

# 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, 4 februari 2015

# 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-0152924

**Revisie** : C5

**Datum** : 4 februari 2015

**Contact** : Grontmij Nederland B.V.  
Robijnstraat 11  
1812 RB Alkmaar  
Postbus 214  
1800 AE Alkmaar  
T +31 88 811 66 00  
F +31 72 850 26 57  
[www.grontmij.nl](http://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 .....                                                 | 24 |
| 4.9.4 | Verwervingswaarde (sluitpost) .....                                      | 24 |
| 4.10  | Considerans .....                                                        | 25 |
| 5     | Inbrengwaarde .....                                                      | 26 |
| 6     | Voorbehouden en verantwoording .....                                     | 27 |

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'.

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is door opdrachtgever een vervolgoopdracht gegeven om te actualiseren naar peildatum 1 januari 2014; waar aan de orde, rekening houdend met de ingediende zienswijze.

## 1.2 Deskundigen

Ondergetekenden:

- de heer L. Neetens RT, beëdigd rentmeester, lid NVR lidnummer 180, registertaxateur onroerende zaken, inschrijving SCVM registernummer 10A1457SCVM, expiratie datum 08-11-2015), ingeschreven onder VastgoedPRO, lidmaatschapsnummer 15561,
- de heer A.J. Berbée RT (Register Taxateur) inschrijvingen VastgoedCert: Landelijk Vastgoed, registratienummer LV01.1501.1412, expiratedatum 31-12-2019, 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,
- M.J.R. Braaksma, senior planeconoom,

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 2014** 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.

De peildatum voor de taxatie ligt in de tijd later dan de datum van de opname, in dit kader wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

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 landelijke gebied gelegen aan de zuidoostkant van Bunschoten-Spakenburg, grenzend aan de huidige bebouwde kom. Het plangebied beslaat een oppervlakte van ongeveer 21.30 hectare. Ongeveer 20.20 hectare bestaat uit weidegronden met bijbehorende watergangen, de overige ongeveer 1.10 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 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; dat wil zeggen, op basis van een volledige schadeloosstelling. Naast de vermogensschade worden dan ook vergoed de overige schadecomponenten zoals eventuele (resterende) inkomensschade, bijkomende integraal te vergoeden bijkomende schaden en tenslotte de vergoeding voor deskundigenbijstand.

Op grond van een korte beschouwing door taxateurs achten zij het voor wat betreft het perceel dat nog verworven dient te worden reëel om te stellen dat de inbrengwaarde vastgesteld op basis van een volledige schadeloosstelling conform de systematiek van de Onteigeningswet, slechts beperkt hoger zal uitvallen dan de waarde op basis van alleen de vermogensschade op basis van 40b t/m 40f Ow, welke zoals hiervoor aangegeven in casu bepaald is. Immers -zoals later in deze rapportage zal blijken- de waarde van het onderhavige eigendom (in casu gelijk aan de vermogensschade uit de rekenwijze van de systematiek van de Onteigeningswet) wordt bepaald als ruwe bouwgrond waarde. Deze ruwe bouwgrondwaarde is -zoals ook later blijkt- gebaseerd op een mix van gerealiseerde transacties uit de markt alsmede op de residuele doorrekening van het huidige bouwplan. Op basis hiervan kan de huidige eigenaar (of deze nu wordt aangemerkt als een eigenaar met een beleggingsmotief of als aannemer/ontwikkelaar) de markt op om een perceel grond met een vergelijkbare ligging en ontwikkelingspotentie te verwerven en zijn beoogde doel (winst uit de ontwikkeling of winst uit doorverkoop als belegger/speculant) met de vervangende grond alsnog te verwezenlijken. De vermogensschade (op basis van 40b t/m f, alsmede de uitkomst van de taxatie in dit taxatierapport) volstaat derhalve om (middels de aankoop van een vergelijkbaar perceel grond) terug te komen in een vergelijkbare vermogens-/ inkomens positie; hét uitgangsprincipe uit de onteigeningswet.

Wel dienen in geval van onteigening de integraal te vergoeden bijkomende kosten nog als extra schadeloosstellingscomponent meegenomen te worden (voorbeelden van bijkomende kosten zijn: aankoopkosten van de vervangende grond, notariskosten, eventuele accountants- en andere deskundige kosten etc.). Ondergetekende schatten deze bijkomende kosten ten opzichte van de hoogte van de huidige taxatie als relatief laag in.

### 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/ gerechtigde                                                                                |
|---------------------------------|--------|------|--------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Deelgebied 3</b>             |        |      |                    |                        |                                                                                                            |
| Bunschoten                      | N      | 64   | Geheel             | 2.54.00 ha.            | Gemeente Bunschoten                                                                                        |
| Bunschoten                      | N      | 102  | Geheel             | 1.95.65 ha.            | Gemeente Bunschoten                                                                                        |
| Bunschoten                      | N      | 1079 | Geheel             | 0.05.25 ha.            | L.Visser, Spui Bunschoten Vastgoed BV (eigendom belast met opstal), gemeente Bunschoten (recht van opstal) |
| Bunschoten                      | N      | 1080 | Geheel             | 0.16.21 ha.            | L.Visser, Spui Bunschoten Vastgoed BV                                                                      |
| Bunschoten                      | N      | 1081 | Geheel             | 0.26.61 ha.            | L.Visser, Spui Bunschoten Vastgoed BV (eigendom belast met opstal), gemeente Bunschoten (recht van opstal) |
| Bunschoten                      | N      | 1082 | Geheel             | 1.29.22 ha.            | L.Visser, Spui Bunschoten Vastgoed BV                                                                      |
| Bunschoten                      | N      | 1083 | Geheel             | 0.09.06 ha.            | L.Visser, Spui Bunschoten Vastgoed BV (eigendom belast met opstal), gemeente Bunschoten (recht van opstal) |
| Bunschoten                      | N      | 1121 | Gedeeltelijk       | 0.22.47 ha.            | Gemeente Bunschoten, De Bunte Vastgoed BV, stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken               |
|                                 |        |      | <i>Sub. Totaal</i> | <i>6.58.47 ha.</i>     |                                                                                                            |
| <b>Deelgebied 4</b>             |        |      |                    |                        |                                                                                                            |
| Bunschoten                      | N      | 706  | Gedeeltelijk       | 7.12.61 ha.            | Gemeente Bunschoten                                                                                        |
| <b>Deelgebied 5</b>             |        |      |                    |                        |                                                                                                            |
| Bunschoten                      | N      | 706  | Gedeeltelijk       | 6.33.04 ha.            | Gemeente Bunschoten                                                                                        |
| <b>Bestaande sloot</b>          |        |      |                    |                        |                                                                                                            |
| Bunschoten                      | N      | 63   | Gedeeltelijk       | 0.15.64 ha.            | Waterschap Vallei en veluwe                                                                                |
| <b>Oost. Randweg</b>            |        |      |                    |                        |                                                                                                            |
| 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>     |                                                                                                            |
| <b>Totaal exploitatiegebied</b> |        |      |                    | <b>21.30.31 ha.</b>    |                                                                                                            |

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.



Uitdrukking kadastrale kaart (tevens is aangegeven met groen 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 onderzoek 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 het bedrag te laag;
- Percelen N 1079, 1080, 1081, 1082 en 1083 (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 het bedrag te laag;
- Percelen N 1079, 1080, 1081, 1082 en 1083 (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 1079, N 1081, N 1083: niet verwerkte bronnen: akte m.b.t. 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 onderzoek 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 1079, N 1081, N 1083 zijn 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 'intakt' blijft. Deze aanname is verwerkt in de onderhavige taxatie van de inbrengwaarde.

- Percelen N 64 en N 706: net 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):

- Percelen N 1079, 1080, 1081, 1082 en 1083 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.

