(A)-grens, zoals aangegeven op de plankaart, en de weg mogen geen, volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, tenzij:
 1. geluidbeperkende maatregelen worden genomen aan de weg, of tussen de weg en de nieuwe geluidsgevoelige functie (zoals geluidschermen of -wallen), zodat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de desbetreffende bebouwing niet wordt overschreden, of;
 2. zogenaamde dove gevels worden gerealiseerd, of;
 3. ontheffing is verleend door Gedeputeerde Staten, waarna de geluidsbelasting op gevels niet meer mag bedragen dan de verleende hogere grenswaarde.
 - h. binnen de op de plankaart aangegeven hindercirkels mogen uitsluitend hindergevoelige functies, zoals wonen, worden gerealiseerd, indien:
 1. de bedrijfsactiviteiten van het betreffende bedrijf zijn beëindigd, of;
 2. is aangetoond dat de hindercirkel is verkleind, met dien verstande dat binnen de nieuwe hindercirkel geen hindergevoelige functies mogen worden gerealiseerd;
 - i. tussen de op de plankaart aangegeven zonegrens en 55 dB(A)-contour mogen geen volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, tenzij ontheffing is verleend door Gedeputeerde Staten, waarna de geluidsbelasting op gevels niet meer mag bedragen dan de verleende hogere grenswaarde.
4. Voor de verkeersstructuur en het parkeren gelden de volgende bepalingen:
- a. het aantal parkeerplaatsen per deelgebied dient te voldoen aan de parkeernormen in afbeelding 1;
 - b. elk woongebied dient apart ontsloten te worden voor gemotoriseerd verkeer, met dien verstande dat de woonbuurten onderling niet verbonden mogen worden met ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer;

- c. de verschillende woongebieden dienen te worden verbonden door middel van langzaam-verkeersverbindingen (hoofdstructuur);
- d. er dient een langzaamverkeersverbinding te worden gerealiseerd vanuit het nieuwe woongebied naar de bestaande kern.

Afbeelding 1: Parkeernormen.

Functie	aantal parkeerplaatsen
Wonen	
- eengezinswoning	1,5 per woning
- bejaardenwoning	0,5 per woning
- seniorenwoning	1,0 per woning
- serviceflat	0,7 per woning
Winkels	
- wijk-/stadverzorgend	3,5 per 100 m ² b.v.o. + 0,4 per arbeidsplaats
- buurtverzorgend	2,5 per 100 m ² b.v.o.
Basis- en voortgezetonderwijs	0,5 per leslokaal + 0,5 per arbeidsplaats niet onderwijzend personeel
Kerk	0,2 per zitplaats, met dien verstande dat deze norm wordt met 25% verlaagd indien het betreffende kerkgenootschap over meer dan één kerkgebouw in de gemeente beschikt
(Kinder)dagverblijf e.d.	0,25 per 100 m ² b.v.o.
Medische en maatschappelijke diensten	2,0 per 100 m ² b.v.o.
Praktijkruimte	4,0 per eenheid
Kantoor zonder baliefunctie	0,25 per 100 m ² b.v.o. + 0,5 per arbeidsplaats

- 5. Uitwerking dient plaats te vinden in overleg met de waterbeheerders van het oppervlakte- en het grondwater.
- 6. Bij de uitwerking van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden', dient te worden bepaald dat uitsluitend mag worden gebouwd indien is aangetoond dat de archeologische waarden ter plaatse zijn veiliggesteld.

Uitwerkingsregeling

- 7. Burgemeester en Wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening en met in acht name van de uitwerkingsbepalingen zoals genoemd in dit artikel.
- 8. Bij de uitwerking wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
- 9. Zolang en voor zover een in lid 7 bedoelde uitwerking nog geen rechtskracht heeft verkregen, mag slechts worden gebouwd indien:
 - a. het bouwplan past in een ontwerp van uitwerking van Burgemeester en Wethouders; en

- b. Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van een bouwvergunning geen bezwaar hebben; en
- c. belanghebbenden tevoren in de gelegenheid worden gesteld tegen het voornemen een verklaring van geen bezwaar aan te vragen, als hierboven bedoeld, schriftelijk hun bedenkingen in te dienen.

Artikel 6 Wonen

Doeleinden

1. De op de plankaart voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen;
 - b. tuinen en erven,
 met de daarbij behorende:
 - gebouwen;
 - bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - werken, geen bouwwerk zijnde.

Bouwen

2. Voor het bouwen op de gronden als bedoeld in lid 1 gelden de volgende bepalingen:
 - a. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
 - b. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 5,5 meter;
 - c. de dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 35° en maximaal 55°.

Uitoefening vrij beroep

3. Een verboden gebruik als bedoeld in artikel 12, lid 1 (Gebruik van gronden en bouwwerken) is in ieder geval *niet* het gebruik van een woning en daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen voor de uitoefening van een vrij beroep, met dien verstande dat tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 40 m², voor de uitoefening van het vrije beroep mag worden gebruikt;

Vrijstelling beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, anders dan een vrij beroep, in een woning en daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - a. tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 40 m², voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt;
 - b. voor milieuvergunningplichtige en meldingplichtige bedrijven ingevolge de Wet milieu-beheer geen vrijstelling wordt verleend;
 - c. aan detailhandel slechts medewerking wordt verleend, indien het verkoop betreft van aan huis vervaardigde, vaak ambachtelijke producten;
 - d. voor horecabedrijven geen vrijstelling wordt verleend;
 - e. het gebruik zowel naar aard als wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming moet zijn;
 - f. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mag meebrengen.

Procedure bij vrijstelling

5. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat in afwijking van

het bepaalde in artikel 3:11 lid 1 van die wet, de periode van terinzagelegging ten minste twee weken duurt.

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

Artikel 12 Aanwijzing ex artikel 13, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening

Van de gronden begrepen binnen het gebied dat op de plankaart wordt begrensd door de "grens van de aanwijzing ex artikel 13, lid 1 WRO", wordt de verwerkelijking van het plan in de toekomst noodzakelijk geacht.

Artikel 13 Aanlegvergunningenstelsel

Aanlegvergunningen archeologische waarden

1. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op of in de op de plankaart aangegeven gronden met de aanduiding "archeologische waarden" uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 - a. ophogings-, afgravings- en/of egaliseringswerkzaamheden;
 - b. het diepwoelen of ploegen van de bodem, dieper dan 0,3 meter;
 - c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparaturen;
 - d. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kades, aanlegplaatsen of steigers;
 - e. het aanbrengen van paden of oppervlakteverhardingen;
 - f. het aanbrengen van bomen of ander opgaand houtgewas.
2. Het in lid 1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen.
3. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan directe of indirect te verwachten gevolgen, de archeologische waarden niet in onevenredige mate wordt, of kan worden aangetast.

Artikel 14 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.

Vormen van verboden gebruik

2. Tot een strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval gerekend het gebruik van (delen van) gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.
3. Een verboden gebruik als bedoeld in lid 1 in dit artikel, is in ieder geval het gebruik van onbebouwde gronden:
 - a. als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, 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 of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
 - c. voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 15 Algemene vrijstellingsbevoegdheden

Vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van deze voorschriften:
 - a. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 3 meter bedragen;
 - b. voor afwijkingen van bepalingen 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 de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor openbare diensten waaronder mede begrepen al of niet ondergrondse bouwwerken zoals ondergrondse glasbakken en ondergrondse vuilcontainers en dergelijke met dien verstande dat:
 1. de inhoud ten hoogste 50 m³ bedraagt;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 de inhoud van een gasdrukregel- en meetstation ten hoogste 15 m³ bedraagt;
 3. de hoogte ten hoogste 3,50 m bedraagt.

Procedure bij vrijstelling

2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1 van dit artikel onder a voor zover het daarbij betreft het bouwen van gebouwen, wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in artikel 3:11 lid 1 van die wet, de periode van terinzagelegging ten minste twee weken duurt.

Artikel 16 Overgangsbepalingen

Bouwen

1. Bouwwerken, die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip krachtens een daartoe strekkende bouwvergunning of anderszins rechtens zijn of mogen worden gebouwd en die afwijken van het plan - behoudens het in dit lid bepaalde-, mogen uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits:
 - a. die bouwwerken niet worden vergroot, en
 - b. geen andere afwijkingen van het plan ontstaan.

Vrijstelling bouwen

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk tot 115% van de inhoud zoals die is of mag zijn op het in het vorige lid bedoelde tijdstip.

Calamiteitsbepaling

3. Bouwwerken, die door een ramp zijn getroffen na het tijdstip gelegen twee jaren vóór de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die afwijken van het plan -behoudens het in dit lid bepaalde-, mogen geheel worden vernieuwd, veranderd of herbouwd, mits:
 - a. die afwijkingen niet worden vergroot,
 - b. geen andere afwijkingen van het plan ontstaan, en
 - c. de aanvraag voor een bouwvergunning is ingediend binnen drie jaren, nadat het bouwwerk door de ramp is getroffen.

Gebruik

4. Het gebruik, dat op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan van in het plan begrepen gronden en bouwwerken in afwijking van het plan -behoudens het in dit lid bepaalde- wordt gemaakt, mag:
 - a. worden voortgezet en
 - b. worden veranderd, mits daardoor de afwijkingen van het plan niet worden vergroot.

