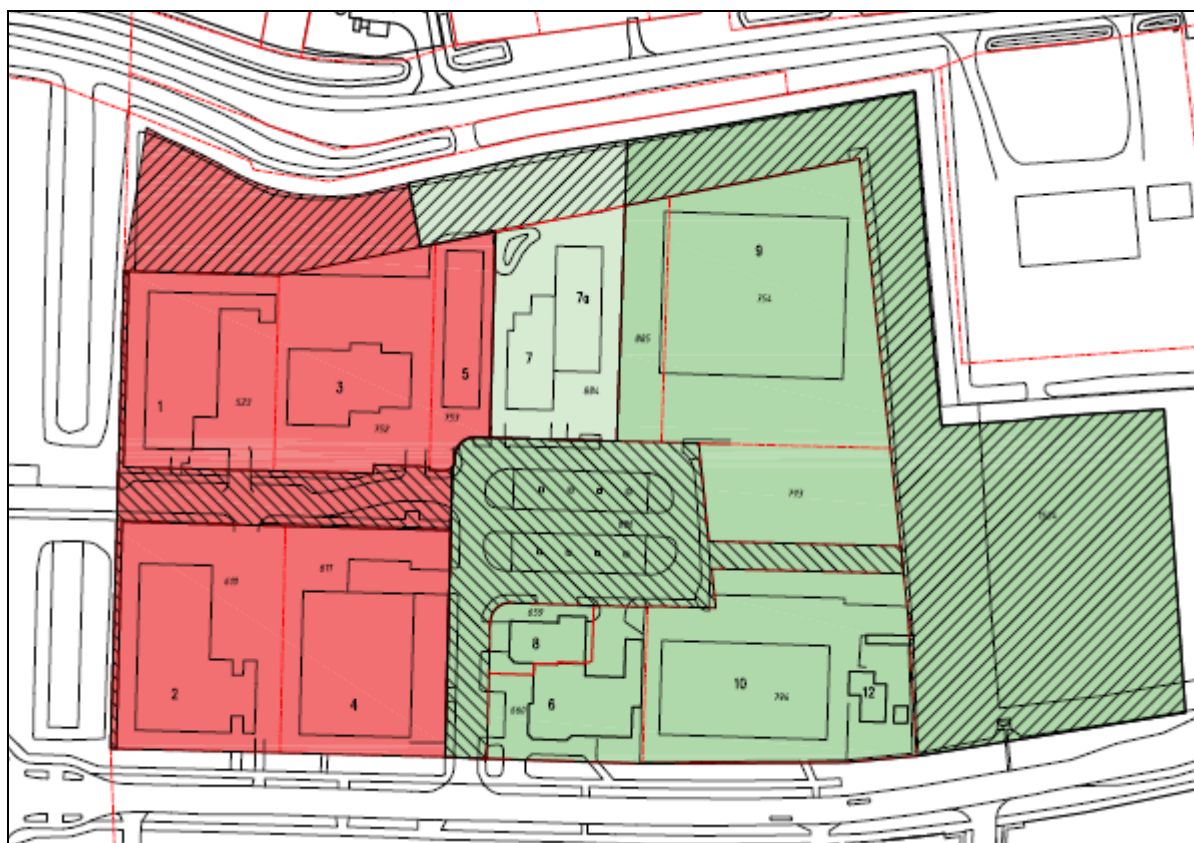


Taxatierapport inbrengwaarde

Haringvlietplein 1 t/m 5 te Zierikzee



Inhoud

1	TITELPAGINA	4
2	OPDRACHT/OPNAME	5
3	TAXATEUR(S)	5
4	OBJECT	5
5	DOEL VAN DE TAXATIE	5
6	WAARDERING	6
6.1	PEILDATUM	6
6.2	BASIS VAN WAARDE	6
6.3	WAARDE	6
6.4	WERKZAAMHEDEN	6
6.5	ONTVANGEN STUKKEN	6
7	ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	7
7.1	TITELONDERZOEK	7
7.2	TOESTAND VAN BODEM EN GRONDWATER	7
7.3	BESTEMMINGSPLANINFORMATIE	7
7.4	PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN	7
7.5	BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	7
8	VERANTWOORDELIJKHEID EN AANSPRAKELIJKHEID	7
8.1	VOORWAARDEN	7
8.2	AANSPRAKELIJKHEID	7
9	PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN	7
9.1	GERAADPLEEGDE INFORMATIE	7
9.2	BIJZONDERHEDEN	8
10	PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN	8
10.1	GERAADPLEEGDE INFORMATIE	8
10.2	BIJZONDERHEDEN	8
10.3	WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN	8
10.4	MONUMENT	8
10.5	MILIEUVERGUNNINGEN	8
11	OMSCHRIJVING OBJECT/COMPLEX	8
11.1	OMSCHRIJVING PER OBJECT	8
11.2	HUIDIG EN FEITELIJK GEBRUIK	9
11.3	BEOOGD GEBRUIK	9
12	OMGEVING	9
12.1	LOCATIE EN OMLIGGENDE OBJECTEN	9