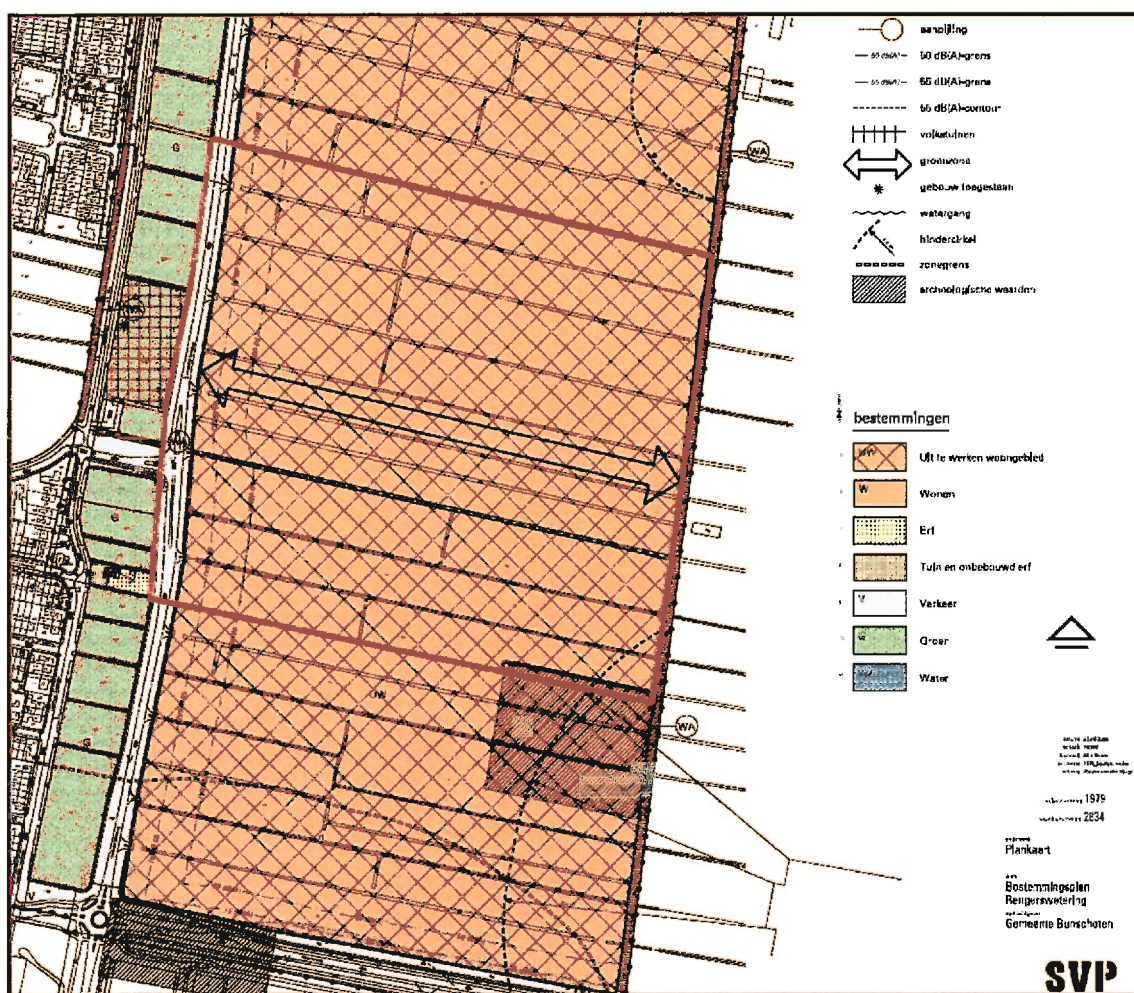
Er heeft overigens geen uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar alle eigendomsbewijzen van de betreffende onroerende zaken. Daarnaast kunnen er nog andere relevante zakelijke lasten of beperkingen aanwezig zijn zoals erfdienstbaarheden ontstaan op basis van gewoonterecht, bepalingen in een huurovereenkomst 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 feitelijke 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 aaneengsloten 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<sup>1</sup> kapwoningen.  
(1<sup>e</sup> 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 8.000m<sup>2</sup> 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**

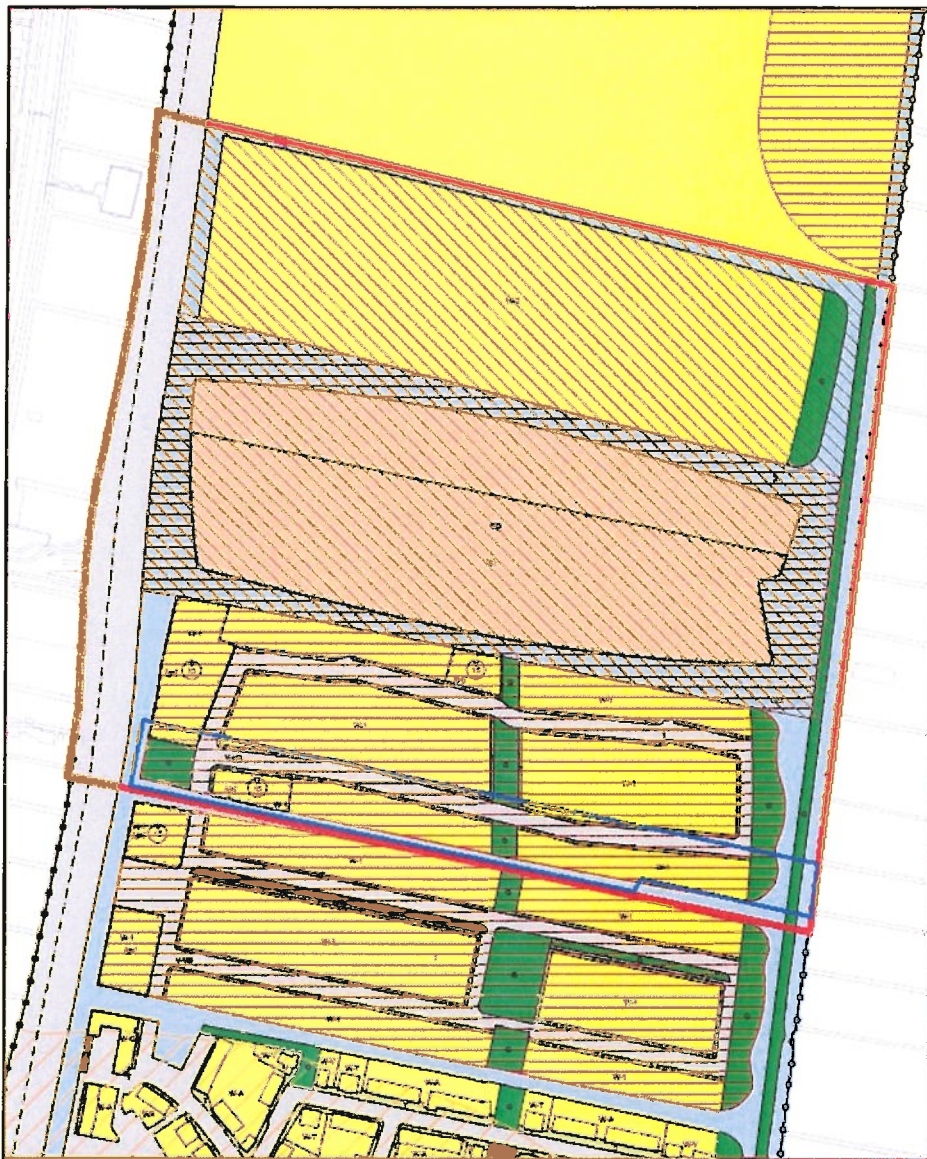
| Type                        | Prijsklasse | Deelgebied 5/ Zuidelijke hoven |      | Deelgebied 4/ Zuider eiland |      | Deelgebied 3/ Noordelijke Kampen |      | Totaal |      |
|-----------------------------|-------------|--------------------------------|------|-----------------------------|------|----------------------------------|------|--------|------|
| SOCIALE SECTOR              |             | aantal                         | %    | aantal                      | %    | aantal                           | %    | aantal | %    |
| Appartementen (huur)        |             | 20                             | 10%  | 12                          | 10%  | 17                               | 9%   | 49     | 10%  |
| Appartementen (koop)        |             | 20                             | 10%  | 12                          | 10%  | 18                               | 8%   | 48     | 9%   |
| Eengezinsrij on. Huur       |             | 28                             | 13%  | 15                          | 12%  | 22                               | 12%  | 63     | 12%  |
| Eengezinsrij 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%   | 8                                | 3%   | 16     | 3%   |
| Appartementen koop          |             | 14                             | 7%   | 8                           | 7%   | 14                               | 7%   | 36     | 7%   |
| Appartementen koop          |             | 2                              | 1%   | 1                           | 1%   | 2                                | 1%   | 5      | 1%   |
| Eengezinsrij oning          |             | 8                              | 4%   | 6                           | 5%   | 9                                | 5%   | 23     | 5%   |
| Eengezinsrij oning          |             | 20                             | 10%  | 12                          | 10%  | 22                               | 12%  | 54     | 11%  |
| Eengezinsrij oning          |             | 2                              | 1%   | 2                           | 2%   | 3                                | 2%   | 7      | 1%   |
| 2 <sup>1</sup> 1 kapw oning |             | 6                              | 3%   | 4                           | 3%   | 8                                | 3%   | 16     | 3%   |
| 2 <sup>1</sup> 1 kapw oning |             | 17                             | 9%   | 10                          | 8%   | 20                               | 11%  | 47     | 9%   |
| 2 <sup>1</sup> 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                      |             | 187                            | 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, zoals hiervoor reeds aangegeven, in dit stadium van de gebiedsontwikkeling geen aanleiding om een onteigeningsprocedure te starten (voor toelichting zie punt 1.3 onder *Situatie Plan-gebied Grondexploitatie Rengerswetering zuid 2014*). Uitgangspunt is derhalve 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 voornog 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 Ontheiengingswet 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;

\* Met betrekking tot de complexwaarde is in dit rapport geen rekening gehouden met de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam van 21 mei 2014, waarbij ook een bestemmingsplan met een 'duurdere' bestemming dient te worden geëlimineerd. Reden hiervoor is dat de situatie i.c. niet een zelfde is (i.c. is geen sprake van een oude bestemming 'agrarisch', maar van 'Uit te werken woongebied'), voorts is tegen de uitspraak van de Rechtbank hoger beroep aange tekend, waardoor het voorbarig is om dit als rechtsregel aan te houden.