Artikel 17 Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het verbod, gesteld in artikel 12, lid 1, wordt hierbij als een strafbaar feit aangeduid in de zin van artikel 1a, lid 2 van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 18 Slotbepaling

Het plan kan worden aangehaald als het bestemmingsplan "Rengerswetering".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Bunschoten van 2 juni 2005.

de griffier,

de voorzitter,

Plankaart



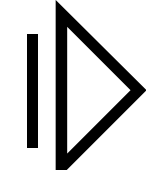
- aanduidingen**
- topografische en kadastrale gegevens
 - plangrens
 - grens van de aanwijzing ex artikel 13, lid 1 WRO

- bestemmingsgrens
- bouwgrens
- aanpijling
- 50 dB(A)-grens
- 55 dB(A)-grens
- 55 dB(A)-contour
- volketuinen
- groenzone
- gebouw toegestaan

- watergang
- hindercirkel
- zonegrens
- archeologische waarden

bestemmingen

- UW Uite werken woongebied
- W Wonen
- 7 Erf
- 6 Tuin en onbebouwd erf
- V Verkeer
- G Groen
- WA Water



projectnummer: 1979
tekeningsnummer: 2834

Bestemmingsplan
Rengersweiering
Gemeente Bunschoten

SVP

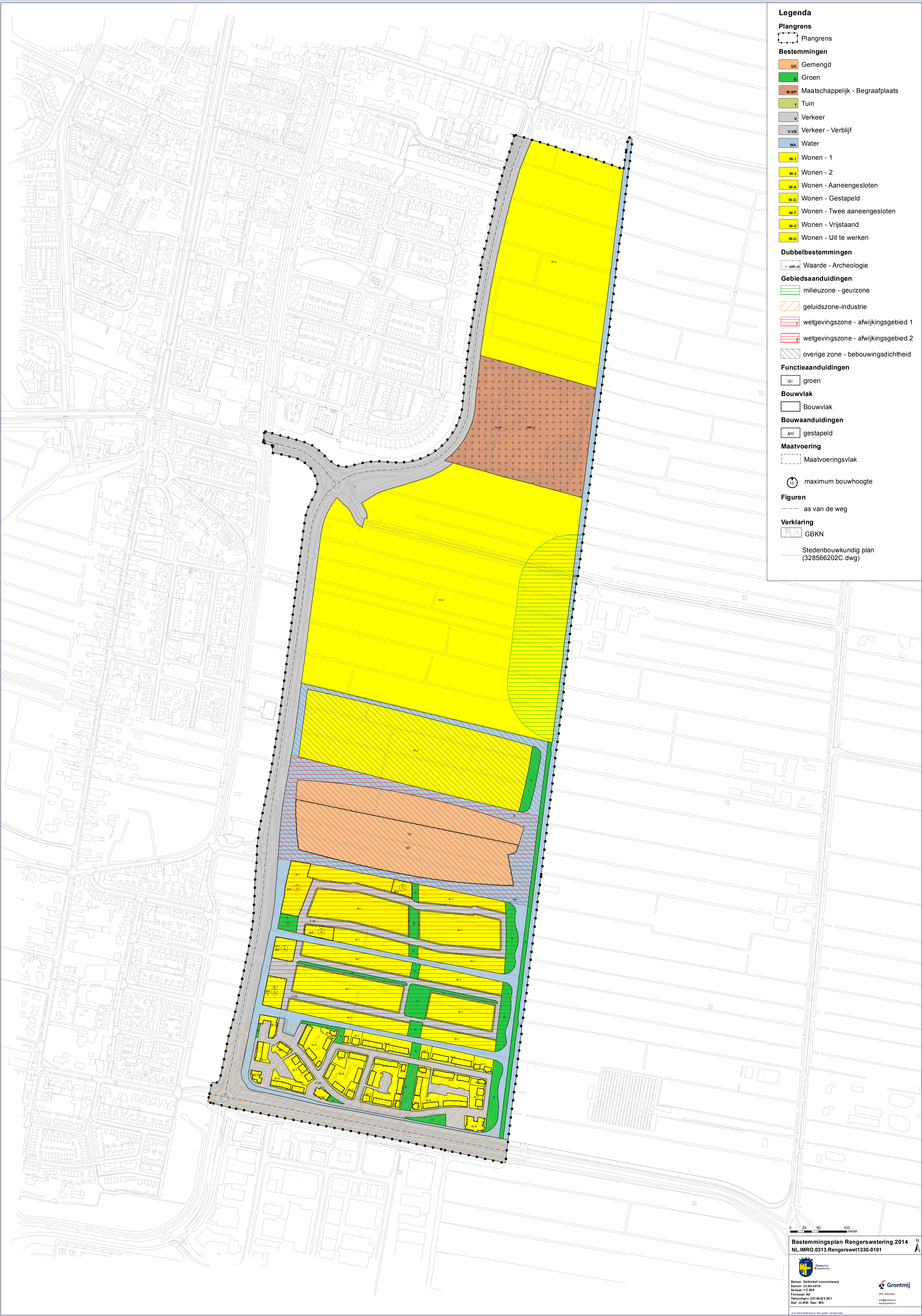
architectuur en stedenbouw
Postbus 465 telefoon 033 201 11 80
3800 AL Lissewoude fax 033 201 85 11

Bijlage 4

Toekomstig planologisch regime

**Het toekomstig planologische regime NL.IMRO 0313Rengerswet 1300-0201,
Ontwerp d.d. 1 mei 2014**

Verbeelding



Legenda

Plangrens

Plangrens

Bestemmingen

- GD Gemengd
- G Groen
- M-BP Maatschappelijk - Begraafplaats
- T Tuin
- V Verkeer
- V-VB Verkeer - Verblijf
- WA Water
- W-1 Wonen - 1
- W-2 Wonen - 2
- W-A Wonen - Aaneengesloten
- W-G Wonen - Gestapeld
- W-T Wonen - Twee aaneengesloten
- W-V Wonen - Vrijstaand
- W-U Wonen - Uit te werken

Dubbelbestemmingen

W-A+ Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

- milieuzone - geurzone
- geluidzone-industrie
- wetgevingszone - afwijkingsgebied 1
- wetgevingszone - afwijkingsgebied 2
- overige zone - bebouwingsdichtheid

Functieaanduidingen

(g) groen

Bouwvlak

Bouwvlak

Bouwaanduidingen

(b) gestapeld

Maatvoering

Maatvoeringsvlak

15 maximum bouwhoogte

Figuren

as van de weg

Verklaring

GBKN

Stedenbouwkundig plan
(328566202C.dwg)

0 25 50 100
Meter

Bestemmingsplan Rengerswetering 2014
NL.IMRO.0313.Rengerswet1330-0101



Status : Definitief voorontwerp
Datum : 23-04-2014
Schaal : 1:2.000
Formaat : A0
Tekeningnr. : 20140423.001
Oet : J.L.K.B. - Gec : M.S.



© Grontmij Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden.

Regels

Bestemmingsplan Rengerswetering 2014

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Gemengd	9
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Maatschappelijk - Begraafplaats	13
Artikel 6	Tuin	14
Artikel 7	Verkeer	15
Artikel 8	Verkeer - Verblijfsgebied	16
Artikel 9	Water	17
Artikel 10	Wonen - 1	18
Artikel 11	Wonen - 2	21
Artikel 12	Wonen - Aaneengesloten	24
Artikel 13	Wonen - Gestapeld	27
Artikel 14	Wonen - Twee aaneengesloten	29
Artikel 15	Wonen - Vrijstaand	32
Artikel 16	Wonen - Uit te werken	35
Artikel 17	Waarde - Archeologie	37
Hoofdstuk 3	Algemene regels	39
Artikel 18	Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 19	Algemene bouwregels	40
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	42
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	43
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	45
Artikel 23	Overgangsrecht	45
Artikel 24	Slotregel	46

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Rengerswetering 2014 NL.IMRO.0313.Rengerswet1300- van de gemeente Bunschoten.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- of uitbouw:

een aan een woning aangebouwd, al dan niet voor bewoning bestemd gebouw, dat als uitbreiding van een woning dient.

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel/bouwvlak dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bijbehorend bouwwerk:

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

1.11 bijgebouw:

een bijbehorend bouwwerk, in de vorm van een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.12 bouwen:

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

1.13 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.19 detailhandel:

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

1.20 dienstverlening:

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

1.21 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond, waarvan de bovenkant van de vloer minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

1.22 gebouw:

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

1.23 geluidsgevoelige functies:

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.24 geluidsgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.25 gestapelde woning:

een woning, waarboven of waaronder, andere woningen of delen daarvan zijn gelegen.

1.26 hogere grenswaarde:

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.27 hoofdgebouw:

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

1.28 horecabedrijf:

het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren -overwegend voor nuttig gebruik ter plaatse-, zoals het hotelbedrijf, het restaurant bedrijf, een snackbar, een cafe of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven.

1.29 horeca A:

winkelondersteunende horeca, te weten horeca als ondergeschikte nevenactiviteit, die deel uitmaakt van winkels of in pandig is gesitueerd in besloten winkels, waarvoor de winkelsluitingstijden worden aangehouden, en die gericht is op het winkelen publiek;

1.30 horeca B

(eet)cafés, restaurants, koffieshops, lunchrooms, brasseries, cafetaria's, snackbars en soortgelijke gelegenheden en al of niet in combinatie met elkaar, waaronder in ieder geval niet begrepen: cateringbedrijven, maaltijdbezorgdiensten, nachtclubs, bardancings en discotheken;

1.31 horeca C:

nachtclubs, bardancings en discotheken, al of niet in combinatie met elkaar.