12.2	BEREIKBAARHEID	9
12.3	PARKEERMOGELIJKHEDEN	9
12.4	VOORZIENINGEN	9
12.5	OMGEVINGSFACTOREN	9
13	WAARDERING	9
13.1	WETTELIJK KADER	9
13.2	COMPLEX	10
13.3	METHODIEK	10
13.4	OPENBARE GRONDEN	10
13.5	DOOR GEMEENTE VERWORVEN BEBOUWDE OBJECTEN	11
13.6	TOELICHTING OP DE WAARDERING:	11
13.7	REFERENTIES	11
13.8	OVERZICHT WAARDERINGEN PER OBJECT / OPENBAAR / SLOOPKOSTEN	12
13.9	OVERIGE BRONNEN	13
14	NADERE MEDEDELINGEN	13
15	O. BIJLAGEN	13
16	VERKLARINGEN TAXATEUR	13
16.1	VERKLARINGEN TAXATEUR INTERN/ EXTERN	13
16.2	VERKLARING EERDERE BETROKKENHEID	13
16.3	VERKLARING GEEN ZAKELIJK BELANG BIJ OPDRACHTGEVER	13
16.4	VAN TOEPASSING ZIJNDE TUCHTRECHT	13
16.5	GEHANTEERDE VALUTA	13
16.6	VERKLARING BEPERKTE GELDIGHEID TAXATIE	13
16.7	COPYRIGHT/ AANSPRAKELIJKHEID	14
16.8	OVERIG	14
	Overzicht geraadpleegde bronnen	15
	Toelichting per eigenaar	16
	Plausibiliteitsverklaring	26
	Kadastraal bericht/ kaart	27
	Bestemmingsplan	28

1 TITELPAGINA

Titel	: Taxatierapport inbrengwaarde Haringvlietplein 1 t/m 5
Opdrachtgever	: Gemeente Schouwen-Duiveland
Dossiernummer	: 201378-2017-A
Datum	: 05 december 2017

Taxateur	: M.J.J. van Rijt MRICS / RRV / RT / RMT
Naam taxatiekantoor	: VR Taxaties Vastgoed
Adreskantoor	: Bethlehemstraat 2a, Postbus 1022, 6040 KH Roermond
Toetsend taxateur	: H.A.M.G. Bessems RT / RMT

2 OPDRACHT/OPNAME

Datum opdracht : 20 oktober 2017
Schriftelijke opdracht bevestiging : Per mail
Doel opdracht : Inzicht te verkrijgen in de marktwaarde/inbrengwaarde
Naam opdrachtgever : Gemeente Schouwen-Duiveland
Adres opdrachtgever : Postbus 5555, 4300 JA Zierikzee
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door : Ronald van Vooren
Opdracht is verstrekt aan : VR-Taxaties Vastgoed
Adres opdrachtnemer : Bethlehemstraat 2a, Postbus 1022, 6040 KH Roermond

3 TAXATEUR(S)

Opdracht is uitgevoerd door : M.J.J. van Rijn MRICS/ RRV/ RT
Lid van/ aangesloten bij : RICS nr. 6546693
NRVT nr. RT478495728
VastgoedCert nr. V258223432
VastgoedPro nr. 15785
TMI
Ingeschreven in het register : RICS Registered Valuers Scheme (RRV) CRM. 0072007
NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) kamers:
- Bedrijfsmatig Vastgoed
- Groot Zakelijk Vastgoed
- Wonen
- WOZ
VastgoedCert, kamers:
- Bedrijfsmatig Vastgoed nr.B1601.402
- Wonen nr. W1601.252

De taxateur verklaart dat hij voldoet aan de kwaliteitseisen zoals gesteld door de brancheorganisaties en de certificerende instelling(en) waarbij hij is aangesloten. Verder beschikt de taxateur over relevante ervaring op het voor deze taxatie vereiste gebied. Daarnaast volgt hij actief de ontwikkelingen in de sector en de branche via opleidingen en het bijhouden van vakliteratuur. Taxateur verklaart dat hij tot op heden voldoet aan de eisen voor de permanente educatie en de hercertificeringen (o.a. NRVT, RICS, VastgoedCert).

Het honorarium van de taxateur(s) is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatiewaarde. De omzet van opdrachtnemer bestaat voor < 10% uit opdrachten van opdrachtgever of aan opdrachtgever verbonden bedrijven. Taxateur heeft het object getaxeerd op 31 oktober 2017, het betreft een eerste taxatie.

4 OBJECT

Adres, plaats : Haringvlietplein 1 t/m 5 te Zierikzee
Korte objectomschrijving : Diverse opstallen met ondergrond

5 DOEL VAN DE TAXATIE

Het doel van de taxatie is het bepalen van de inbrengwaarde van Haringvlietplein fase II (o.a. bestaande uit de onroerende zaken Haringvlietplein 1 t/m 5 ten behoeve van een exploitatie opzet (DG2) als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening.

6 WAARDERING

6.1 Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de peildatum voor taxatie later in de tijd ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data zich geen veranderingen hebben voorgedaan die de waarden zouden kunnen beïnvloeden. De taxatie is verricht per peildatum 01-01-2017.

6.2 Basis van waarde

In dit rapport hanteren de taxateurs voor de taxatiebasis het begrip "werkelijke waarde". De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie. Op basis van het voornoemde artikel en jurisprudentie zijn taxateurs van mening dat de definitie van de werkelijke waarde gelijk is aan de definitie van de marktwaarde.

Hierbij is aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

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

6.3 Waarde

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van de grond/ onroerende zaak bepaald bij de huidige bestemming op:

Inbrengwaarde € 2.453.000 Zegge: twee miljoenvierhonderd drieënvijftig duizend euro

Reactie van opdrachtgever

Op 27-11-2017 is een 1^e concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Opdrachtgever is per mail akkoord d.d. 30-11-2017.

6.4 Werkzaamheden

De uitgevoerde taxatie omvat geveltaxaties op basis van een externe opname mede op basis van de aangeleverde informatie (oppervlakten en inhouden) door de gemeente Zierikzee. Eventuele eigenaren en/of gebruikers zijn derhalve niet gehoord.