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 rekenschap 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, 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.

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 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 in 2008 en liggen daarmee naar het oordeel van de taxateurs in beginsel te ver terug in de tijd. Noemenswaardig is dat bij al deze transacties een gemeente koper was en dus bepaler van de marktwaarde. Een aantal van de gerealiseerde koopprijzen 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 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 tbv van de verwachtingswaarde  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gemeente Amersfoort</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Geen vergelijkbare transacties waargenomen.            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Gemeente Baarn</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Geen vergelijkbare transacties waargenomen.            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Gemeente Barneveld</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1-6-2011                                               | T.b.v. woningbouwlocatie Voorthuizen-zuid 'Holzenbosch' *. Percelen ongebouwde grond voor woningbouw 1.92.00 hectare voor € 48 per m <sup>2</sup> . Verkoper: bouwbedrijf, koper: gemeente. Verkoop onderdeel van samenwerkingsovereenkomst tussen verkoper, gemeente en woningstichting. Geen inschrijvingen in het gemeentelijke beperkingenregister. |
| 2-8-2010                                               | T.b.v. woningbouwlocatie Voorthuizen-zuid 'Holzenbosch' *. Percelen ongebouwde grond voor woningbouw 1.60.20 hectare voor € 51 per m <sup>2</sup> . Verkoper: particulieren, koper: gemeente. Geen inschrijvingen in het gemeentelijke beperkingenregister.                                                                                             |
| <b>Gemeente Scherpenzeel</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 9-12-2010                                              | T.b.v. een bouwplan waaronder begrepen woningen en een school. Verkocht 1.09.85 ha voor € 37,50 m <sup>2</sup> . Verkoper: particulieren, koper: gemeente.                                                                                                                                                                                              |
| 9-12-2010                                              | T.b.v. een bouwplan waaronder begrepen woningen en een school. Verkocht 0.81.85 ha voor € 37,50 m <sup>2</sup> . Verkoper: particulieren, koper: gemeente.                                                                                                                                                                                              |
| <b>Gemeente Bunschoten</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Geen bruikbare vergelijkbare transacties waargenomen   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Gemeente Eemnes</b>                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Geen bruikbare vergelijkbare transacties waargenomen # |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Gemeente Leusden</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Geen bruikbare vergelijkbare transacties waargenomen   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Gemeente Nijkerk</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Geen bruikbare vergelijkbare transacties waargenomen   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Gemeente Soest</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Geen bruikbare vergelijkbare transacties waargenomen   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <b>Gemeente Woudenberg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 17-12-2010 | Tbv woningbouwlocatie 'Het Groene woud'. Percelen ruwe bouwgrond totaal groot 1.98.89 hectare voor € 95 per m <sup>2</sup> . 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.

# In de ingediende zienswijze is door een belanghebbende gewezen op een transactie te Eemnes. Ondergetekenden hebben deze transactie als 'niet bruikbaar' gekwalificeerd en derhalve niet als onderbouwing van de complexwaarde op basis van de comparatieve methode meegewogen. Om hieraan in het taxatierapport enige aandacht te schenken is hieronder de tekst waarin de zienswijze wordt afgewezen integraal opgenomen:

**"Geen aandacht besteed aan grondtransactie gemeente Eemnes d.d. 18 juni 2013 (bedenkingen 14a)**

De constatering dat voormelde transactie geen rol heeft gespeeld in de overweging van het taxatierapport is niet juist. De betreffende transactie is medio 2014 reeds door u onder onze aandacht gebracht. Wij hebben het door u aangeleverde definitieve concept van de koopovereenkomst behorende bij deze transactie (de acte zelf was niet door u aangeleverd) aan de taxateurs voorgelegd met de vraag of dit gegeven voor hen aanleiding was het taxatierapport te herzien.

De taxateurs hebben geconstateerd dat de betreffende gronden naar aanleiding van de overeenkomst inderdaad (in ieder geval voor een gedeelte) voor de genoemde prijs zijn getransporteerd. Vervolgens hebben de taxateurs voor een deel van de voor het genoemde bedrag verkochte gronden de voorliggende 'verkrijgingen' (titels van aankomst) onderzocht. Hieruit bleek dat de betreffende gronden sinds 2004 (toen deze ook reeds in eigendom waren van een van de in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) deelnemende partijen) vaker waren verkocht. De transactieprijs varieerde van € 55,00 in 2004 naar € 247,74 in 2012 tot de genoemde ca. € 104,00 in 2014. Dit gegeven, alsmede het gegeven dat iedere transactie een transactie tussen partijen betrof welke deel uit maakte van de SOK, alsmede de in het taxatierapport zelf genoemde onderbouwing heeft de taxateurs doen concluderen dat de aangevoerde transactie niet marktconform is en derhalve niet in de overwegingen dient te worden betrokken. Wij staan nog steeds achter deze stelling name en zien in deze zienswijze geen aanleiding de inbrengwaarde te herzien."

**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 voor de bruikbaarheid gelegen binnen een aanvaardbare. Binnen het plangebied hebben er geen transacties plaatsgevonden binnen deze scope. Ondanks dit gegeven bevestigen de 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 / m<sup>2</sup> (24.300 m<sup>2</sup> in deelgebied 3);
- perceel N 62 voor een bedrag van € 56,50 / m<sup>2</sup> (133.158 m<sup>2</sup> in deelgebieden 4 en 5);
- perceel N 62 voor een bedrag van € 77,00 / m<sup>2</sup> ( 23.931 m<sup>2</sup> in deelgebied 4 de 'groenzone')

Bovenstaande transacties resulteren in een gemiddelde grondprijs van € 59,67/m<sup>2</sup>. 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 voormelde alsmede het gegeven dat de transacties nog uit de pré-crisis periode stammen zijn ondergetekenden evenwel 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 rond 2010-2011 zou hebben begeven tussen de € 48,00 en 51,00 per m<sup>2</sup>. Gelet op het gegeven dat de transactie van 2 augustus 2010 waarbij een particulier verkoopt aan de gemeente de meest transparante, is achten ondergetekenden het -genoemde zienswijze kennende- reëel hierin

€ 51,00 per m<sup>2</sup> als leidend aan te houden #1.

Voor het bepalen van de inbrengwaarde op basis van de comparatieve methode van de onderhavige locatie dient deze € 51,00 per m<sup>2</sup> 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;

**#1 Noot met betrekking tot de genoemde vergelijkingslocatie Scherpenzeel**

*De genoemde transacties in de gemeente Scherpenzeel hebben betrekking op percelen cultuurgrond, welke door koper (de gemeente Scherpenzeel) zijn verworven van particulieren, benodigd met het oog op de ontwikkeling van een bouwplan, "waaronder begrepen een school en woningen". Qua aantal woningen is het plangebied voor zover ondergetekenden hebben kunnen achterhalen kleiner qua omvang (ca. 350 woningen voor de gehele ontwikkeling in 4 deelgebieden) voorts dient in het betreffende plangebied, naast een school, een ecologische verbindingszone te worden gerealiseerd; waarmee het aandeel aan maatschappelijke voorzieningen groter is dan in het onderhavige plangebied. Dit heeft uiteraard een drukkende werking op de marktwaarde (en daarmee de koopprijs) van de betreffende gronden. Ten gevolge hiervan zijn ondergetekenden van oordeel dat de door de gemeente Scherpenzeel betaalde koopsom van € 37,50 per m<sup>2</sup> verklaarbaar lager, en in lijn met de eerder genoemde transacties 'Barneveld' ligt. Om deze reden baseren ondergetekenden zich voor de bepaling van de complexwaarde op basis van de comparatieve methode voornamelijk op de transacties 'Barneveld' daar 'Barneveld' qua plan qua aard en omvang beter aansluit bij Rengerswetering; de transacties Scherpenzeel zijn meer gebruikt/ genoemd ter nadere onderbouwing van het marktniveau.*

**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 gevolge 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 m.b.t. 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](http://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 <sup>e</sup> half 2013 - 1 <sup>e</sup> half 2017 |                                      |
| 3 (Noordelijke kampen) | Ca. 197           | 0            | 2 <sup>e</sup> half 2017 - 1 <sup>e</sup> half 2021 | 2015 - 2017                          |
| 4 (Zuiderland)         | Ca. 121           | 0            | 2 <sup>e</sup> 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 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 risicopercentage is gehanteerd'* en verder *'De afdeling is van oordeel dat het niet in strijd is met de egaliseringsregel 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 2,30 meter 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 € 51,00 per m<sup>2</sup> 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 **€ 41,50 per m<sup>2</sup>**.