1.32 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.33 kantoor:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee gelijk te stellen gebied waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.34 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden.

1.35 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van educatieve-, sociaal-medische-, sociaal-culturele- en levensbeschouwelijke activiteiten, activiteiten ten behoeve van sport en sportieve recreatie en activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze activiteiten.

1.36 natuurwaarden:

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden.

1.37 normaal onderhoud, gebruik en beheer:

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.38 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.39 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven het peil is gelegen.

1.40 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.41 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats.

1.42 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.43 peil:

- a. de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, dan wel;
- b. de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein, indien deze hoogte meer dan 1 m boven of meer dan 1 m beneden de onder a. genoemde hoogte is gelegen.

1.44 permanente bewoning:

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats.

1.45 risicovolle inrichting:

inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit geldt op het tijdstip van de vaststelling van het plan.

1.46 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.47 uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk, dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.48 verkeers- en verblijfsactiviteiten:

activiteiten die betrekking hebben op het verplaatsen en (in de openlucht) verblijven van personen en die veelal plaatsvinden in straten, woonerven en op pleinen, daaronder begrepen parkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen.

1.49 verkoopvloeroppervlak:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.50 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.51 voorgevelrooilijn:

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.52 vrij beroep:

een beroep of de beroepsmatige verlening van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein.

1.53 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een woonwagen, of voor de huisvesting van maximaal vier afzonderlijke personen wanneer er geen huishouden in het gebouw is ondergebracht en de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 80 m² bvo.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.7 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.8 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.9 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.10 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep;
- b. maatschappelijke voorzieningen, zoals culturele, educatieve, religieuze, sociale, medische en overheidsvoorzieningen;
- c. detailhandel in de vorm van kleinere voorzieningen voor dagelijkse levensbehoeften;
- d. binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen - Uit te werken' tezamen is maximaal één supermarkt en één horecavoorziening in de vorm van een horeca B toegestaan;
- e. recreatieve voorzieningen;
- f. tuinen;
- g. erven;
- h. verkeersdoeleiden;
- i. een groenzone ter plaatse van de functieaanduiding 'groen' met een oppervlakte van ten minste 23.931 m², waarbinnen ook water, speelvoorzieningen en fiets- en wandelpaden zijn toegestaan;
- j. groen en speelvoorzieningen;
- k. water;
- l. nutsvoorzieningen

met daarbij behorende:

- m. gebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- o. werken, geen bouwwerk zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. overige hoofdgebouwen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van niet-gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 7 m;
- b. de bouwhoogte van niet-gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 11 m;
- c. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat op enkele markante plaatsen bebouwingsaccenten mogen worden gerealiseerd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 21 m;
- d. het oprichten van woningen is slechts toegestaan indien de woningen voorzien zijn van een dove gevel tenzij:
 1. de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaai;
 2. of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden).

3.2.3 Overige hoofdgebouwen

Voor het bouwen van overige gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van de nieuwe woongebieden mogen voorzieningen worden gerealiseerd, waarvan de totale bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 8.000 m² in de bestemmingen Gemengd en Wonen - Uit te werken tezamen, waaronder:

1. maximaal twee scholen voor basisonderwijs;
 2. sociaal-medische voorzieningen;
 3. maximaal één supermarkt;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 13 m, met uitzondering van een kerk.

3.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd, met uitzondering van het bepaalde onder b;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn vóór de voorgevel toegestaan: erkers over maximaal tweederde van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en er minimaal een 1 m diepe tuin overblijft, met dien verstande dat de afstand van een aangebouwde hoekerker ten minste:
 1. 2,5 m tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens bedraagt;
 2. 1 meter tot de grens van het openbaar gebied bedraagt;
- c. overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een niet-gestapelde woning mag niet meer bedragen dan 85 m², met dien verstande dat de oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, die zich op gronden aan de achterzijde van de woning binnen de maximale diepte van de woning vanaf de voorgevel bevinden, voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
- e. de bij een niet-gestapelde woning behorende gronden mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de grond onder de woning alsmede de gronden aan de achterzijde van de woning binnen de maximale diepte van de woning vanaf de voorgevel daarbij niet worden meegerekend;
- f. de goothoogte van een aan- of uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag waaraan wordt gebouwd;
- g. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen met een of meer eigen wanden mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- h. de afstand van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de bestemming Water mag niet minder bedragen dan 2 m.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen bij een hoofdgebouw, alsmede de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld in 3.2.4, sub d mag niet meer dan 85 m² bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en overkappingen, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt tot een diepte van ten hoogste 12 m achter de voorgevelrooilijn voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
- b. de bouwhoogte van pergola's en overkappingen met een open constructie mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
- d. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in sublid 3.2.2 onder a, ten behoeve van het bouwen van een woning tot 1 m hoger dan de in dat sublid toegestane goothoogte;
- b. het bepaalde in sublid 3.2.2 onder b, ten behoeve van het bouwen van een woning tot 1 m hoger dan de in dat sublid toegestane bouwhoogte;
- c. het bepaalde in sublid 3.2.4 onder f, ten behoeve van het bouwen van aan- of uitbouwen aan de zijgevel van een woning tot een goothoogte die 0,5 m lager is dan de goothoogte van de woning, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de voorgevelrooilijn van de woning ten minste 2 m bedraagt;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
 3. de aan- of uitbouw qua uiterlijke verschijning ondergeschikt blijft aan de woning;
- d. het bepaalde in sublid 3.2.4 onder f, ten behoeve van de bouw van dakterrassen op aan- en uitbouwen naast of achter de woning, met dien verstande dat de hoogte van de balkonafscherming niet meer bedraagt dan 1,2 m boven de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw en er bovendien geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan de privacy van omwonenden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Woningen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte per woning en tot een maximum van 40 m² worden aangewend voor de uitoefening van een vrij beroep.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, anders dan een vrij beroep, en internetwinkel in een woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 40 m², voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt;
- b. voor milieuvergunningplichtige en meldingplichtige bedrijven ingevolge de Wet milieubeheer geen omgevingsvergunning wordt verleend;
- c. aan detailhandel slechts medewerking wordt verleend, indien het verkoop betreft van aan huis vervaardigde, vaak ambachtelijke producten, die niet concurrerend zijn ten opzichte van de overige detailhandel -uitgezonderd vis en visproducten- onder de voorwaarden dat de vestiging geen onevenredige aantasting van de woonsituatie en de verkeersveiligheid met zich meebrengt en de hoofdfunctie wonen van het pand gehandhaafd blijft;
- d. voor horecabedrijven geen afwijking wordt verleend;
- e. het gebruik zowel naar aard als wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming moet zijn;
- f. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mag meebrengen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen-, water- en speelvoorzieningen;
- b. paden;
- c. langzaamverkeersroute;
- d. verhardingen ten behoeve van verkeer en verblijf met een oppervlakte van maximaal 20% van de totale oppervlakte van de als Groen aangewezen gronden;
- e. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen en beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 7 m;
- b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1 ten behoeve van het realiseren van parkeervoorzieningen, met dien verstande dat aangetoond is dat er in de omgeving onvoldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn;
- b. lid 4.1 ten behoeve van de woonfunctie en een daarbij behorende tuin, met dien verstande dat:
 - 1. indien de gronden grenzen aan de bestemming Tuin, het bepaalde in deze bestemming van overeenkomstige toepassing is;
 - 2. indien de gronden grenzen aan de bestemmingen Wonen - Aaneengesloten, Wonen - Gestapeld, Wonen - Twee aaneengesloten of Wonen - Vrijstaand het bepaalde in deze bestemmingen van overeenkomstige toepassing is;
 - 3. voldaan dient te worden aan het bepaalde uit de Wet geluidhinder.

Artikel 5 Maatschappelijk - Begraafplaats

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een begraafplaats; met daarbij behorende:
- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bouwregels:

- a. in of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - 1. één hoofdgebouw;
 - 2. andere gebouwen zoals terreinbergingen en schuilgelegenheden;
 - 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals grafzerken en monumenten, pergola's, verlichtingselementen, beeldende kunstwerken en terreinafscheidingen;
- b. binnen een afstand van 6 m tot de Rengerswetering mag niet worden gebouwd.

5.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;
- b. de hoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 5 m.

5.2.3 Overige gebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen als bedoeld in 5.2.1 sub a, mag niet meer bedragen dan 200 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 5 m;

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 - 1. van palen en masten: 10 m;
 - 2. van erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
 - 3. van pergola's, luifels, overkappingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Nestwand

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1, onder a, voor het bouwen van een nestwand voor vogels, mits vooraf is gebleken dat een dergelijke nestwand geen onevenredige beperkingen veroorzaakt met betrekking tot het agrarisch gebruik van de aangrenzende gronden.