6.5 Ontvangen stukken

Taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de navolgende stukken:

- Kadastrale uittreksels en kaarten;
- Oppervlakten en inhouden (voor zover aangeleverd door de gemeente Zierikzee);
- Eventuele verkoopakten die betrekking hebben op referentietransacties in het exploitatieplangebied.

7 ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

7.1 Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen geen wezenlijk zware belasting betekenen.

7.2 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieu hygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

7.3 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

7.4 Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

7.5 Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten waar de taxateurs rekening mee dienen te houden.

8 VERANTWOORDELIJKHEID EN AANSPRAKELIJKHEID

8.1 Voorwaarden

Op deze taxatie zijn de algemene voorwaarden VastgoedPro voor professionele opdrachtgevers van toepassing. De algemene voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op de website van VastgoedPro www.vastgoedpro.nl. De taxateur is lid van VastgoedPro, TMI, NRVt en RICS, de taxatie is uitgevoerd volgens de richtlijnen en/of aanbevelingen van IVS/ RICS Red Book.

8.2 Aansprakelijkheid

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik, of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

9 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

9.1 Geraadpleegde informatie

Akte van levering	: Nee
Kadastrale kaart(en)	: Ja
Kadastrale bericht(en)	: Ja
Erfpachtake	: n.v.t
Splitsingsakte	: n.v.t
Overig	: n.v.t

9.2 Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatie zijn de volgende waarde beïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

- Uitgangspunt bij de waardebepaling is dat er privaatrechtelijk geen sprake is van beperkingen.
- De opstallen zijn gewaardeerd door middel van een zogenaamde geveltaxatie, er is geen contact geweest met de eigenaren en/of gebruikers, oppervlakten verstrekt door de gemeente.
- De getaxeerde waarden zijn exclusief de kosten verbonden aan de eigendomsverkrijging en/of Btw.
- Voor de bepaling van de waarde wordt uitgegaan van de kadastrale oppervlakte zoals bekend bij het kadaster.

10 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

10.1 Geraadpleegde informatie

De taxateur heeft de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Kadaster
- Gemeente
- Ruimtelijke plannen.nl

10.2 Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en de plaatselijke en/of regionale kennis acht de taxateur onder meer de volgende waarde beïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

- Het voorgenomen gebruik in afwijking van het vigerend bestemmingsplan in overeenstemming komt.
- Dat de gronden beschikken over een milieutechnische staat die aansluit bij de toekomstige bestemming.

10.3 Wet voorkeursrecht gemeenten

De objecten zijn opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing of een voorstel daartoe conform de Wet voorkeursrecht gemeenten.

10.4 Monument

Volgens opgave is er geen sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel register inschrijving van het object:

- tot beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet);
- tot beschermd stads – of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex artikel 35 Monumentenwet);
- tot door de gemeente, of provincie verklaart beschermd monument.

10.5 Milieuvergunningen

Er wordt ervan uitgegaan voor zover van toepassing dat alle benodigde milieuvergunningen worden verkregen.

11 OMSCHRIJVING OBJECT/COMPLEX

11.1 Omschrijving per object

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming op perceel niveau. Waar naar de mening van de deskundigen een aanvullende toelichting op de waardering van de onroerende zaak wenselijk is, is deze bij de betreffende onroerende zaak opgenomen.

11.2 Huidig en feitelijk gebruik

Het huidige en feitelijke gebruik betreft uiteenlopende bedrijvigheid soms met een tijdelijke ontheffing voor commerciële doeleinden.

11.3 Beoogd gebruik

Toekomstig gebruik voorziet in een commerciële bestemming, een zogenaamde PDV-locatie (perifere detailhandel).

12 OMGEVING

12.1 Locatie en omliggende objecten

Objecten zijn gelegen aan de rand van Zierikzee waarbij uiteenlopende bedrijvigheid gesitueerd is nabij/aan de rand van een woonwijk.

12.2 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is goed.

12.3 Parkeermogelijkheden

Parkeren op het daartoe bestemde terrein en/of op eigen terrein alsook aan de openbare weg.

12.4 Voorzieningen

Zierikzee beschikt over een goed winkelbestand, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer.

12.5 Omgevingsfactoren

De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden. (Bijv. omliggende industrie, bouwplannen, woonwijken, planologische ontwikkelingen):

- Het exploitatieplangebied wordt her ontwikkeld tot een zogenaamde PDV-locatie (Perifere Detailhandel).

13 WAARDERING

Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

13.1 Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- 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 (deze kosten zijn niet in onderhavig rapport opgenomen en zijn afzonderlijk geraamd).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

Op dit moment heeft de gemeente geen concrete voornemens om percelen te gaan onteigenen, waardoor er bij de waardering geen rekening is gehouden met volledige schadeloosstellingen.

13.2 Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden.

Gelet op de ruimtelijke en functionele samenhang, alsmede de wijze waarop de baten en lasten worden omgeslagen binnen het complex, zijn de taxateurs van oordeel dat er sprake is van één complex.

13.3 Methodiek

De Wro schrijft geen expliciete waarderingsmethode voor; zij legt alleen de waarderingsgrondslag vast. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar de onteigeningspraktijk voor het vaststellen van de onteigeningswaarde. Welke methode dan vervolgens wordt gevolgd voor de waardering is echter van veel factoren afhankelijk. In de onteigeningspraktijk worden verschillende waarderingsmethoden toegepast:

- Vergelijkingsmethode (Comparatieve methode);
- Residuele grondewaarde;
- Intuïtieve benadering. Deze methode wordt dikwijls in combinatie gebruikt met de andere twee methodes.