#### 4.8 Overzicht complexwaarde op basis van de comparatieve methode

Toelichting: de waardering is gebaseerd op transacties van de afgelopen jaren 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 vergelijkingstransacties 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 2014

|   | Eigenaar                                 | Opp. (m2)      | Per m2  | Complexwaarde      |
|---|------------------------------------------|----------------|---------|--------------------|
| 1 | Gemeente Bunschoten deelgebied 3         | 47.212         | € 41,50 | € 1.959.298        |
|   | Gemeente Bunschoten deelgebied 4         | 71.261         | € 41,50 | € 2.957.332        |
|   | Gemeente Bunschoten deelgebied 5         | 63.304         | € 41,50 | € 2.627.116        |
|   | Gemeente Bunschoten Oostelijke Randweg   | 11.055         | € -     | € -                |
| 2 | Spui Bunschoten Vastgoed bv deelgebied 3 | 18.635         | € 41,50 | € 773.353          |
| 3 | Waterschap deelgebied 4                  | 1.564          | € -     | € -                |
|   |                                          |                | € -     | € -                |
|   | <b>TOTAAL</b>                            | <b>213.031</b> |         | <b>€ 8.317.098</b> |

#### 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. Gelet op het gegeven dat de transacties welke als onderbouwing zijn opgevoerd voor de inbrengwaarde op basis van de comparatieve methode beperkt zijn en in een ander plangebied liggen wordt het belang van een waardering op basis van een residuele grondwaardeberekening groter.

##### *Uitgangspunten residuele berekening*

De residuele berekening is gebaseerd op het Ontwerp Exploitatieplan Rengerswetering 2014 NL.IMRO.0313.Rengerswet1300ep-O001 d.d. 8 juli 2014 (revisie 0004), waarin de herziening naar aanleiding van de ingediende zienswijze d.d. 12 november 2014 op het ter visielegging van het ontwerp Exploitatieplan is verwerkt. 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 bedraagt dan afgerond € 34.529.600,00.

Dit bedrag is als volgt te specificeren:

- Opbrengsten bouwprogramma: € 32.466.911,00
- Bijdragen en subsidies: € 2.062.687,00  
als volgt onderbouwd:
  - bijdrage aan park € 1.842.687,00
  - Levering perceel N 64 € 220.000,00

##### 4.9.2 De kosten

De kosten zijn opgebouwd uit de volgende componenten:

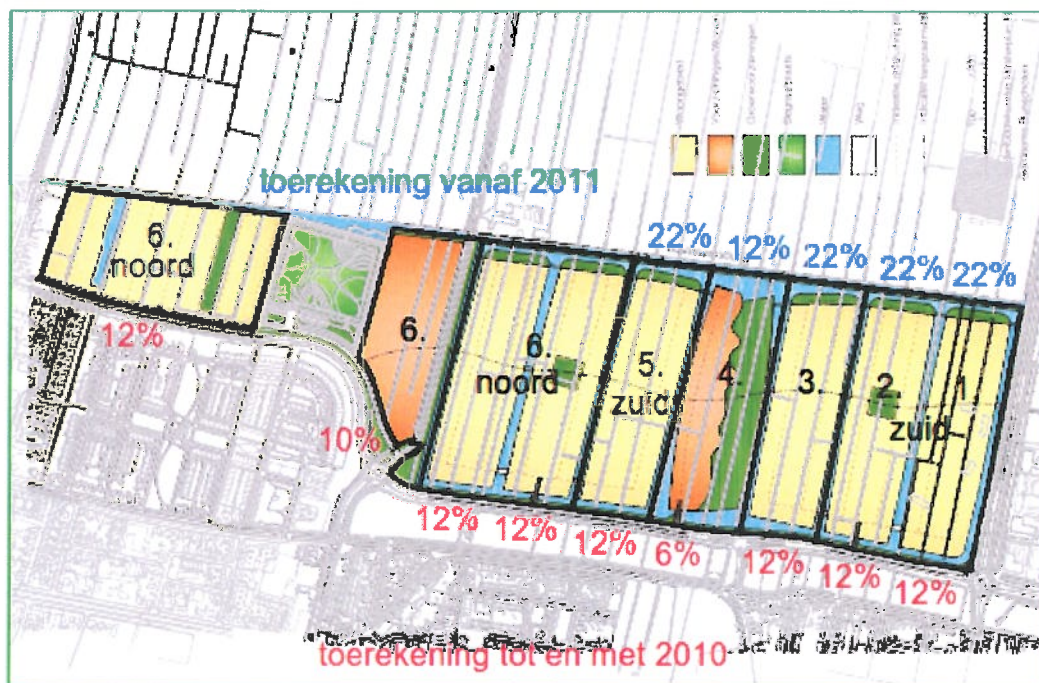
- Verwerving  
De verkoopwaarde is bepaald op basis van een sluitende grondexploitatie uitgaande van de onderstaande kosten en opbrengsten. In de grondexploitatie wordt uitgegaan van de opbrengsten op basis van de residuele berekening en de kosten voor bouw- en woonrijp maken. De post verwerving wordt dan gebruikt om een sluitende grondexploitatie te verkrijgen oftewel het bedrag wat de ontwikkelaar maximaal over heeft voor de grond.
- Overige kostensoorten  
De overige kostensoorten zijn opgebouwd uit de volgende kostenposten:
  - civieltechnische kosten;
  - plankosten;
  - boekwaarden;
  - deelgebied overstijgende kosten.

Het totaal aan overige kosten over het exploitatiegebied bedraagt dan € 21.463.044,00. Deze zijn als volgt nader toe te delen:

- civieltechnische kosten: € 13.281.123,00
  - planschade € 46.800,00
  - plankosten € 3.682.095,00
  - deelgebiedoverstijgende kostendeelgebieden 3 t/m 5 € 5.207.178,00
  - rente over boekwaarden € 352.393,00
- *Civieltechnisch kosten*  
De kosten voor bouwrijp- en woonrijp maken, kunstwerken en onvoorziene kosten zijn conform bijlage 5 afgerond bepaald op 13.281124,00. Een onderbouwing van deze kosten is weergegeven in bijlage 5.
  - *Planschade*  
De kosten voor planschade zijn nihil. Er is wel een post onderzoek ten aanzien van planschade opgenomen.
  - *Plankosten*  
Plankosten zijn conform de plankostenscan bepaald op € 3.682.095,00
  - *Deelgebiedsoverstijgende kosten.*  
In de navolgende tabel zijn de gerealiseerde kosten tot en met 31 december 2013 weergegeven en de begrote kosten en bijdragen.

| Bijdrage uit exploitatie                                                             | Deelgebied 3       | Deelgebied 4     | Deelgebied 5       | Totaal             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Gerealiseerde deelgebied overstijgende kosten:</b>                                |                    |                  |                    |                    |
| planschade, schadeloosstelling nertsfarm en ontsluitingskosten Zuid, ondergrond park | € 1.006.597        | € 548.913        | € 1.006.597        | € 2.562.106        |
| <b>Begrote deelgebied overstijgende kosten:</b>                                      |                    |                  |                    |                    |
| - Oostelijke randweg, fietspad noordelijk deel                                       |                    |                  |                    |                    |
| - Aanleg dijk ter hoogte van eiland 4,5 en 6                                         |                    |                  |                    |                    |
| - Dynamische stuw                                                                    |                    |                  |                    |                    |
| - Tijdelijke voorzieningen inlaat                                                    |                    |                  |                    |                    |
| Bijdrage groenvoorziening, haven inrichting en trapveld                              | € 456.002          | € 248.729        | € 456.002          | € 1.160.733        |
| <b>Bijdragen aan gemeente (algemene dienst)</b>                                      | € 50.988           | € 48.106         | € 79.855           | € 178.949          |
| <b>Bijdragen aan fondsen en voorzieningen</b>                                        | € 498.990          | € 316.665        | € 489.735          | € 1.305.390        |
| <b>Totaal nog te maken kosten</b>                                                    | <b>€ 1.005.980</b> | <b>€ 613.500</b> | <b>€ 1.025.592</b> | <b>€ 2.645.072</b> |

Op basis van het raadsbesluit van 26 januari 2012 is de exploitatie per 1-1-2011 opgedeeld in een Noord (deelgebied 6) en een Zuid (1 t/m 5). De tot dan toe gemaakte kosten zijn verdeeld over het hele masterplan. Vervolgens is daarna uitsluitend geïnvesteerd in de ontwikkeling van "Zuid": deelgebied 1 t/m 5. Meer details hierover zijn opgenomen in het exploitatieplan.



Conform de toedeling per deelgebied, zoals in voorgaande tekening weergegeven, zijn de deelgebiedoverstijgende kosten in de voorgaande tabel toegedeeld over de eilanden 3 tot en met 5, het exploitatiegebied waarop deze taxatie betrekking heeft.

De gerealiseerde kosten bedragen € 2.562.106, de begrote kosten € 2.645.072,00, samen € 5.207.108,00.