5.3.2 Afstand tot Rengerswetering

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1, onder b, voor het bouwen van andere bouwwerken binnen een afstand van 6 m tot de Rengerswetering, mits vooraf uit overleg met de waterbeheerder is gebleken dat de door het waterschap behartigde belangen zulks gedogen.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de bijbehorende gronden gelegen woningen, alsmede voor in- en uitritten en ondergrondse nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. erkers over maximaal tweederde van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en er minimaal een 1 m diepe tuin overblijft, met dien verstande dat de afstand van een aangebouwde hoekerker ten minste:
 1. 2,5 m tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens bedraagt;
 2. 1 m tot de grens van de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en Groen bedraagt;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen met een grotere overschrijding, die op het moment van inwerking treding van het plan reeds bestonden, zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van de onder a en b genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die een verbinding vormen tussen woningen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 2 m;
- b. overkappingen mogen slechts worden gerealiseerd achter de voorgevelrooilijn, met een bouwhoogte van maximaal 3 m.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen, bestaande uit maximaal 2 rijstroken, in- uitvoegstroken daarbij niet begrepen;
 - b. nutsvoorzieningen en ondergrondse infrastructuur;
- met bijbehorende water en groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van de bestemming, bijvoorbeeld bus- en fietshokjes, mag maximaal 20 m² bedragen.

7.2.2 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 niet meer bedragen dan 12 m.

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verkeers- en verblijfsactiviteiten;
- b. ondergrondse infrastructuur en nutsvoorzieningen, waaronder tevens wordt begrepen ondergrondse opslag van huisvuil en glas en daarmee vergelijkbare afvalstoffen;
- c. groen, water en speelvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van de bestemming, bijvoorbeeld bushokjes, mag maximaal 20 m² bedragen.

8.2.2 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 niet meer bedragen dan 12 m.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding, watergangen en waterpartijen;
- b. bruggen en andere kunstwerken, met de daarbij behorende oeverstroken en taluds;
- c. ontsluitingswegen;
- d. ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, terrassen en dergelijke.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden is het bouwen van gebouwen niet toegestaan.

9.2.2 Bouwwerken, *geen gebouwen zijnde*

Op de gronden als bedoeld in lid 9.1 mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals bruggen, steigers, vlonders, duikers en beschoeiingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen boven het waterpeil, behoudens lichtmasten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen boven het waterpeil.

9.2.3 Ondergeschikte bouwdelen

Ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, terrassen en dergelijke mogen niet meer dan 2 m uitsteken boven de bestemming water. De vrije ruimte tussen deze bouwdelen en het waterpeil dient groter of gelijk te zijn aan 1,5 m.

Artikel 10 Wonen - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep;
- b. tuinen;
- c. erven;
- d. verkeersdoeleiden;
- e. groen en speelvoorzieningen;
- f. water;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen en inritten;

met daarbij behorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. werken, geen bouwwerk zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 10.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. ondergrondse of half ondergrondse parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.

10.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van aaneengebouwde niet-gestapelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen, doch ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" bovendien in de vorm van gestapelde woningen;
- b. de diepte van een niet-gestapelde woning mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. de goothoogte van niet-gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 7 m;
- d. de bouwhoogte van niet-gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 11 m;
- e. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. het oprichten van woningen is slechts toegestaan indien de woningen voorzien zijn van een dove gevel tenzij:
 - 1. de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï;
 - 2. of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden).

10.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend 5 m achter de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd, met uitzondering van het bepaalde onder b;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn vóór de voorgevel toegestaan: erkers over maximaal tweederde van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en er minimaal een 1 m diepe tuin overblijft, met dien verstande dat de afstand van een aangebouwde hoekerker ten minste:
 - 1. 2,5 m tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens bedraagt;
 - 2. 1 m tot de grens van de bestemmingen Verkeer - Verblijfsgebied en Groen bedraagt;
- c. overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- d. aansluitend aan de achtergevel van de woning dient te allen tijde een niet te bebouwen ruimte over te blijven van minimaal de helft van de achtergevelbreedte en een diepte van minimaal 6 m;

- e. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een niet-gestapelde woning mag niet meer bedragen dan 85 m², met dien verstande dat de oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, die zich op gronden aan de achterzijde van de woning binnen de maximale diepte van de woning vanaf de voorgevel bevinden, voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
- f. de bij een niet-gestapelde woning behorende gronden mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de grond onder de woning alsmede de gronden aan de achterzijde van de woning binnen de maximale diepte van de woning vanaf de voorgevel daarbij niet worden meegerekend;
- g. de goothoogte van een aan- of uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag waaraan wordt gebouwd;
- h. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen met een of meer eigen wanden mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- i. de afstand van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de bestemming Water mag niet minder bedragen dan 2 m.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van pergola's en overkappingen met een open constructie bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen vlaggenmasten zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in sublid 10.2.2 onder c, ten behoeve van het bouwen van een woning tot 1 m hoger dan de in dat sublid toegestane goothoogte;
- b. het bepaalde in sublid 10.2.2 onder d, ten behoeve van het bouwen van een woning tot 1 m hoger dan de in dat sublid toegestane bouwhoogte;
- c. sublid 10.2.2 sub b ten behoeve van het vergroten van de diepte van de woning, inclusief de achterzijde daarvan aangebouwde aan- en uitbouwen, over één laag met kap tot ten hoogste 18 m, met dien verstande dat:
 - 1. aansluitend aan de achtergevel van de woning te allen tijde een niet te bebouwen ruimte over dient te blijven van minimaal de helft van de achtergevelbreedte en een diepte van minimaal 10 m;
 - 2. de bij een woning behorende gronden waarop aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan voor ten hoogste 50% mogen worden bebouwd, met dien verstande dat de grond onder de woning alsmede de gronden aan de achterzijde van de woning tot een diepte van 18 m achter de voorgevelrooilijn daarbij niet worden meegerekend;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw, alsmede de oppervlakte van overkappingen, niet meer dan 85 m² mag bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt tot een diepte van ten hoogste 18 m achter de voorgevelrooilijn voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
 - 4. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
- d. sublid 10.2.3 sub d ten behoeve van een bredere aan- of uitbouw, voor zover het percentage als gegeven in lid 10.2.3 sub f niet wordt overschreden;
- e. sublid 10.2.3 sub f, indien het bouwperceel meer dan 1000 m² bedraagt, mag 10% van het bouwperceel worden bebouwd met een aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 150 m²;
 - 2. de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt tot een diepte van ten hoogste 12 m achter de voorgevelrooilijn voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
- f. het bepaalde in sublid 10.2.3 onder g, ten behoeve van het bouwen van aan- of uitbouwen aan de zijgevel van een woning tot een goothoogte die 0,5 m lager is dan de goothoogte van de woning, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot de voorgevelrooilijn van de woning ten minste 2 m bedraagt;

- 2. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
- 3. de aan- of uitbouw qua uiterlijke verschijning ondergeschikt blijft aan de woning;
- g. het bepaalde in sublid 10.2.3 onder g, ten behoeve van de bouw van dakterrassen op aan- en uitbouwen naast of achter de woning, met dien verstande dat de hoogte van de balkonafscherming niet meer bedraagt dan 1,2 m boven de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw en er bovendien geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan de privacy van omwonenden.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Woningen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte per woning en tot een maximum van 40 m² worden aangewend voor de uitoefening van een vrij beroep.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.4 ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, anders dan een vrij beroep, en internetwinkel in een woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 40 m², voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt;
- b. voor milieuvergunningplichtige en meldingplichtige bedrijven ingevolge de Wet milieubeheer geen omgevingsvergunning wordt verleend;
- c. aan detailhandel slechts medewerking wordt verleend, indien het verkoop betreft van aan huis vervaardigde, vaak ambachtelijke producten, die niet concurrerend zijn ten opzichte van de overige detailhandel -uitgezonderd vis en visproducten- onder de voorwaarden dat de vestiging geen onevenredige aantasting van de woonsituatie en de verkeersveiligheid met zich meebrengt en de hoofdfunctie wonen van het pand gehandhaafd blijft;
- d. voor horecabedrijven geen afwijking wordt verleend;
- e. het gebruik zowel naar aard als wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming moet zijn;
- f. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mag meebrengen.

Artikel 11 Wonen - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep;
- b. tuinen;
- c. erven;
- d. verkeersdoeleiden;
- e. groen en speelvoorzieningen;
- f. water;
- g. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. werken, geen bouwwerk zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 11.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van niet-gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 7 m;
- b. de bouwhoogte van niet-gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 11 m;
- c. de diepte van een niet-gestapelde woning mag niet meer bedragen dan 12 m;
- d. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat op enkele markante plaatsen bebouwingsaccenten mogen worden gerealiseerd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 21 m;
- e. het oprichten van woningen is slechts toegestaan indien de woningen voorzien zijn van een dove gevel tenzij:
 - 1. de woningen voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaaï;
 - 2. of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden).