Bij waardering van de onroerende zaken hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de comparatieve c.q. intuïtieve methode.

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koop- of huurprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaken. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden het bestaande aanbod, et cetera.

Toegepaste methodiek:

DCF/BAR/NAR-methodiek gebaseerd op een (huur) inkomstenstroom. Toegepaste methodieken vorige taxatie(s) zijn niet van toepassing.

13.4 Openbare gronden

De (gemeentelijke) openbare gronden die in de nieuwe bestemming openbaar blijven, zijn niet te onteigenen en vallen dus niet in het complex. Derhalve zijn deze op € 1,00 gewaardeerd. Voor de wegen/openbaar groen die in de toekomst komen te vervallen en dus onderdeel gaan vormen van het complex zou een hogere inbrengwaarde gehanteerd kunnen worden. Op basis van de thans beschikbare kaart worden de thans bestaande wegen c.q. gehandhaafd of worden gewijzigd naar parkeren en verkeer. Er liggen een tweetal percelen (M 886 en M 1524 respectievelijk groot 1.383 m²/ 1.709 m² welke worden getaxeerd op afgerond € 3.000,=.

13.5 Door gemeente verworven bebouwde objecten

In artikel 6.13, lid 1, sub a, onder 1, staat aangegeven dat voor zover als nodig een raming van de inbrengwaarde nodig is voor de exploitatieopzet. Hieruit kan worden afgeleid dat een raming niet altijd noodzakelijk is. Indien een onroerende zaak is aangekocht op basis van een taxatie, kan het zijn dat een raming van de inbrengwaarde niet nodig is.

In onderhavig plangebied (DG2) ligt 1 bebouwd object eigendom van de gemeente: Haringvlietplein 2.

13.6 Toelichting op de waardering:

Waardering geschiedt op basis van verstrekte informatie door:

- Gemeente Schouwen-Duiveland;
- De marktwaarde is o.a. bepaald op basis van huurkapitalisatie;
- De uitkomst van de berekening is vervolgens getoetst aan op de markt gerealiseerde vergelijkbare koop- en huurtransacties.

13.7 Referenties

- Zierikzee, Haringvlietplein 1/ Bedrijf/ BVO 626 m²/ fietsenstalling BVO 125 m²/ Vraag huurprijs € 39.500,=;
- Zierikzee, Haringvlietplein 4/ Specifieke vorm van detailhandel – meubels – woninginrichting/ Transactieprijs in 2014 € 675.000,=/ Begane grond ca. 1.025 m²/ 1^e Verdieping ca. 940 m².
- Zierikzee, Haringvlietplein 1/ Bedrijfsruimte met kantoor/ Huur vraagprijs € 39.500/ VVO ca. 626 m²/ € 63,= per m²;
- Zierikzee, Haringvlietplein 6/ Bedrijfsruimte bakkerij met winkel/ Getaxeerd 18-06-2013 € 488.000,=/ Oppervlak bedrijf VVO ca. 365 m²/ Winkel 75 m²;
- Zierikzee, Haringvlietplein 2/ Action, tijdelijk verhuurd als winkelruimte voor € 62.500,=/ Ingangsdatum 1-10-2014 (5 + 5 jr.)/ BVO 920 m²/ VVO 852 m²/ € 73,36 per 1-1-2017 ca. afgerond ca. € 75,= per m²/ Feitelijke bestemming is maatschappelijke doeleinden (Bibliotheek);
- Zierikzee, Haringvlietplein 8/ Kantoorruimte 118,= m²/ Verhuurd per 1-3-2017 voor 12 mnd € 9.600,=/ Per m² € 81,36/ Perceeloppervlak 425 m².
- Zierikzee, Oudeweg 23/ Bedrijfs- en kantoorruimte totaal 490 m²/ Verkocht per 28-03-2017 € 165.000,=/ Oppervlak 490 m² (1.319 dagen op de markt).
- Zierikzee, Vrijpoortje/ Kantoor totaal 218 m² verdeel over 3 verdiepingen/ Verhuurd per 1-12-2016 duur van 12 maanden tegen € 14.340,= / Per m² € 65,78.
- Goes, Stationsplein 5/ Kantoor van 389 m²/ Juli 2015/ Huurprijs € 27.230,= / Per m² € 70,=.
- Renesse, Hoogenboomlaan 7a/ Supermarkt + magazijn totaal VVO 488 m²/ Verkocht 1-10-2016 € 265.000,=.
- Goes, Verrijn Stuartweg 23 en 31/ Bedrijfs- en kantoorruimte totaal 565 m²/ Verkocht per 06-02-2017 € 240.000,= / Huur € 23.940,= / Per m² € 42,37/ BAR k.k. 9,32%/ BAR von 10%.
- Goes, Dirk Drinkersweg 8/ Bedrijf + kantoor totaal 800 m²/ Perceel 1.701 m²/ Verkocht per 29-07-2017 € 325.000,= / (staalconstructie + metselwerk, verhard terrein + herrashekwerk rondom met poort) 1.314 dagen op de markt geweest.
- Goes, Amundsenweg 2/ Showroom 675 m² + magazijn 625 m²/ verhuurd per 1-12-2017 voor 24 maanden/ Huurprijs € 48.000,= / Per m² € 36,92/ Perceel 1.520 m².
- Middelburg, Herculesweg 38/ Bedrijfs- en kantoorruimte met kantoor/ Verkocht per 8-02-2017 € 370.000,= / Perceelgrootte 2.520 m².
- Burgh-Haamstede, De Roterij 24/ Kantoor over 2 bouwlagen totaal 450 m²/ Verhuurd per 1-09-2017 € 24.000,= per jaar/ Per m² € 53,33/ Perceel 710 m².
- Zierikzee, Jannewekken 19 / Maatschappelijk vastgoed / Verhuurd d.d. 01-08-2017 € 36,= per m² / Betreft tijdelijke verhuur als speel- en oefenruimte voor een toneelvereniging / Er wordt geen onderhoud meer gepleegd aan het pand (i.v.m. voorgenomen verkoop).