– *Deelgebiedoverstijgende kosten Noord (deelgebied 6)*

Tot 2010 was het uitgangspunt dat het gehele plangebied zou worden ontwikkeld, dus inclusief Noord, deelgebied 6. Ook in het bestemmingsplan waarop het exploitatieplan betrekking heeft is Noord opgenomen als “uit te werken”, afhankelijk van de markt.

Voor Noord is € 243.188,00 aan kosten gemaakt. Conform de in de Grondexploitatiewet gehanteerde toerekeningscriteria (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit).

Een redelijk handelend koper zal de zekerheid hebben dat deze kosten gemaakt (hadden) moeten worden, echter de onzekerheid of het ooit wordt terugverdiend. De redelijkheid vergt dat deze kosten voor Noord van Zuid worden afgetrokken om de residuele marktwaarde te benaderen.

4.9.3 *Faseringsinvloeden*

Voor de inbrengwaarde zijn de faseringsinvloeden uit de residuele berekening gehaald het betreft een bedrag van afgerond -/- € 806.433,00.

4.9.4 *Verwervingswaarde (sluitpost)*

Op basis van genoemde kosten en opbrengsten, inclusief de faseringsinvloeden, en de door ondergetekende ingecalculerde risicomarges, resteert per 01/01/2014 voor de verwerving van het plangebied een bedrag van:

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>Opbrengst:</b>                    | <b>€ 34.529.598,00.</b> |
| <i>minus</i>                         |                         |
| <b>Kosten:</b>                       | <b>€ 23.376.023,00</b>  |
| Overige kosten                       | € 22.569.590,00.        |
| Faseringsinvloeden                   | € 806.433,00.           |
| <b>Saldo kosten min opbrengsten:</b> | <b>€ 11.153.575,00</b>  |

Minus effect “redelijk handelend koper”:

Nu te maken kosten voor Noord: € 243.188,00

**Residuele grondwaarde: € 10.910.387,00**

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 21.30.31 hectare, de residuele grondwaarde per m<sup>2</sup> bedraagt derhalve **€ 51,22 per m<sup>2</sup>**.

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; uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 oktober 2012 (LJN: BY1744), waarin zowel het bestemmingsplan "Green Park Aalsmeer, deelgebieden 9 en 10" als het gelijknamige exploitatieplan centraal staan; en onze 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 in bepaalde gevallen de basis vormen voor de huidige taxatie.

In casu zijn ondergetekende echter van oordeel dat dit niet aan de orde is. Immers, ten aanzien van plangebied Rengerswetering dateert het vorige bestemmingsplan van 2005. Aangenomen mag worden dat het uitgangspunt destijds was, dat de planontwikkeling in 2015 voltooid zou zijn.

Er is nu sprake van een nieuwe 10-jaars periode met ingang van 2015. De transacties binnen het plangebied, die destijds (2008) hebben plaatsgevonden zijn in dit rapport dan ook slechts benoemd. Er is aangegeven dat ze weliswaar afwijken van andere recentere transacties die beter geschikt waren als onderbouwing van de onderhavige taxatie, maar er -rekeninghoudend met de gewijzigde marktomstandigheden en de verstreken tijd- wel mee in lijn liggen.

Voor het toekomstige bestemmingsplan is een nieuwe exploitatieopzet gemaakt die betrekking heeft op de komende 10 jaren.

Ondergetekenden concluderen derhalve dat er voor het benaderen van de huidige inbrengwaarde sprake is van een nieuwe situatie waarbij de inbrengwaarde opnieuw dient te worden bepaald. In deze nieuwe exploitatieopzet zijn de voor het totale plan gemaakte gebiedsoverstijgende kosten uit het verleden, waarvan het huidige exploitatiegebied profijt heeft in aanmerking genomen bij het bepalen van de inbrengwaarde waarde volgens de residuele methode.

Resumerend kan men concluderen dat het vigerende bestemmingsplan na 10 jaar is "uitgewerkt" en dat de inbrengwaarde nu op basis van het herziene bestemmingsplan bepaald wordt, waarbij wel de gebiedsoverstijgende kosten, geldend voor het gehele plan, proportioneel worden meegewogen.

## 5 Inbrengwaarde

De inbrengwaarde is door taxateurs bepaald op basis van een vergelijk met op de markt gerealiseerde vergelijkbare transacties alsmede op basis van het opstellen van een residuele berekening van de ter plaatse beoogde ontwikkeling. Hierbij is rekening gehouden met de (toekomstige) bestemming, ligging en ontsluiting en de huidige economische situatie.

### **Conclusie:**

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen achten ondergetekenden het reëel de inbrengwaarde in het kader van het onderhavige exploitatieplan te bepalen op basis van een mix van de waarde uit de markt conform de comparatieve methode alsmede de residuele grondwaarde van het huidige bouwplan:

- Comparatieve methode: € 41,50 per m<sup>2</sup> plangebied
- Residuele grondwaarde: € 51,22 per m<sup>2</sup> plangebied

Op basis van deze input en alle overige afwegingen komen ondergetekenden tot een inbrengwaarde **€ 45,00 per m<sup>2</sup>** voor het gedeelte van het plangebied dat wordt ontwikkeld. Voor de ondergrond van de Oostelijke Randweg en een te handhaven watergang, welke gronden feitelijk geen wijziging ondergaan, wordt een inbrengwaarde vastgesteld op het symbolische bedrag van **€ 1,00 de massa**.

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. (inclusief 0.15.64 ha watergang en 1.10.55 ha ondergrond Oostelijke Randweg)* € **9.018.541,00**

- |                                   |                                                      |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| • <i>Inbrengwaarde (afgerond)</i> | € <b>9.018.500,00</b>                                |
| • <i>Inbrengwaarde zegge:</i>     | <b>negen miljoen achttienduizendvijfhonderd euro</b> |

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

Alkmaar, januari 2015



L. Neetens RT  
Beëdigd rentmeester NVR  
Register taxateur SCVM



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



M.J.R. Braaksma  
Senior planeconoom

## 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 zijn 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 door 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 (mondeling en schriftelijk) verstrekte gegevens kan niet worden ingestaan daar deze gegevens niet of maar ten dele konden worden geverifieerd. Bij de samenstelling 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.     |
| <b>totaal</b>       |        |        |                 |                    | <b>19.28.32 ha.</b> |

**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:

| <b>GEMEENTE BUNSCHOTEN</b>      |                |           | <b>Marktwaaarde</b> |                       |
|---------------------------------|----------------|-----------|---------------------|-----------------------|
| PEILDATUM: 1 januari 2013       |                |           |                     |                       |
|                                 |                |           |                     |                       |
| <b>Naam:</b>                    | <b>Grootte</b> |           | <b>Prijs per m²</b> |                       |
| Grasland deelgebied 3 'wonen 1' | 47.212         | m²        | € 45,00             | € 2.124.540,--        |
| Grasland deelgebied 4 'GD'      | 71.261         | m²        | € 45,00             | € 3.206.745,--        |
| Grasland deelgebied 5 'wonen 2' | 63.304         | m²        | € 45,00             | € 2.848.680,--        |
| Oostelijke Randweg              | 11.055         | m²        | € 0                 | € 0,--                |
|                                 |                |           |                     |                       |
| <b>Totaal</b>                   | <b>192.832</b> | <b>m²</b> |                     | <b>€ 8.179.965,--</b> |

De inbrengwaarde, is bepaald op € 7.089.303,00

#### 1.4 Foto's locatie

Noordkant:



Zuidkant:



## 2 Eigenaar ½ Spui Bunschoten Vastgoed B.V. en ½ Lambert Visser

### 2.1 Kadastrale aanduiding en waardering

| Kadastrale gemeente | Sectie | Nummer | Omschrijving       | Oppervlakte        |
|---------------------|--------|--------|--------------------|--------------------|
| Bunschoten          | N      | 1079   | TERREIN (grasland) | 0.05.25 ha.        |
| Bunschoten          | N      | 1080   | TERREIN (grasland) | 0.16.21 ha.        |
| Bunschoten          | N      | 1081   | TERREIN (grasland) | 0.26.61 ha.        |
| Bunschoten          | N      | 1082   | TERREIN (grasland) | 1.29.22 ha.        |
| Bunschoten          | N      | 1083   | TERREIN (grasland) | 0.09.06 ha.        |
|                     |        |        |                    |                    |
| totaal              |        |        |                    | <b>1.86.35 ha.</b> |

### 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 2014       |                |                      |                                |                     |
|                                 |                |                      |                                |                     |
| <b>Naam:</b>                    | <b>Grootte</b> |                      | <b>Prijs per m<sup>2</sup></b> |                     |
| Grasland deelgebied 3 'wonen 1' | 18.635         | m <sup>2</sup>       | € 45,00                        | € 838.575,--        |
|                                 |                |                      |                                |                     |
| <b>Totaal</b>                   | <b>18.635</b>  | <b>m<sup>2</sup></b> |                                | <b>€ 838.575,--</b> |

De inbrengwaarde is bepaald op € 838.575,00

### 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              |        |        |                    | <b>0.15.64 ha.</b> |

#### 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 |                |                      |                                |            |
| <b>Naam:</b>              | <b>Grootte</b> |                      | <b>Prijs per m<sup>2</sup></b> |            |
| Bestaande watergang       | 1.564          | m <sup>2</sup>       | € 0                            | € 0        |
| <b>Totaal</b>             | <b>1.564</b>   | <b>m<sup>2</sup></b> |                                | <b>€ 0</b> |

De inbrengwaarde is bepaald op € 0,00

#### 3.4 Foto locatie



## **Bijlage 2**

### Kadastrale gegevens



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend 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.