11.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd, met uitzondering van het bepaalde onder b;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn vóór de voorgevel toegestaan: erkers over maximaal tweederde van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de overschijding niet meer bedraagt dan 1 m en er minimaal een 1 m diepe tuin overblijft, met dien verstande dat de afstand van een aangebouwde hoekerker ten minste:
 - 1. 2,5 m tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens bedraagt;
 - 2. 1 meter tot de grens van het openbaar gebied bedraagt;
- c. overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- d. aansluitend aan de achtergevel van de woning dient te allen tijde een niet te bebouwen ruimte over te blijven van minimaal de helft van de achtergevelbreedte en een diepte van minimaal 6 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een niet-gestapelde woning mag niet meer bedragen dan 85 m², met dien verstande dat de oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, die zich op gronden aan de achterzijde van de woning binnen de maximale diepte van de woning vanaf de voorgevel bevinden, voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;

- f. de bij een niet-gestapelde woning behorende gronden mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de grond onder de woning alsmede de gronden aan de achterzijde van de woning binnen de maximale diepte van de woning vanaf de voorgevel daarbij niet worden meegerekend;
- g. de goothoogte van een aan- of uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag waaraan wordt gebouwd;
- h. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen met een of meer eigen wanden mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- i. de afstand van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de bestemming Water mag niet minder bedragen dan 2 m.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen bij een hoofdgebouw, alsmede de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld in 11.2.3, sub d mag niet meer dan 85 m² bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en overkappingen, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt tot een diepte van ten hoogste 12 m achter de voorgevelrooilijn voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
- b. de bouwhoogte van pergola's en overkappingen met een open constructie mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de voorgevel (en het verlengde daarvan) van het dichtst bij de openbare weg gesitueerd hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 m;
- d. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in sublid 11.2.2 onder a, ten behoeve van het bouwen van een woning tot 1 m hoger dan de in dat sublid toegestane goothoogte;
- b. het bepaalde in sublid 11.2.2 onder b, ten behoeve van het bouwen van een woning tot 1 m hoger dan de in dat sublid toegestane bouwhoogte;
- c. sublid 11.2.2 sub c ten behoeve van het vergroten van de diepte van de woning, inclusief de achterzijde daarvan aangebouwde aan- en uitbouwen, over één laag met kap tot ten hoogste 18 m, met dien verstande dat:
 - 1. aansluitend aan de achtergevel van de woning te allen tijde een niet te bebouwen ruimte over dient te blijven van minimaal de helft van de achtergevelbreedte en een diepte van minimaal 10 m;
 - 2. de bij een woning behorende gronden waarop aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan voor ten hoogste 50% mogen worden bebouwd, met dien verstande dat de grond onder de woning alsmede de gronden aan de achterzijde van de woning tot een diepte van 18 m achter de voorgevelrooilijn daarbij niet worden meegerekend;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw, alsmede de oppervlakte van overkappingen, niet meer dan 85 m² mag bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt tot een diepte van ten hoogste 18 m achter de voorgevelrooilijn voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
 - 4. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
- d. sublid 11.2.3 sub d ten behoeve van een bredere aan- of uitbouw, voor zover het percentage als gegeven in lid 11.2.3 sub f niet wordt overschreden;
- e. sublid 11.2.3 sub e, indien het bouwperceel meer dan 1000 m² bedraagt, mag 10% van het bouwperceel worden bebouwd met een aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 150 m²;

2. de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt tot een diepte van ten hoogste 12 m achter de voorgevelrooilijn voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
- f. het bepaalde in sublid 11.2.3 onder g, ten behoeve van het bouwen van aan- of uitbouwen aan de zijgevel van een woning tot een goothoogte die 0,5 m lager is dan de goothoogte van de woning, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de voorgevelrooilijn van de woning ten minste 2 m bedraagt;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
 3. de aan- of uitbouw qua uiterlijke verschijning ondergeschikt blijft aan de woning;
- g. het bepaalde in sublid 11.2.3 onder g, ten behoeve van de bouw van dakterrassen op aan- en uitbouwen naast of achter de woning, met dien verstande dat de hoogte van de balkonafdeling niet meer bedraagt dan 1,2 m boven de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw en er bovendien geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan de privacy van omwonenden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Woningen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte per woning en tot een maximum van 40 m² worden aangewend voor de uitoefening van een vrij beroep.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.4 ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, anders dan een vrij beroep, en internetwinkel in een woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 40 m², voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt;
- b. voor milieuvergunningplichtige en meldingplichtige bedrijven ingevolge de Wet milieubeheer geen omgevingsvergunning wordt verleend;
- c. aan detailhandel slechts medewerking wordt verleend, indien het verkoop betreft van aan huis vervaardigde, vaak ambachtelijke producten, die niet concurrerend zijn ten opzichte van de overige detailhandel -uitgezonderd vis en visproducten- onder de voorwaarden dat de vestiging geen onevenredige aantasting van de woonsituatie en de verkeersveiligheid met zich meebrengt en de hoofdfunctie wonen van het pand gehandhaafd blijft;
- d. voor horecabedrijven geen afwijking wordt verleend;
- e. het gebruik zowel naar aard als wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming moet zijn;
- f. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mag meebrengen.

Artikel 12 Wonen - Aaneengesloten

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep; met daarbij behorende tuinen en erven.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

De afstand van bouwwerken tot de bestemming Water bedraagt ten minste 2 m.

12.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend in de vorm van een aaneengesloten woning binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het aantal eensgezinswoningen per bouwperceel ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen;
- b. de voorgevel van een woning mag uitsluitend worden gebouwd in de voorgevelrooilijn;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- d. de dakhelling bedraagt ten minste 35° en ten hoogste 55°, met dien verstande dat een woning over ten hoogste 25% van de oppervlakte plat mag worden afgedekt.

12.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend 5 m achter de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd;
- b. de diepte van de woning, inclusief aan de achterzijde daarvan aangebouwde aan- en uitbouwen, mag over één laag met kap tot een diepte van ten hoogste 12 m worden vergroot, met dien verstande dat het bepaalde in sublid 6.2.1 alsmede in sublid 12.2.3, sub e onverminderd van kracht blijft;
- c. aansluitend aan de achtergevel van de woning dient te allen tijde een niet te bebouwen ruimte over te blijven van minimaal de helft van de achtergevelbreedte en een diepte van minimaal 6 m;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw, alsmede de oppervlakte van overkappingen als bedoeld in sublid 12.2.4 sub a, mag niet meer dan 85 m² bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt tot een diepte van ten hoogste 12 m achter de voorgevelrooilijn voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
- e. de bij een woning behorende gronden waarop aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd, met dien verstande dat de grond onder de woning alsmede de gronden aan de achterzijde van de woning tot een diepte van 12 m achter de voorgevelrooilijn daarbij niet worden meegerekend;
- f. de goothoogte van een aan-, en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag waaraan wordt gebouwd;
- g. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van pergola's en overkappingen met een open constructie bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen vlaggenmasten zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. sublid 12.2.2 sub a ten behoeve van het uitbreiden van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. de diepte van de woning niet meer bedraagt dan 12 m;
 2. aansluitend aan de achtergevel van de woning te allen tijde een niet te bebouwen ruimte over dient te blijven van minimaal de helft van de achtergevelbreedte en een diepte van minimaal 6 m;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in geval van hoekwoningen ten minste 1 m bedraagt;
 4. er geen onderlinge verschillen mogen ontstaan tussen de diepte van aaneengebouwde woningen;
 5. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
- b. sublid 12.2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van de voorgevel op ten hoogste 2 m achter de voorgevellijn;
- c. sublid 12.2.2 sub c ten behoeve van het verhogen van de goot- en/of bouwhoogte met 1 m;
- d. sublid 12.2.3 sub b ten behoeve van het vergroten van de diepte van de woning, inclusief de achterzijde daarvan aangebouwde aan- en uitbouwen, over één laag met kap tot ten hoogste 18 m, met dien verstande dat:
 1. aansluitend aan de achtergevel van de woning te allen tijde een niet te bebouwen ruimte over dient te blijven van minimaal de helft van de achtergevelbreedte en een diepte van minimaal 10 m;
 2. de bij een woning behorende gronden waarop aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan voor ten hoogste 50% mogen worden bebouwd, met dien verstande dat de grond onder de woning alsmede de gronden aan de achterzijde van de woning tot een diepte van 18 m achter de voorgevelrooilijn daarbij niet worden meegerekend;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw, alsmede de oppervlakte van overkappingen, niet meer dan 85 m² mag bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt tot een diepte van ten hoogste 18 m achter de voorgevelrooilijn voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
 4. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
- e. sublid 12.2.3 sub c ten behoeve van een bredere aan- of uitbouw, voor zover het percentage als gegeven in lid 12.2.3 sub e niet wordt overschreden;
- f. sublid 12.2.3 sub d, indien het bouwperceel meer dan 1000 m² bedraagt, mag 10% van het bouwperceel worden bebouwd met een aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 150 m²;
 2. de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt tot een diepte van ten hoogste 12 m achter de voorgevelrooilijn voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
- g. sublid 12.2.3 sub f ten behoeve van een grotere goothoogte van naast de woning gelegen aan- of uitbouwen, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 2 m bedraagt;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
 3. de aan- of uitbouw qua uiterlijke verschijning ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van de aan- of uitbouw tenminste 0,5 m lager is dan de goothoogte van het hoofdgebouw.
- h. sublid 12.2.3 sub f ten behoeve van de bouw van dakterrassen op aan- en uitbouwen naast of achter de woning, met dien verstande dat de bouwhoogte van de balkonafschending niet meer bedraagt dan 1,2 m boven de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw en er bovendien geen onevenredige inbreuk wordt gedaan op de privacy van omwonenden. Dakterrassen die bij het in werking treden van dit bestemmingsplan reeds bestonden worden geacht te passen binnen de regels van dit plan en behoeven derhalve geen omgevingsvergunning als hier bedoeld.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Woningen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte per woning en tot een maximum van 40 m² worden aangewend voor de uitoefening van een vrij beroep.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.4 ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, anders dan een vrij beroep, en internetwinkel in een woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 40 m², voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt;
- b. voor milieuvergunningplichtige en meldingplichtige bedrijven ingevolge de Wet milieubeheer geen omgevingsvergunning wordt verleend;
- c. aan detailhandel slechts medewerking wordt verleend, indien het verkoop betreft van aan huis vervaardigde, vaak ambachtelijke producten, die niet concurrerend zijn ten opzichte van de overige detailhandel -uitgezonderd vis en visproducten- onder de voorwaarden dat de vestiging geen onevenredige aantasting van de woonsituatie en de verkeersveiligheid met zich meebrengt en de hoofdfunctie wonen van het pand gehandhaafd blijft;
- d. voor horecabedrijven geen afwijking wordt verleend;
- e. het gebruik zowel naar aard als wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming moet zijn;
- f. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mag meebrengen.