Op basis van bovenstaande referenties geeft dit het volgende beeld voor de te hanteren m² huurprijzen voor de onroerende zaken aan het Haringvlietplein:

- Bedrijven gecombineerd met kantoor of showroom huurprijzen van ca. € 25,= tot max. € 60,= per m².
- Commerciële bestemming/detailhandel ca € 50,= tot € 65,=.
- Kantoorruimte ca € 40,= tot € 70,= per m². Over verschillende bouwlagen ca. € 55 per m².
- Maatschappelijke bestemmingen: Voor deze bestemmingen liggen de huurprijzen (ook in den lande) doorgaans lager daarentegen is het risicoprofiel ook veelal lager dan bijv. bij bedrijfs- en kantoorobjecten waardoor de BAR/NAR lager is. In Zierikzee betrof het 1 transactie inzake een ouder pand waaraan geen onderhoud meer wordt gepleegd, prijs € 36,= per m².

13.8 Overzicht waarderingen per object / openbaar / sloopkosten

Adres		Waardering
Haringvlietplein 1		€ 425.000
Haringvlietplein 2		€ 470.000
Haringvlietplein 3		€ 510.000
Haringvlietplein 4		€ 710.000
Haringvlietplein 5		€ 230.000
Totaal		€ 2.345.000

Openbaar gebied		
Perceel	Oppervlak per m2	
M 886	1383	
M 1524	1709	
Totaal afgerond		€ 3.000

Aantal m2	per m2	Sloopkosten	Afgerond
752	€ 30	€ 22.560	€ 23.000
920	€ 25	€ 23.000	€ 23.000
724	€ 30	€ 21.720	€ 22.000
1095	€ 25	€ 27.375	€ 27.000
	€ 20	€ -	
387	€ 25	€ 9.675	€ 10.000
3878		€ 104.330	€ 105.000

Inbrengwaarde		€ 2.453.000
----------------------	--	--------------------

13.9 Overige bronnen

De volgende bronnen zijn geraadpleegd bij het bepalen van de waarde:

- Gemeente
- Provincie
- Real Works (NVM)
- Marktinformatiesysteem VIP (VastgoedPro)
- Vastgoedmarkt.nl
- Property.nl

14 NADERE MEDEDELINGEN

Er zijn taxateur geen omstandigheden bekend van verandering in het object/complex, de koopsituatie, bestemmingsvoorschriften, of marktomstandigheden tussen de waarde peildatum 31 oktober 2017 en de datum uitbrengen rapport, die invloed kunnen hebben op de getaxeerde waarde.

15 O. BIJLAGEN

- Overzicht geraadpleegde bronnen
- Toelichting per eigenaar
- Plausibiliteitsverklaring
- Kadastraal bericht/ kaart
- Bestemmingsplanvoorschriften

16 VERKLARINGEN TAXATEUR

16.1 Verklaringen taxateur intern/ extern

Ondergetekende is eigenaar van "VR Taxaties Vastgoed" en is niet in loondienst of andere vaste betrekking bij de eigenaar/opdrachtgever.

16.2 Verklaring eerdere betrokkenheid

De taxateur is niet eerder betrokken geweest bij enige opdracht betrekking hebbend op het onderhavige object en opdrachtgever.

16.3 Verklaring geen zakelijk belang bij opdrachtgever

De taxateur verklaart dat hij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

16.4 Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van de RICS alsmede het tuchtrecht van waaraan leden van VastgoedPro zijn onderworpen.

16.5 Gehanteerde valuta

Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€).

16.6 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waarde peildatum. Alle wijzingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waarde peildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor actualisatie van de marktwaarde.

16.7 Copyright/ aansprakelijkheid

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid behoudens voor zover van de door de opdrachtnemer afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Deze aansprakelijkheid gaat echter niet verder dan het bedrag van het ter zake gefactureerde honorarium. Tevens wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt bij aansprakelijkheidsstelling na ommekomst van 1 jaar na afronding opdracht.

Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport of gedeelten hiervan niet ter beschikking van derden worden gesteld. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

16.8 Overig

- 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 zijn bestemd. 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.
- Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting, voor zover er sprake is van een belaste levering.
- 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 taxatie is gedeeltelijk gebaseerd op de door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateur steekproefsgewijs op juistheid en aannemelijkheid gecontroleerd. De taxateur is ervan uitgegaan dat de verstrekte gegevens juist en volledig zijn.
- Voor de getrouwheid van de met name mondeling 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.
- De in het taxatierapport opgenomen beschrijving van de ligging, buurt of plaats zijn globaal en heeft slechts tot doel opdrachtgever op hoofdlijnen te informeren over deze aspecten. Het pretendeert geen volledigheid en is meestal gebaseerd op eigen interpretatie en plaatselijke bekendheid van de taxateur en in een aantal gevallen op informatie die van derden is verkregen.

Dit rapport kan alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is aangevraagd. Bij gebruik door derden en/of gebruik voor een financiering ten behoeve van een financiële instelling wordt door ons geen verantwoording dan wel aansprakelijkheid aanvaard.