# 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<br>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

Stadsspuil 1

3752 CL BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Postadres:

Postbus: 200

3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Zetel:

BUNSCHOTEN

Recht ontleend aan:

HYP4 55211/86 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<br>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.

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

16-9-2013  
21:28:21

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**Gemeente Bunschoten

Stadsspui 1

3752 CL BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Postadres:

Postbus: 200

3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Zetel:

BUNSCHOTEN

Recht ontleend aan:  
Eerst genoemde object in  
brondocument:

HYP4 56172/92 d.d. 26-1-2009  
BUNSCHOTEN N 91

Recht ontleend aan:  
Eerst genoemde object in  
brondocument:

HYP4 55794/18 d.d. 14-11-2008  
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<br>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  
Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG  
Uw referentie: GREX Rengerswetering  
Toestandsdatum: 2-9-2013

3-9-2013  
11:35:12

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Gemeente Bunschoten

Stadsspui 1

3752 CL BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Postadres:

Postbus: 200

3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Zetel:

BUNSCHOTEN

Recht ontleend aan:  
Eerst genoemde object in  
brondocument:

HYP4 12718/1 reeks UTRECHT d.d. 12-7-2002  
BUNSCHOTEN N 102

Brondocumenten mogelijk van  
belang:

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

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

**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)

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.

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  
brondocument:

BUNSCHOTEN N 62 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  
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)

*Kadaster*

---

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

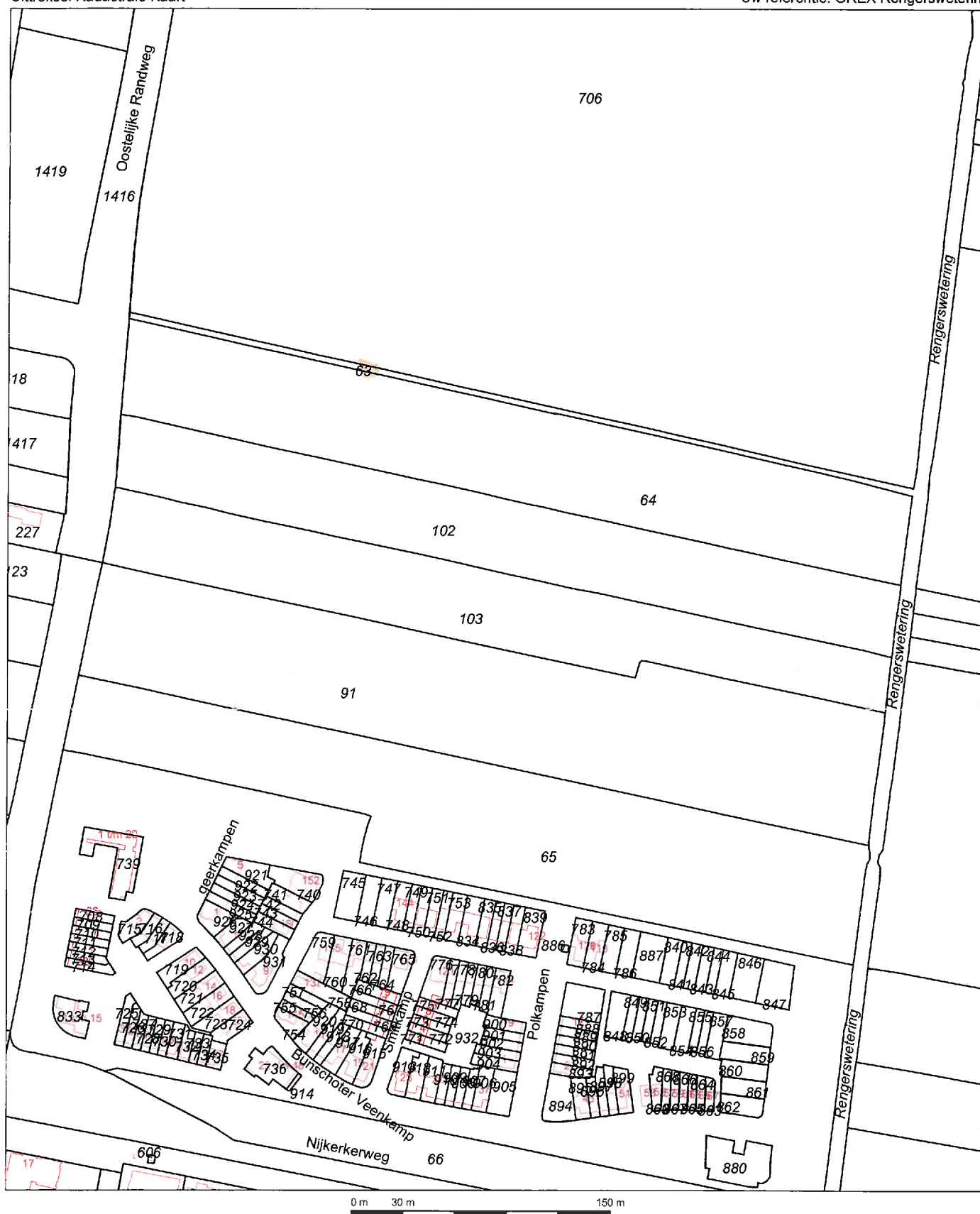
---

---

**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.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 30 augustus 2013  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

**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: BUNSCHOTEN N 63  
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: HYP4 12718/1 reeks UTRECHT d.d. 12-7-2002  
Eerst genoemde object in BUNSCHOTEN N 63  
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

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 10842/47 reeks UTRECHT 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

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 3 februari 2015  
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.

**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 1079                        | 3-2-2015 |
|                 | Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG | 15:50:21 |
| Uw referentie:  | 328566                                   |          |
| Toestandsdatum: | 2-2-2015                                 |          |

---

**Kadastraal object**

|                                 |                                             |                |
|---------------------------------|---------------------------------------------|----------------|
| Kadastrale aanduiding:          | <u>BUNSCHOTEN N 1079</u>                    |                |
| Grootte:                        | 5 a 25 ca                                   |                |
| Coördinaten:                    | 154371-471967                               |                |
| Omschrijving kadastraal object: | WEGEN                                       |                |
| Locatie:                        | Oostelijke Randweg<br>BUNSCHOTEN-SPAKENBURG |                |
| Herinrichtingsrente:            | € 3,84                                      | Eindjaar: 2032 |
| Ontstaan op:                    | 13-8-2014                                   |                |
| Ontstaan uit:                   | <u>BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk</u>        |                |

**Aantekening kadastraal object**

ADMINISTRATIEVE (VOORLOPIGE) KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKE  
Ontleend aan: 75 BST01/2014 d.d. 13-8-2014

**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 1079 3-2-2015  
Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG 15:50:21  
Uw referentie: 328566  
Toestandsdatum: 2-2-2015

---

**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: 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

**Kadaster**

Betreft: BUNSCHOTEN N 1079  
Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG  
Uw referentie: 328566  
Toestandsdatum: 2-2-2015

3-2-2015  
15:50:21

**Gerechtigde****OPSTAL**

Gemeente Bunschoten

Stadsspui 1

3752 CL BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Postadres:

Postbus: 200

Zetel:

3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG  
BUNSCHOTEN

Recht ontleend aan:  
Eerst genoemde object in  
brondocument:

HYP4 60444/148 d.d. 13-9-2011  
BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk

**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)

Betreft: BUNSCHOTEN N 1079  
Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG  
Uw referentie: 328566  
Toestandsdatum: 2-2-2015

3-2-2015  
15:50:21

---

**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. 31-12-2010

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  
hypotheeken en beslagen

|                 |                                 |          |
|-----------------|---------------------------------|----------|
| Betreft:        | BUNSCHOTEN N 1080               | 3-2-2015 |
|                 | Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG | 15:50:55 |
| Uw referentie:  | 328566                          |          |
| Toestandsdatum: | 2-2-2015                        |          |

---

**Kadastraal object**

|                                 |                                      |                |
|---------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Kadastrale aanduiding:          | <u>BUNSCHOTEN N 1080</u>             |                |
| Grootte:                        | 16 a 21 ca                           |                |
| Coördinaten:                    | 154397-471965                        |                |
| Omschrijving kadastraal object: | TERREIN (GRASLAND)                   |                |
| Locatie:                        | Groeneweg<br>BUNSCHOTEN-SPAKENBURG   |                |
| Herinrichtingsrente:            | € 11,85                              | Eindjaar: 2032 |
| Ontstaan op:                    | 13-8-2014                            |                |
| Ontstaan uit:                   | <u>BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk</u> |                |

**Aantekening kadastraal object**

ADMINISTRATIEVE (VOORLOPIGE) KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE  
Ontleend aan: 75 BST01/2014 d.d. 13-8-2014

**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

Betreft: BUNSCHOTEN N 1080  
Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG  
Uw referentie: 328566  
Toestandsdatum: 2-2-2015

3-2-2015  
15:50:55

---

**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  
brondocument: BUNSCHOTEN N 103

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

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  
brondocument: BUNSCHOTEN N 103

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

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

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.