Artikel 13 Wonen - Gestapeld

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep;
met daarbij behorende tuinen en erven.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- een hoofdgebouw mag uitsluitend in de vorm van gestapelde woningen binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwperceel ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- de dakhelling bedraagt ten hoogste 55°.

13.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- per gestapelde woning mag buiten het bouwvlak ten hoogste 1 bijgebouw worden gerealiseerd;
- de hoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m;
- de oppervlakte van een bijgebouw bedraagt maximaal 6 m².

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van pergola's en overkappingen met een open constructie ten hoogste 3 m bedraagt;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van de woning ten hoogste 1 m bedraagt;
- de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen vlaggenmasten zijnde, ten hoogste 2 m bedraagt.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- sublid 13.2.1 sub b ten behoeve van het verhogen van de goot- en/of bouwhoogte met 1 m.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Woningen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte per woning en tot een maximum van 40 m² worden aangewend voor de uitoefening van een vrij beroep.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.4 ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, anders dan een vrij beroep, en internetwinkel in een woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:

- tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 40 m², voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt;
- voor milieuvergunningplichtige en meldingplichtige bedrijven ingevolge de Wet milieubeheer geen omgevingsvergunning wordt verleend;
- aan detailhandel slechts medewerking wordt verleend, indien het verkoop betreft van aan huis vervaardigde, vaak ambachtelijke producten, die niet concurrerend zijn ten opzichte van de overige detailhandel -uitgezonderd vis en visproducten- onder de voorwaarden dat de vestiging geen onevenredige aantasting van de woonsituatie en de verkeersveiligheid met zich meebrengt en de hoofdfunctie wonen van het pand gehandhaafd blijft;

- d. voor horecabedrijven geen afwijking wordt verleend;
- e. het gebruik zowel naar aard als wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming moet zijn;
- f. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mag meebrengen.

Artikel 14 Wonen - Twee aaneengesloten

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Twee aaneengesloten' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep;
met daarbij behorende tuinen en erven.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

De afstand van bouwwerken tot de bestemming Water bedraagt ten minste 2 m.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend in de vorm van een twee-aaneengesloten woning binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het aantal eensgezinswoningen per bouwperceel ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen;
- b. de voorgevel van een woning mag uitsluitend worden gebouwd in de voorgevelrooilijn;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij anders is aangegeven;
- d. de dakhelling bedraagt ten minste 35° en ten hoogste 55°, met dien verstande dat een woning over ten hoogste 25% van de oppervlakte plat mag worden afgedekt.

14.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend 5 m achter de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd;
- b. de diepte van de woning, inclusief aan de achterzijde daarvan aangebouwde aan- en uitbouwen, mag over één laag met kap tot een diepte van ten hoogste 12 m worden vergroot, met dien verstande dat het bepaalde in sublid 6.2.1 alsmede in sublid 14.2.3, sub e onverminderd van kracht blijft;
- c. aansluitend aan de achtergevel van de woning dient te allen tijde een niet te bebouwen ruimte over te blijven van minimaal de helft van de achtergevelbreedte en een diepte van minimaal 6 m;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw, alsmede de oppervlakte van overkappingen als bedoeld in sublid 14.2.4 sub a, mag niet meer dan 85 m² bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt tot een diepte van ten hoogste 12 m achter de voorgevelrooilijn voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
- e. de bij een woning behorende gronden waarop aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd, met dien verstande dat de grond onder de woning alsmede de gronden aan de achterzijde van de woning tot een diepte van 12 m achter de voorgevelrooilijn daarbij niet worden meegerekend;
- f. de goothoogte van een aan-, en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag waaraan wordt gebouwd;
- g. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.

14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van pergola's en overkappingen met een open constructie bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen vlaggenmasten zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. sublid 14.2.2 sub a ten behoeve van het uitbreiden van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. de diepte van de woning niet meer bedraagt dan 12 m;
 2. aansluitend aan de achtergevel van de woning te allen tijde een niet te bebouwen ruimte over dient te blijven van minimaal de helft van de achtergevelbreedte en een diepte van minimaal 6 m;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aaneengebouwde zijde ten minste 1 meter bedraagt;
 4. er geen onderlinge verschillen mogen ontstaan tussen de diepte van aaneengebouwde woningen;
 5. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
- b. sublid 14.2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van de voorgevel op ten hoogste 2 m achter de voorgevellijn;
- c. sublid 14.2.2 sub c ten behoeve van het verhogen van de goot- en/of bouwhoogte met 1 m;
- d. sublid 14.2.3 sub b ten behoeve van het vergroten van de diepte van de woning, inclusief de achterzijde daarvan aangebouwde aan- en uitbouwen, over één laag met kap tot ten hoogste 18 m, met dien verstande dat:
 1. aansluitend aan de achtergevel van de woning te allen tijde een niet te bebouwen ruimte over dient te blijven van minimaal de helft van de achtergevelbreedte en een diepte van minimaal 10 m;
 2. de bij een woning behorende gronden waarop aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan voor ten hoogste 50% mogen worden bebouwd, met dien verstande dat de grond onder de woning alsmede de gronden aan de achterzijde van de woning tot een diepte van 18 m achter de voorgevelrooilijn daarbij niet worden meegerekend;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw, alsmede de oppervlakte van overkappingen, niet meer dan 85 m² mag bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt tot een diepte van ten hoogste 18 m achter de voorgevelrooilijn voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
 4. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
- e. sublid 14.2.3 sub c ten behoeve van een bredere aan- of uitbouw, voor zover het percentage als gegeven in lid 14.2.3 sub e niet wordt overschreden;
- f. sublid 14.2.3 sub d, indien het bouwperceel meer dan 1000 m² bedraagt, mag 10% van het bouwperceel worden bebouwd met een aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 150 m²;
 2. de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt tot een diepte van ten hoogste 12 m achter de voorgevelrooilijn voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
- g. sublid 14.2.3 sub f ten behoeve van een grotere goothoogte van naast de woning gelegen aan- of uitbouwen, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 2 m bedraagt;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
 3. de aan- of uitbouw qua uiterlijke verschijning ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van de aan- of uitbouw tenminste 0,5 m lager is dan de goothoogte van het hoofdgebouw.
- h. sublid 14.2.3 sub f ten behoeve van de bouw van dakterrassen op aan- en uitbouwen naast of achter de woning, met dien verstande dat de bouwhoogte van de balkonafdeling niet meer bedraagt dan 1,2 m boven de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw en er bovendien geen onevenredige inbreuk wordt gedaan op de privacy van omwonenden. Dakterrassen die bij het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds bestonden worden geacht te passen binnen de regels van dit plan en behoeven derhalve geen omgevingsvergunning als hier bedoeld.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Woningen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte per woning en tot een maximum van 40 m² worden aangewend voor de uitoefening van een vrij beroep.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.4 ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, anders dan een vrij beroep, en internetwinkel in een woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 40 m², voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt;
- b. voor milieuvergunningplichtige en meldingplichtige bedrijven ingevolge de Wet milieubeheer geen omgevingsvergunning wordt verleend;
- c. aan detailhandel slechts medewerking wordt verleend, indien het verkoop betreft van aan huis vervaardigde, vaak ambachtelijke producten, die niet concurrerend zijn ten opzichte van de overige detailhandel -uitgezonderd vis en visproducten- onder de voorwaarden dat de vestiging geen onevenredige aantasting van de woonsituatie en de verkeersveiligheid met zich meebrengt en de hoofdfunctie wonen van het pand gehandhaafd blijft;
- d. voor horecabedrijven geen afwijking wordt verleend;
- e. het gebruik zowel naar aard als wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming moet zijn;
- f. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mag meebrengen.

Artikel 15 Wonen - Vrijstaand

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep;
met daarbij behorende tuinen en erven.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

De afstand van bouwwerken tot de bestemming Water bedraagt ten minste 2 m.

15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend in de vorm van een vrijstaande woning binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het aantal eensgezinswoningen per bouwperceel ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen;
- b. de voorgevel van een woning mag uitsluitend worden gebouwd in de voorgevelrooilijn;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij anders is aangegeven;
- d. de dakhelling bedraagt ten minste 35° en ten hoogste 55°, met dien verstande dat een woning over ten hoogste 25% van de oppervlakte plat mag worden afgedekt.