De opdrachtgever is verantwoordelijk voor het volledig en juist aanleveren van alle gegevens waarvan opdrachtgever mag verwachten dat die effect kunnen hebben op deze taxatie.

Opdrachtgever heeft nog geen schriftelijke bevestiging afgegeven waarin deze bevestigd heeft dat:

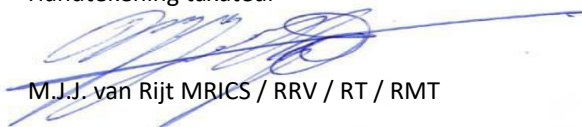
- alle voor het opmaken van de taxatie benodigde informatie verschaft is;
- alle informatie van de objectgegevens juist en volledig zijn.

Wij vertrouwen erop met deze waardering te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de ons ten dienste staande gegevens correct te hebben geïnterpreteerd en te hebben weergegeven.

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis, kunde en inzicht, op de eed door mij bij de aanvaarding mijner bediening als zodanig afgelegd.

05 december 2017

Handtekening taxateur



M.J.J. van Rijt MRICS / RRV / RT / RMT

Overzicht geraadpleegde bronnen

Voor zover mogelijk is de verkregen informatie geverifieerd en betrokken bij de waardebeoordeling. Het rapport is met zorg samengesteld, doch er wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt indien mocht blijken dat de verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig waren. Dienaangaande wordt verwezen naar de uitgangspunten voor taxaties en rapportage in de bijlage van dit rapport. De volgende bronnen zijn geraadpleegd.

Geraadpleegde bronnen

Eigendom

Eigendomsbewijs	: nee
Kadastrale gegevens	: ja

Toelichting

Gebruiker(s)

Huurovereenkomst(en)	: ja
Afspraken	: nee
Allonges	: nee

Technische gegevens

Plattegrondtekeningen	: nee
Garantiebewijzen	: nee
Inspectierapporten derden	: nee
Meerjaren onderhoudsraming(en)	: nee
Meetcertificaat conform NEN 2580	: nee

Milieuaspecten

Asbestinventarisatie/-onderzoek	: nee
Bodemonderzoek	: nee
Informatie van gemeente/provincie	: nee
Legionella onderzoek	: nee

Publiekrechtelijke aspecten

Bestemmingsplan	: ja
Omgevingsvergunning	: nee
Bouwvoorschriften	: nee
Milieueffectrapportage	: nee
Gebruiksvergunningen	: nee

Vaste lasten

OZB	: ja
Rioolrecht	: ja
Waterschapsbelasting	: ja

Variabele lasten

Beheerkosten	: ja
Onderhoudskosten	: ja
Verzekeringspremie opstalverzekering	: ja

Toelichting per eigenaar

Haringvlietplein 1

Eigendom : Jacob Kievit
Perceel : M 523 groot 1.925 m²
Koopsom : 2012 € 380.000
Bestemmingsplan : Bedrijventerrein – 1
Bestemming : Bedrijventerrein (maximale bebouwing 60%)

Omschrijving:

Betreft een bedrijfsobject met kantoor en parkeerplaatsen (voormalig postsorteercentrum).
Bouwjaar 1983. Het perceel is omheind met een hekwerk en een toegangspoort.
Object wordt momenteel te huur aangeboden voor € 39.500, = per jaar.



Waardering: € 425.000, =/ factor 11,27 / BAR k.k. 8,87%.

Sloopkosten geschat mede op basis van kengetallen uit “Bouwkostenkompas”:

Aantal m2	per m2	Sloopkosten	Afgerond
752	€ 30	€ 22.560	€ 23.000

Controle VVO en huurwaarde voor Ruimtes en contracten

Ruimtes						Contracten / EGB					
Ruimte type	VVO	stuks	huur/unit	% huur	Markthuur	IPD Type	VVO	stuks	huur/unit	% huur	Markthuur
Bedrijfsruimte	580	-	60	92,31%	34.800	bedrijfsruimte	696		54	100%	37.700
Fietsenstalling	116	-	25	7,69%	2.900	Totaal	696	0	54	100%	37.700
Totaal	696	-		100%	37.700						

Controle huurwaarde en huuropbrengst

Markthuur gebruiker

Incentives

Markthuur totaal 37.700

Huuropbrengst totaal

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Theoretische huur	37.982	38.475	39.053	39.716	40.511	41.321	42.148	42.991	43.850	44.727
BTW comp expl. kosten										
Aanvangsleegstand	18.835									
Mutatieleegstand						20.830				
Structurele leegstand										
Huurvrij										
Bruto opbrengsten	19.147	38.475	39.053	39.716	40.511	20.491	42.148	42.991	43.850	44.727
OZB belasting	505	512	519	527	537	548	559	570	581	593
Watersysteemheffing	222	224	228	231	236	240	245	250	255	260
Rioolbelasting	209	212	215	218	222	227	231	236	241	246
Verzekering	1.136	1.155	1.175	1.198	1.226	1.257	1.288	1.320	1.353	1.387
Overige zakelijke lasten										
Zakelijke lasten	2.072	2.103	2.136	2.175	2.221	2.271	2.323	2.376	2.430	2.486
Verhuurcourtage	5.317					5.785				
Mutatiekosten										
Promotiekosten	950					1.033				
Verhuur kosten	6.267					6.818				
Oninbare huren										
Beheerkosten										
Servicekosten eigenaar										
Onderhoud	3.183	3.235	3.291	3.357	3.435	3.521	3.609	3.699	3.792	3.886
Overige kosten										
Tot. overige kosten	3.183	3.235	3.291	3.357	3.435	3.521	3.609	3.699	3.792	3.886
Totale kosten	11.522	5.337	5.427	5.532	5.656	12.610	5.932	6.075	6.222	6.372
Netto opbrengsten	7.625	33.138	33.625	34.184	34.855	7.880	36.216	36.915	37.629	38.355
Achterstallig onderhoud										
Renovatie										
Totale correcties										
Netto kasstroom	7.625	33.138	33.625	34.184	34.855	7.880	36.216	36.915	37.629	38.355
CW Netto kasstroom	7.406	30.365	29.067	27.877	26.816	5.720	24.797	23.846	22.931	22.051