---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake  
hypotheken en beslagen

Betreft: BUNSCHOTEN N 1081 3-2-2015  
Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG 15:51:12  
Uw referentie: 328566  
Toestandsdatum: 2-2-2015

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: BUNSCHOTEN N 1081  
Grootte: 26 a 61 ca  
Coördinaten: 154425-471945  
Omschrijving kadastraal object: WATER  
Locatie: Oostelijke Randweg  
BUNSCHOTEN-SPAKENBURG  
Herinrichtingsrente: € 19,46 Eindjaar: 2032  
Ontstaan op: 13-8-2014  
  
Ontstaan uit: BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk

**Aantekening kadastraal object**

ADMINISTRATIEVE (VOORLOPIGE) KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE  
Ontleend aan: 75 BST01/2014 d.d. 13-8-2014

**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

---

Betreft: BUNSCHOTEN N 1081 3-2-2015  
Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG 15:51:12  
Uw referentie: 328566  
Toestandsdatum: 2-2-2015

---

**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: 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

**Kadaster**

---

|                 |                                          |          |
|-----------------|------------------------------------------|----------|
| Betreft:        | BUNSCHOTEN N 1081                        | 3-2-2015 |
|                 | Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG | 15:51:12 |
| Uw referentie:  | 328566                                   |          |
| Toestandsdatum: | 2-2-2015                                 |          |

---

**Gerechtigde****OPSTAL**Gemeente Bunschoten

Stadsspui 1

3752 CL BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Postadres:

Postbus: 200

3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Zetel:

BUNSCHOTEN

Recht ontleend aan:

HYP4 63756/77 d.d. 24-12-2013

Eerst genoemde object in  
brondocument:

BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk

**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)

---

|                 |                                          |          |
|-----------------|------------------------------------------|----------|
| Betreft:        | BUNSCHOTEN N 1081                        | 3-2-2015 |
|                 | Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG | 15:51:12 |
| Uw referentie:  | 328566                                   |          |
| Toestandsdatum: | 2-2-2015                                 |          |

---

**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  
hypotheken en beslagen

|                 |                                 |          |
|-----------------|---------------------------------|----------|
| Betreft:        | BUNSCHOTEN N 1082               | 3-2-2015 |
|                 | Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG | 15:51:31 |
| Uw referentie:  | 328566                          |          |
| Toestandsdatum: | 2-2-2015                        |          |

---

**Kadastraal object**

|                                 |                                      |                |
|---------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| Kadastrale aanduiding:          | <u>BUNSCHOTEN N 1082</u>             |                |
| Grootte:                        | 1 ha 29 a 22 ca                      |                |
| Coördinaten:                    | 154575-471929                        |                |
| Omschrijving kadastraal object: | TERREIN (GRASLAND)                   |                |
| Locatie:                        | Groeneweg<br>BUNSCHOTEN-SPAKENBURG   |                |
| Herinrichtingsrente:            | € 94,49                              | Eindjaar: 2032 |
| Ontstaan op:                    | 13-8-2014                            |                |
| Ontstaan uit:                   | <u>BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk</u> |                |

**Aantekening kadastraal object**

ADMINISTRATIEVE (VOORLOPIGE) KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE  
Ontleend aan: 75 BST01/2014 d.d. 13-8-2014

**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

**Kadaster**

---

|                 |                                 |          |
|-----------------|---------------------------------|----------|
| Betreft:        | BUNSCHOTEN N 1082               | 3-2-2015 |
|                 | Groeneweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG | 15:51:31 |
| Uw referentie:  | 328566                          |          |
| Toestandsdatum: | 2-2-2015                        |          |

---

**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  
brondocument: BUNSCHOTEN N 103Brondocumenten 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  
brondocument: BUNSCHOTEN N 103Recht ontleend aan: HYP4 12718/1 reeks UTRECHT d.d. 12-7-2002  
Eerst genoemde object in  
brondocument: BUNSCHOTEN N 103Brondocumenten 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  
hypotheken en beslagen

Betreft: BUNSCHOTEN N 1083 3-2-2015  
Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG 15:51:52  
Uw referentie: 328566  
Toestandsdatum: 2-2-2015

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: BUNSCHOTEN N 1083  
Grootte: 9 a 6 ca  
Coördinaten: 154809-471877  
Omschrijving kadastraal object: WATER  
Locatie: Oostelijke Randweg  
BUNSCHOTEN-SPAKENBURG  
Herinrichtingsrente: € 6,62 Eindjaar: 2032  
Ontstaan op: 13-8-2014  
Ontstaan uit: BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk

**Aantekening kadastraal object**

ADMINISTRATIEVE (VOORLOPIGE) KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKE  
Ontleend aan: 75 BST01/2014 d.d. 13-8-2014

**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

---

Betreft: BUNSCHOTEN N 1083 3-2-2015  
Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG 15:51:52  
Uw referentie: 328566  
Toestandsdatum: 2-2-2015

---

**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: 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

---

|                 |                                          |          |
|-----------------|------------------------------------------|----------|
| Betreft:        | BUNSCHOTEN N 1083                        | 3-2-2015 |
|                 | Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG | 15:51:52 |
| Uw referentie:  | 328566                                   |          |
| Toestandsdatum: | 2-2-2015                                 |          |

---

**Gerechtigde****OPSTAL**Gemeente Bunschoten

Stadsspui 1

3752 CL BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Postadres:

Postbus: 200

Zetel:

3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG  
BUNSCHOTEN

Recht ontleend aan:

HYP4 63756/77 d.d. 24-12-2013Eerst genoemde object in  
brondocument:

BUNSCHOTEN N 103 gedeeltelijk

**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)

---

|                 |                                          |          |
|-----------------|------------------------------------------|----------|
| Betreft:        | BUNSCHOTEN N 1083                        | 3-2-2015 |
|                 | Oostelijke Randweg BUNSCHOTEN-SPAKENBURG | 15:51:52 |
| Uw referentie:  | 328566                                   |          |
| Toestandsdatum: | 2-2-2015                                 |          |

---

**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.

## **Bijlage 3**

### Vigerend planologisch regime



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
- volkstuinten
- groenzone
- gebouw toegestaan
- watergang
- hinderzone
- zonegrens
- archeologische waarden

bestemmingen

- UW Uit te werken woongebied
- W Wonen
- Erf
- Tuin en onbebouwd erf
- V Verkeer
- G Groen
- WVA Water



datum: 2 juni 2006  
schaal: 1:2500  
bestaat: 100 v.l.m.  
bestaat: 100 v.l.m.  
bestaat: 100 v.l.m.