15.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend 5 m achter de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd;
- b. de diepte van de woning, inclusief aan de achterzijde daarvan aangebouwde aan- en uitbouwen, mag over één laag met kap tot een diepte van ten hoogste 12 m worden vergroot, met dien verstande dat het bepaalde in sublid 6.2.1 alsmede in sublid 15.2.3, sub e onverminderd van kracht blijft;
- c. aansluitend aan de achtergevel van de woning dient te allen tijde een niet te bebouwen ruimte over te blijven van minimaal de helft van de achtergevelbreedte en een diepte van minimaal 6 m;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw, alsmede de oppervlakte van overkappingen als bedoeld in sublid 15.2.4 sub a, mag niet meer dan 85 m² bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt tot een diepte van ten hoogste 12 m achter de voorgevelrooilijn voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
- e. de bij een woning behorende gronden waarop aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd, met dien verstande dat de grond onder de woning alsmede de gronden aan de achterzijde van de woning tot een diepte van 12 m achter de voorgevelrooilijn daarbij niet worden meegerekend;
- f. de goothoogte van een aan-, en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag waaraan wordt gebouwd;
- g. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van pergola's en overkappingen met een open constructie ten hoogste 3 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van de woning ten hoogste 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen vlaggenmasten zijnde, ten hoogste 2 m bedraagt.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. sublid 15.2.2 sub a ten behoeve van het uitbreiden van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. de diepte van de woning niet meer bedraagt dan 12 m;
 2. aansluitend aan de achtergevel van de woning te allen tijde een niet te bebouwen ruimte over dient te blijven van minimaal de helft van de achtergevelbreedte en een diepte van minimaal 6 m;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt;
 4. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
- b. sublid 15.2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van de voorgevel op ten hoogste 2 m achter de voorgevellijn;
- c. sublid 15.2.2 sub c ten behoeve van het verhogen van de goot- en/of bouwhoogte met 1 m;
- d. sublid 15.2.3 sub b ten behoeve van het vergroten van de diepte van de woning, inclusief de achterzijde daarvan aangebouwde aan- en uitbouwen, over één laag met kap tot ten hoogste 18 m, met dien verstande dat:
 1. aansluitend aan de achtergevel van de woning te allen tijde een niet te bebouwen ruimte over dient te blijven van minimaal de helft van de achtergevelbreedte en een diepte van minimaal 10 m;
 2. de bij een woning behorende gronden waarop aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan voor ten hoogste 50% mogen worden bebouwd, met dien verstande dat de grond onder de woning alsmede de gronden aan de achterzijde van de woning tot een diepte van 18 m achter de voorgevelrooilijn daarbij niet worden meegerekend;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw, alsmede de oppervlakte van overkappingen, niet meer dan 85 m² mag bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt tot een diepte van ten hoogste 18 m achter de voorgevelrooilijn voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
 4. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
- e. sublid 15.2.3 sub c ten behoeve van een bredere aan- of uitbouw, voor zover het percentage als gegeven in lid 15.2.3 sub e niet wordt overschreden;
- f. sublid 15.2.3 sub d, indien het bouwperceel meer dan 1000 m² bedraagt, mag 10% van het bouwperceel worden bebouwd met een aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 150 m²;
 2. de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, die zich aan de achterzijde van de woning bevindt tot een diepte van ten hoogste 12 m achter de voorgevelrooilijn voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
- g. sublid 15.2.3 sub f ten behoeve van een grotere goothoogte van naast de woning gelegen aan- of uitbouwen, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 2 m bedraagt;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
 3. de aan- of uitbouw qua uiterlijke verschijning ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van de aan- of uitbouw tenminste 0,5 m lager is dan de goothoogte van het hoofdgebouw.
- h. sublid 15.2.3 sub f ten behoeve van de bouw van dakterrassen op aan- en uitbouwen naast of achter de woning, met dien verstande dat de bouwhoogte van de balkonafschieding niet meer bedraagt dan 1,2 m boven de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw en er bovendien geen onevenredige inbreuk wordt gedaan op de privacy van omwonenden. Dakterrassen die bij het in inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds bestonden worden geacht te passen binnen de regels van dit plan en behoeven derhalve geen omgevingsvergunning als hier bedoeld.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Woningen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte per woning en tot een maximum van 40 m² worden aangewend voor de uitoefening van een vrij beroep.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.4 ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, anders dan een vrij beroep, en internetwinkel in een woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 40 m², voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt;
- b. voor milieuvergunningplichtige en meldingplichtige bedrijven ingevolge de Wet milieubeheer geen omgevingsvergunning wordt verleend;
- c. aan detailhandel slechts medewerking wordt verleend, indien het verkoop betreft van aan huis vervaardigde, vaak ambachtelijke producten, die niet concurrerend zijn ten opzichte van de overige detailhandel -uitgezonderd vis en visproducten- onder de voorwaarden dat de vestiging geen onevenredige aantasting van de woonsituatie en de verkeersveiligheid met zich meebrengt en de hoofdfunctie wonen van het pand gehandhaafd blijft;
- d. voor horecabedrijven geen afwijking wordt verleend;
- e. het gebruik zowel naar aard als wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming moet zijn;
- f. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mag meebrengen.

Artikel 16 Wonen - Uit te werken

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep;
- b. maatschappelijke voorzieningen, zoals culturele, educatieve, religieuze, sociale, medische en overheidsvoorzieningen;
- c. detailhandel in de vorm van kleinere voorzieningen voor dagelijkse levensbehoeften;
- d. binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen - Uit te werken' tezamen is maximaal één supermarkt en één horecavoorziening in de vorm van een horeca B toegestaan;
- e. recreatieve voorzieningen;
- f. tuinen;
- g. erven;
- h. verkeersdoeleiden;
- i. groen en speelvoorzieningen;
- j. water;
- k. nutsvoorzieningen

met daarbij behorende:

- l. gebouwen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. werken, geen bouwwerk zijnde.

16.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van de volgende regels:

- a. er dient minimaal 5% oppervlakte open water te worden gerealiseerd;
- b. er dient minimaal 20% oppervlakte hoofdgroenstructuur groen te worden gerealiseerd, met dien verstande dat de oppervlakte open water als genoemd onder a, binnen deze oppervlakte mag worden gerealiseerd;
- c. voor wat betreft het woonprogramma werken burgemeester en wethouders de bestemming pas uit nadat de plandelen met de bestemmingen Gemengd, Wonen - 1 en Wonen - 2 in ontwikkeling zijn genomen;
- d. voor wonen gelden de volgende regels:
 1. de bebouwingsdichtheid mag niet meer bedragen dan ten hoogste 35 woningen per hectare;
 2. de goothoogte van niet-gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 7 m;
 3. de bouwhoogte van niet-gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 11 m;
 4. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat op enkele markante plaatsen bebouwingsaccenten mogen worden gerealiseerd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 21 m;
- e. ten behoeve van de nieuwe woongebieden mogen voorzieningen worden gerealiseerd, waarvan de totale bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 8.000 m² binnen de bestemmingen Gemengd en Wonen - Uit te werken tezamen, waaronder:
 1. maximaal twee scholen voor basisonderwijs;
 2. sociaal-medische voorzieningen;
 3. maximaal één supermarkt;
- f. de bouwhoogte van voorzieningen mag niet meer bedragen dan 13 m, met uitzondering van een kerk;
- g. voor de verkeersstructuur gelden de volgende regels:
 1. de verschillende woongebieden dienen te worden verbonden door middel van langzaamverkeersverbindingen (hoofdstructuur);
 2. er dient een langzaamverkeersverbinding te worden gerealiseerd vanuit het nieuwe woongebied naar de bestaande kern;
- h. het oprichten van gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies: is slechts toegestaan indien deze voorzien zijn van een dove gevel tenzij:
 1. wordt voldaan aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde voor wegverkeerslawaai;

2. of de gebouwen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden).

16.3 Bouwregels

16.3.1 *Voorlopig bouwverbod*

- a. Het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 16.1 dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan dat in werking is getreden en/of onherroepelijk is geworden;
- b. burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het bouwen van bouwwerken vóór het tijdstip van inwerkingtreding van het onder a bedoelde uitwerkingsplan, indien het bouwplan in overeenstemming is met het (voor)ontwerp-uitwerkingsplan en de realisatie ervan past binnen de economische en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Artikel 17 Waarde - Archeologie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Archeologisch onderzoeksrapport

Op en in de gronden als bedoeld in lid 17.1 mag ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) slechts worden gebouwd overeenkomstig de regels van die bestemming(en) en mits de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

17.2.2 Uitzondering

Het bepaalde onder 17.2.1 met betrekking tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande fundering;
- de met de oprichting van een bouwwerk samenhangende bodemingrepen niet dieper zijn dan 30 cm en de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt;
- indien op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

17.2.3 Verlening vergunning

Het bevoegd gezag verleent de onder 17.2.1 bedoelde vergunning indien naar zijn oordeel uit het daar genoemde rapport genoegzaam blijkt dat:

- er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad of;
- schade door de met de oprichting van het bouwwerk samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.