Exitvrijd (VON)	10,00%	Corr. onderhoud	-	Correctie overig	-	Exitwaarde Jr 10	€ 364.256	Disconteringsvoet	6,00%	NCW exitwaarde	€ 197.558
NCW kasstroom	€ 220.876	DCF waarde VON	€ 418.434	Overige waarden	€ 33.680	DCF waarde kk	€ 424.739	DCF waarde afgerond		€ 425.000	

Haringvlietplein 3

Eigendom : 1/100 FGH Bank - 99/100 Accon avm beheer b.v.
Perceel : M 752 groot 2.140 m²
Bestemmingsplan : Bedrijventerrein – 1
Bestemming : Bedrijventerrein
Functieaanduiding : Kantoor (maximale bebouwing 60%)

Omschrijving:

Betreft een kantoorpand verdeeld over 2 verdiepingen met parkeerplaatsen op eigen terrein. Het perceel is geheel omheind en voorzien van een toegangspoort. Bouwjaar 1990.



Waardering € 510.000,= / Factor 11,20 / BAR k.k. 8,93%.

Sloopkosten geschat mede op basis van kengetallen uit “Bouwkostenkompas”:

Aantal m2	per m2	Sloopkosten	Afgerond
724	€ 30	€ 21.720	€ 22.000

Ruimtetypes	BVO m2	Stuks	VVO m2	Huur/unit	% huur	Markthuur
Kantoor (begane grond)	432	-	400	€ 80	75,6%	€ 32.000
Kantoor (1e verd.)	194	-	180	€ 50	21,3%	€ 9.000
Zolder/archief	97	-	90	€ 15	3,2%	€ 1.350
Totaal	724	-	670		100%	€ 42.350

IPD Type	VVO	Stuks	Huur/m2	% huur	Markthuur
kantoren	670	-	63	100%	€42.350
Totaal	670	-		100%	€42.350

Exploitatiekosten					
Zakelijke lasten			4,77	7,5%	€3.193
Onderhoud			3,74	5,9%	€2.504
Erfpachtcanon			-	%	-
Beheerkosten			-	%	-
Overige kosten			-	%	-
Totale kosten			8,50	13,5%	€5.697
Netto markthuur				86,5%	€36.653
NAR					7,00%
Marktwaaarde VON voor correcties					€523.618

Contante waarde correcties					
Achterstallig onderhoud					-
Renovatie					-€16.391
Overige lasten en incentives					-
Overige baten					-
Erfpacht					-
Totaal correcties					-€16.391
Marktwaaarde VON na correcties					€507.227
Overdrachtsbelasting canon bij erfpacht					-
Verwervingskosten					7,00%
Overige waarde bestanddelen kosten koper					€ 32.000
Marktwaaarde kk					€ 506.044
Marktwaaarde kk afgerond					€ 510.000

Markthuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Netto von rend	Bruto von rend	Kap factor von
Markthuur	€ 42.350	€ 36.653	7,23%	8,35%	12

Kengetallen					
BAR kk Markthuur					8,93%
IRR					7,06%

Haringvlietplein 5

Eigendom : Zierikzeesche Kegelbond
Perceel : M 753 groot 835 m²
Bestemmingsplan : Bedrijventerrein – 1
Bestemming : Enkel bestemming sport

Omschrijving:

Betreft een bedrijfsobject waarin een kegelclub is gevestigd met 5 kegelbanen. Bouwjaar 1990.



Waardering € 230.000,= / Factor 11,15 / BAR k.k. 8,97%.

Sloopkosten geschat mede op basis van kengetallen uit “Bouwkostenkompas”:

Aantal m2	per m2	Sloopkosten	Afgerond
387	€ 25	€ 9.675	€ 10.000

Ruimtetypes	BVO m2	Stuks	VVO m2	Huur/unit	% huur	Markthuur
Bedrijfsruimte (sport)	376	-	358	€ 30	51,8%	€ 10.740
Kegelbaan (5 stuks)	300	-	5	€ 2.000	48,2%	€ 10.000
Totaal	676	-	363		100%	€ 20.740

IPD Type	VVO	Stuks	huur/m2	% huur	Markthuur
Overige ruimtes	363	-	57	100%	€20.740
Totaal	363	-		100%	€20.740

Exploitatiekosten					
Zakelijke lasten			3,51	6,1%	€1.273
Onderhoud			9,34	16,4%	€3.391
Erfpachtcanon			-	%	-
Beheerkosten			-	%	-
Overige kosten			-	%	-
Totale kosten			12,85	22,5%	€4.664
Netto markthuur				77,5%	€16.076
NAR				6,50%	
Marktwaaarde VON voor correcties					€247.323