productiejaar: 1979  
revisiejaar: 2004

Plaatsnaam: Bunschoten

Bestemmingsplan  
Rongerswetering  
Gemeente Bunschoten

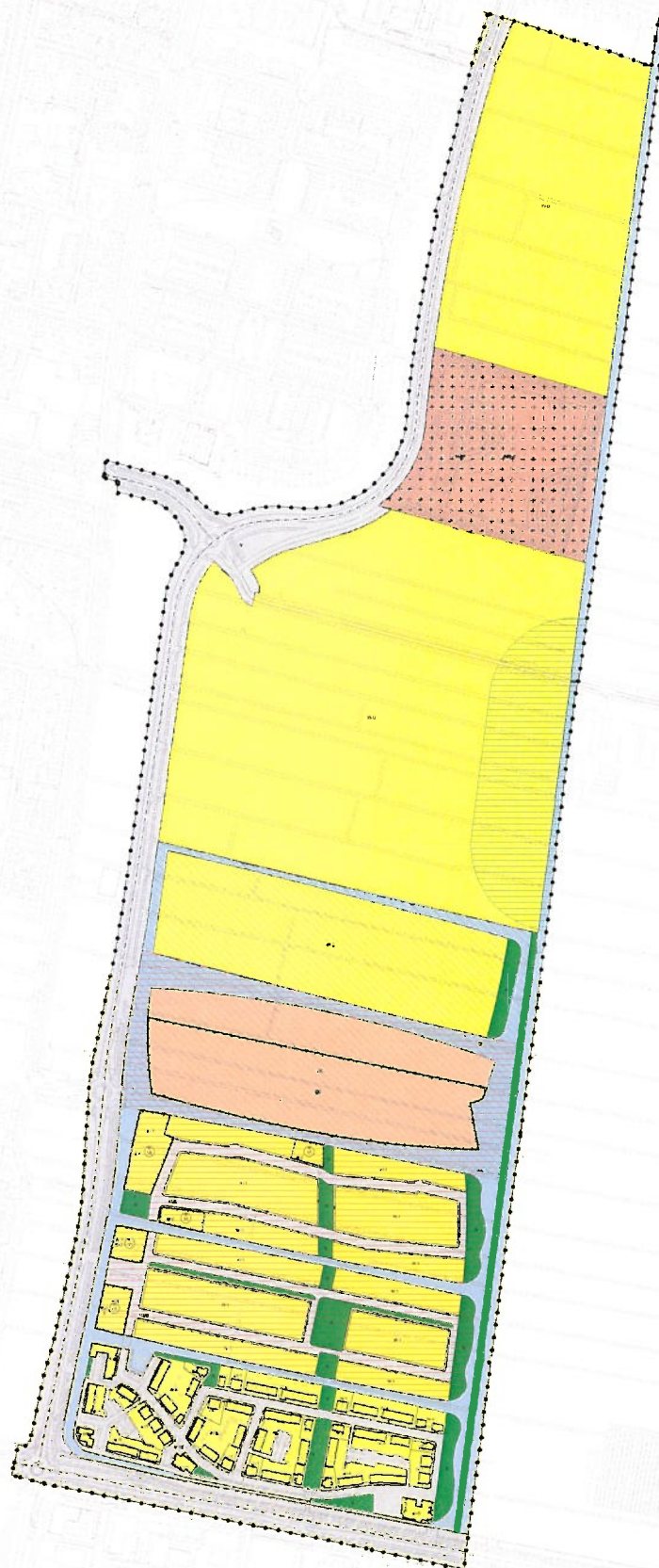
**SVP**

architectuur en stedenbouw

Postbus 100 1410 AA Bunschoten  
0475-441111  
0475-441111

## **Bijlage 4**

### Toekomstig planologisch regime



- Legenda**
- Plangrens**  
 Plangrens
- Bestemmingen**  
 Gemengd  
 Groen  
 Maatschappelijk - Begraafplaats  
 Tuin  
 Verkeer  
 Verkeer - Verblijf  
 Water
- Dubbelbestemmingen**  
 Woonde - Archeologie
- Gebiedsaanduidingen**  
 milieuzone - geurzone  
 geluidszone-industrie  
 1 welgevingszone - afwijkingsgebied 1  
 2 welgevingszone - afwijkingsgebied 2  
 overige zone - bebouwingsadichtheid
- Functiesanduidingen**  
 31 groen
- Bouwvlak**  
 Bouwvlak
- Bouwsanduidingen**  
 201 gestapeld
- Mastvoering**  
 Mastvoeringsvlak
- maximum bouwhoogte
- Figuren**  
 as van de weg
- Verklaring**  
 GBKN
- Stedenbouwkundig plan  
 (328566202C.dwg)

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

## **Verbeelding**

# Regels

# **Bestemmingsplan Rengerswetering 2014**

## **REGELS**

# Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>3</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 3         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>9</b>  |
| 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        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>39</b> |
| 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        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>45</b> |
| 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 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 inpandig is gesitueerd in besloten winkels, waarvoor de winkelsluitingstijden worden aangehouden, en die gericht is op het winkelend 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 tenminste 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 wegverkeerslawaaï;
  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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 wegverkeerslawaai;
  - 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 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.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 wegverkeerslawaai;
  - 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 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. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;

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 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.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 voegevellijn;
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
  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 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.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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:

- 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;
- de voorgevel van een woning mag uitsluitend worden gebouwd in de voorgevelrooilijn;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij anders is aangegeven;
- 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:

- bijgebouwen mogen uitsluitend 5 m achter de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd;
- 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;
- 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;
- 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 m<sup>2</sup> 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;
- 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;
- de goothoogte van een aan-, en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag waaraan wordt gebouwd;
- 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:

- de bouwhoogte van pergola's en overkappingen met een open constructie bedraagt ten hoogste 3 m;
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
  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 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.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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:

- 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;
- de voorgevel van een woning mag uitsluitend worden gebouwd in de voorgevelrooilijn;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij anders is aangegeven;
- 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:

- bijgebouwen mogen uitsluitend 5 m achter de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd;
- 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;
- 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;
- 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 m<sup>2</sup> 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;
- 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;
- de goothoogte van een aan-, en uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag waaraan wordt gebouwd;
- 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:

- 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.

### 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 m<sup>2</sup> 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 aaneen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
  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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 blijkens 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 m<sup>2</sup> 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 groundbewerkingen 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-dubbeltelregel

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

## **Artikel 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:

- de bedrijfsactiviteiten van het betreffende bedrijf zijn beëindigd, of;
- vast staat dat de bedrijfsactiviteiten van het betreffende bedrijf zullen worden beëindigd, of;
- 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:

- bestemmingsgrenzen mogen als gevolg van de afwijking niet verder verschuiven dan 10 m van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- 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:

- de minimale breedte van de watergangen mag niet kleiner worden dan 10 m op de waterlijn;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- 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 m<sup>3</sup>.

### 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 m<sup>2</sup> 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 slaapplekken 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 : Ontwerp - residueel  
 Datum : dinsdag 3 februari 2015  
 Projectnummer : 328566,00  
 Versie : 12

|                                |   |                    |                         |
|--------------------------------|---|--------------------|-------------------------|
| <b>Parameters</b>              |   |                    | <b>Disconto</b>         |
| 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                                       |            |         |              |                   |                    |
|-----------------------------------------------|------------|---------|--------------|-------------------|--------------------|
| Volgnr. van het jaar                          | Wro        | Bro     | Bro          | Totaal<br>contant | Totaal<br>generaal |
| <b>INBRENGWAARDEN</b>                         |            |         |              |                   |                    |
| <b>Subtotaal</b>                              |            |         |              | 11.153.575        | 11.153.575         |
| Gemeente Bunschoten                           |            |         | 6.2.3.a.b.c. | 10.038.140        | 10.038.140         |
| Waterschap                                    |            |         | 6.2.3.a.b.c. | 86.368            | 86.368             |
| Eigenaar A                                    |            |         | 6.2.3.a.b.c. | 1.029.067         | 1.029.067          |
|                                               |            |         |              | 0                 | 0                  |
| <b>OVERIGE KOSTENSOORTEN</b>                  |            |         |              | 22.103.381        | 22.569.590         |
| <b>Subtotaal</b>                              |            |         |              | 22.103.381        | 22.569.590         |
| 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 |              | 2.698.988         | 2.756.272          |
| nutvoorzieningen                              | 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      | 924.833           | 953.815            |
| opstellen ruimtelijke plannen (of plankosten) | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.h |              | 3.682.095         | 3.682.095          |
| vergoeding voor prijsvragen en ontwerpcompe   | 6.13.1.c.2 | 6.2.4.i |              | 0                 | 0                  |
| plankosten voor voorzieningen en werken buit  | 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 |              | 352.393           | 352.393            |
|                                               |            |         |              | 0                 | 0                  |
| Bijdragen uit exploitatie                     |            |         |              | 5.104.413         | 5.207.178          |

### OPBRENGSTEN

| Jaartal                                                    |     |          |     |                   |                    |
|------------------------------------------------------------|-----|----------|-----|-------------------|--------------------|
| Volgnr. van het jaar                                       | Wro | Bro      | Bro | Totaal<br>contant | Totaal<br>generaal |
| <b>BIJDRAGEN EN SUBSIDIES</b>                              |     |          |     | 2.062.687         | 2.062.687          |
| <b>Subtotaal</b>                                           |     |          |     | 2.062.687         | 2.062.687          |
| 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                  |
| <b>GRONDOPBRENGSTEN</b>                                    |     |          |     | 31.457.494        | 32.466.911         |
| <b>Subtotaal</b>                                           |     |          |     | 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          |
|                                                            |     |          |     | 0                 | 0                  |
|                                                            |     |          |     | 0                 | 0                  |
|                                                            |     |          |     | 0                 | 0                  |

## CONTANTE WAARDE BEREKENING

### Jaartal

Cash-flow (opbrengsten - kosten)

saldo vorige jaar

rentekosten / rentebaten -2.424.606

Eindsaldo

### Samenvatting exploitatieresultaat

|                                  |              |            |
|----------------------------------|--------------|------------|
| Totaal kosten                    | € 33.723.165 |            |
| Totaal opbrengsten               | € 34.529.598 |            |
| Begrotingsresultaat              |              | € 806.433  |
| Invoerd inflatie                 | € 1.618.174  |            |
| Rentesaldo bij jaarrente         | € 2.424.606- |            |
| Totaal Invoerd rente en inflatie |              | € 806.433- |

Eindwaarde per 31-12-2023 WZAB € 0-

Netto Contante Waarde per 1-1-2014 € 0-