17.2.4 Voorwaarden verlening vergunning

De volgende genoemde voorwaarden kunnen door het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning verbonden worden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen en;
- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

17.2.5 Weigering

De onder 17.2.3 bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

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

17.3.1 Verbod

- a. het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan 30 cm;
 3. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan 30 cm bedraagt;
 4. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan 30 cm;
 5. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. de aanvrager van de vergunning als bedoeld in sub a legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- c. de in sub b beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet:
 1. indien op voorhand is vastgesteld door het bevoegd gezag dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;
 2. voor het aanleggen van graven;
- d. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld in sub b genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad of;
 2. schade door de met de werken en werkzaamheden samenhangende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.
- e. de volgende in sub d genoemde voorwaarden kunnen door het bevoegd gezag aan de vergunning verbonden worden zoals:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen en;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- f. de in sub a bedoelde vergunning kan worden geweigerd indien door de bodemverstoring het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 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 19 Algemene bouwregels

19.1 Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

Voor bestaande afmetingen, afstanden en percentages gelden de volgende

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige ter plaatse van de aanduiding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

19.2 Parkeren

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien wordt voldaan aan de parkeernormering uit de door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels ten aanzien van parkeren en de door de CROW vastgestelde normen voor fietsbergingen bij utiliteitsgebouwen.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 Strijdig gebruik

Een gebruik in strijd met het bestemmingsplan is in ieder geval het gebruik:

- a. ten behoeve van een seksinrichting;
- b. stand- of ligplaats van onderkomens;
- c. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 Geluidszone - industrie

21.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie' zijn de gronden in aanvulling op het bepaalde in de regels als bedoeld in hoofdstuk 2, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein De Kronkels op geluidsgevoelige objecten.

21.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone - industrie', dat een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke kan worden aangemerkt als een geluidsgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder, slechts mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein De Kronkels op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

21.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

21.2 Milieuzone - Geurzone

Binnen de op de verbeelding aangegeven Milieuzone - Geurzone mogen uitsluitend hindergevoelige functies, zoals wonen, worden gerealiseerd, indien:

- a. de bedrijfsactiviteiten van het betreffende bedrijf zijn beëindigd, of;
- b. vast staat dat de bedrijfsactiviteiten van het betreffende bedrijf zullen worden beëindigd, of;
- c. is aangetoond dat de hindercirkel is verkleind, met dien verstande dat binnen de nieuwe hindercirkel geen hindergevoelige functies mogen worden gerealiseerd.

21.3 Overige zone - bebouwingsdichtheid

Binnen de op de verbeelding aangegeven Overige zone - bebouwingsdichtheid mag de bebouwingsdichtheid mag niet meer bedragen dan ten hoogste 35 woningen per hectare.

21.4 Wetgevingszone - afwijkingsgebied - 1

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - afwijkingsgebied - 1' bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestaande bestemmingsgrenzen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen als gevolg van de afwijking niet verder verschuiven dan 10 m van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

21.5 Wetgevingszone - afwijkingsgebied - 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - afwijkingsgebied - 2' bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestaande bestemmingsgrenzen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de minimale breedte van de watergangen mag niet kleiner worden dan 10 m op de waterlijn;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 Meetverschillen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan, voor zover dit, tengevolge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding, noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan, met dien verstande dat de genoemde afwijkingen ten hoogste 1 m mogen bedragen.

22.2 10% regeling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van een vermeerdering of een vermindering van de voorgeschreven maten en percentages, alsmede de inhoud en de oppervlakte van de bouwwerken, mits deze niet meer dan 10% bedraagt.

22.3 Nutsvoorzieningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van de bouw van nutsgebouwtjes met een maximale bouwhoogte en inhoud van respectievelijk 3,5 m en 50 m³.

22.4 Huishouden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 1 lid 1.53 voor het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouden met meer dan vier personen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de woning/wooneenheid een vloeroppervlakte heeft van meer dan 150 m² bvo;
- b. er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd waarbij een parkeernorm geldt van 0,6 parkeerplaats per persoon voor het aantal personen boven het toegestane maximum aantal van 4 personen of; er door aanvrager schriftelijk en gemotiveerd wordt onderbouwd welke maatregelen er worden getroffen om van de parkeernorm te kunnen afwijken. Hierbij is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om op basis van deze onderbouwing nadere eisen te stellen;
- c. de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

22.5 Bed and Breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het gebruik van de woning ten behoeve van bed and breakfast waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. er mogen maximaal 2 kamers met in totaal maximaal 4 slaapplaatsen van de woning worden gebruikt, tot een maximum van 30% van de vloeroppervlakte van de woning;
- b. het parkeren van auto's van gasten dient op eigen erf te geschieden;
- c. de activiteit mag door visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, niet leiden tot een karakterverandering van het perceel dan wel de woning.

De omgevingsvergunning wordt slecht verleend indien met de vestiging geen onevenredige overlast (niet meer dan 1 gezin kan veroorzaken) wordt veroorzaakt.

22.6 Bestemmingsgrenzen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

22.7 Gebruik van een woning ten behoeve van mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 1 lid 1.53 dat een woning voor de huisvesting van slechts één afzonderlijk huishouden mag worden gebruikt, in het geval er sprake is van een zorgrelatie tussen de bewoners, met dien verstande dat:

- a. de voorziening in één gebouw, met één hoofdtoegang gerealiseerd dient te worden en er intern een doorgang aanwezig dient te zijn, waarbij de eventuele aanbouw/uitbreiding qua uitstraling ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- b. in het geval de zorg-relatie is beëindigd, de voorziening binnen een redelijke periode dient te worden gebracht in de situatie van bewoning door één huishouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

23.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Rengerswetering 2014

Bijlage 5

Residuele berekening inbrengwaarde

PROJECT	: Exploitatieplan Bunschoten
OPDRACHTGEVER	: Gemeente Bunschoten
PROJECTONDERDEEL	: grondexploitatie
Datum	: woensdag 30 april 2014
Projectnummer	: 328566
Versie	: 7

Parameters		Disconto
Inflatiepercentage kosten	: 2,50%	1,00% rente kosten
Inflatiepercentage opbrengsten	: 2,50%	1,00% rente opbrengsten
rentepercentage	: 3,50%	
rente per	: jaar	
Startdatum exploitatie	: 01-01-2014	
Looptijd exploitatie [jaren]	: 10	
Einddatum exploitatie	: 31-12-2023	
Prijspeil datum	: 01-01-2014	
Valuta	: euro's (excl. BTW)	
BTW percentage	: 21,00%	

BEGROTING

KOSTEN					
Jaartal				Totaal	Totaal
Volgnr. van het jaar	Wro	Bro	Bro	contant	generaal
INBRENGWAARDEN	Subtotaal			7.005.449	7.005.449
Gemeente Bunschoten			6.2.3.a.b.c.	6.301.099	6.301.099
Waterschap			6.2.3.a.b.c.	54.537	54.537
Eigenaar A			6.2.3.a.b.c.	649.812	649.812
				0	0
OVERIGE KOSTENSOORTEN	Subtotaal			26.251.855	26.728.055
onderzoek (gebiedsonderzoeken)	6.13.1.c.2	6.2.4.a		109.567	110.658
bodemsanering en grondwerken	6.13.1.c.2	6.2.4.b		2.697.474	2.754.717
nutsvoorzieningen	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a	561.660	581.606
riolering	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.b	2.008.314	2.042.695
verharding, kunstwerken en water	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c	5.335.886	5.498.649
infrastructuur voor O.V.-voorzieningen	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.d	0	0
groenvoorzieningen	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.e	1.278.431	1.337.428
openbare verlichting en brandkranen	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.f	0	0
straatmeubilair	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.g	827.958	853.768
opstellen ruimtelijke plannen (of plankostensca	6.13.1.c.2	6.2.4.h		3.682.095	3.682.095
vergoeding voor prijsvragen en ontwerpcompot	6.13.1.c.2	6.2.4.i		0	0
plankosten voor voorzieningen en werken buite	6.13.1.c.2	6.2.4.j		0	0
tijdelijk beheer	6.13.1.c.2	6.2.4.k		0	0
planschade	6.13.1.c.2	6.2.4.l		46.800	46.800
niet terugvorderbare BTW	6.13.1.c.2	6.2.4.m		0	0
rente boekwaarde	6.13.1.c.2	6.2.4.n		2.967.082	2.967.082
Bijdragen uit exploitatie				6.736.587	6.852.557

OPBRENGSTEN					
Jaartal				Totaal	Totaal
Volgnr. van het jaar	Wro	Bro	Bro	contant	generaal
BIJDRAGEN EN SUBSIDIES	Subtotaal			1.842.687	1.842.687
Levering perceel N64		6.2.7.b		220.000	220.000
Bijdrage aan park		6.2.7.b		1.842.687	1.842.687
opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling		6.2.7.c		0	0
GRONDOPBRENGSTEN	Subtotaal			31.457.494	32.466.911
Gemeente Bunschoten		6.2.7. a		29.529.967	30.511.011
Spui Bunschoten Vastgoed		6.2.7. a		1.927.527	1.955.900
Totaal opbrengsten excl.inflatie				33.520.181	34.529.598
Totaal opbrengstenstijging a.g.v. inflatie					3.118.134
Totaal opbrengsten incl. inflatie					37.647.732

CONTANTE WAARDE BEREKENING

Jaartal					
Cash-flow (opbrengsten - kosten)					
saldo vorige jaar					
rentekosten / rentebaten		-2.381.521			
Eindsaldo					
Samenvatting exploitatieresultaat					
Totaal kosten		€ 33.733.504			
Totaal opbrengsten		€ 34.529.598			
Begrotingsresultaat				€ 796.094	
Invloed inflatie		€ 1.585.277			
Rentesaldo bij jaarrente		€ 2.381.521-			
Totaal invloed rente en inflatie				€ 796.245-	
Eindwaarde per 31-12-2023				€	150-
Netto Contante Waarde per 1-1-2014				€	106-