Contante waarde correcties					
Achterstallig onderhoud					-
Renovatie					-
Overige lasten en incentives					-
Overige baten					-
Erfpacht					-
Totaal correcties					-
Marktwaaarde VON na correcties					€247.323
Overdrachtsbelasting canon bij erfpacht					-
Verwervingskosten				7,00%	
Overige waarde bestanddelen kosten koper					-
Marktwaaarde kk					€ 231.143
Marktwaaarde kk afgerond					€ 230.000

Markthuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Netto von rend	Bruto von rend	Kap factor von
Markthuur	€ 20.740	€ 16.076	6,50%	8,39%	11,9

Kengetallen	
BAR kk Markthuur	8,97%
IRR	6,63%

Haringvlietplein 2

Eigendom	: Gemeente Schouwen-Duiveland Tijdelijk verhuur aan Action
Perceel	: M 610 groot 2.432 m ²
Bestemmingsplan	: Bedrijventerrein – 1
Bestemming	: Bedrijventerrein
Functieaanduiding	: Maatschappelijk (tijdelijk verhuurd als winkelruimte max 5 jr)

Omschrijving:

Betreft een vrijstaand bedrijfsobject (voormalige bibliotheek) met parkeergelegenheid alsmede een leidendakbedekking met (asbest) singels gedekt. Object wordt momenteel middels een tijdelijke vergunning verhuurd aan de “Action” voor € 62.500,= per jaar, huuringang datum 1 oktober 2014. Object is gewaardeerd met een maatschappelijke bestemming. Bouwjaar 1985.



Waardering: € 470.000, =/ factor 11,03/ BAR k.k. 9,07%

Sloopkosten geschat mede op basis van kengetallen uit “Bouwkostenkompas”:

Aantal m2	per m2	Sloopkosten	Afgerond
920	€ 25	€ 23.000	€ 23.000

Controle VVO en huurwaarde voor Ruimtes en contracten

Ruimtes						Contracten / EGB					
Ruimte type	VVO	stuk	huur/unit	% huur	Markthuur	IPD Type	VVO	stuk	huur/unit	% huur	Markthuur
Bedrijfsruimte (bibliotheek)	852	-	50	100,00%	42.600	overige ruimtes	852		50	100%	42.600
Totaal	852	-		100%	42.600	Totaal	852	0	50	100%	42.600

Controle huurwaarde en huuropbrengst

Markthuur gebruiker

Incentives

Markthuur totaal 42.600

Huuropbrengst totaal

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Theoretische huur	42.812	43.369	44.020	44.768	45.663	45.443	46.352	47.279	48.224	49.189
Aanvangsleegstand	21.230									
Mutatieleegstand						22.908				
Structurele leegstand										
Huurvrij										
Bruto opbrengsten	21.582	43.369	44.020	44.768	45.663	22.535	46.352	47.279	48.224	49.189
OZB belasting	514	520	528	536	546	557	568	579	591	603
Watersysteemheffing	225	228	231	235	240	244	249	254	259	264
Rioolbelasting	209	212	215	218	222	227	231	236	241	246
Verzekering	1.964	1.996	2.031	2.072	2.120	2.173	2.227	2.283	2.340	2.399
Overige zakelijke lasten										
Zakelijke lasten	2.912	2.957	3.005	3.062	3.128	3.201	3.276	3.353	3.431	3.511
Verhuurcourtage	5.994					6.362				
Mutatiekosten										
Promotiekosten	1.070					1.136				
Verhuur kosten	7.064					7.498				
Oninbare huren										
Beheerkosten	1.070	1.081	1.092	1.103	1.119	1.136	1.153	1.170	1.188	1.206
Servicoekosten eigenaar										
Onderhoud	5.538	5.628	5.727	5.842	5.977	6.126	6.280	6.437	6.598	6.762
Overige kosten										
Tot. overige kosten	6.608	6.709	6.819	6.945	7.096	7.263	7.433	7.607	7.785	7.968
Totale kosten	16.585	9.666	9.824	10.006	10.224	17.962	10.709	10.960	11.217	11.480
Netto opbrengsten	4.997	33.703	34.195	34.762	35.439	4.573	35.643	36.319	37.008	37.709
Achterstallig onderhoud										
Renovatie							-28.578			
Erpacht										
BTW correctie										
Totale correcties							-28.578			
Netto kasstroom	4.997	33.703	34.195	34.762	35.439	4.573	7.065	36.319	37.008	37.709
CW Netto kasstroom	4.877	31.325	30.269	29.305	28.453	3.497	5.145	25.189	24.445	23.722

Exitvrijd (VON)	8,50%	Corr. onderhoud	-	Correctie overig	-	Exitwaarde Jr 10	€ 409.360	Disconteringsvoet	5,00%	NCW exitwaarde	€ 245.255
NCW kasstroom	€ 206.226	DCF waarde VON	€ 451.481	Overige waarden	€ 47.360	DCF waarde kk	€ 469.305	DCF waarde afgerond		€ 470.000	

Renovatiekosten: Betreft de verwijdering van het asbest single dak, uiterlijk 2024.

Haringvlietplein 4

Eigendom : Martijn de Boer
Perceel : M 611 groot 2.467 m²
Bestemmingsplan : Bedrijventerrein – 1
Bestemming : Bedrijventerrein maximale bebouwing 60%
Functieaanduiding : Specifieke vorm van detailhandel - meubels - woninginrichting

Omschrijving:

Betreft een bedrijfsobject met showroom, kantoor en magazijn verdeeld over 2 verdiepingen.
Bouwjaar 1986. Object is aangekocht in 2014 voor € 675.000,=.



Waardering € 710.000,= / Factor 10,52 / BAR k.k. 9,51%

Sloopkosten geschat mede op basis van kengetallen uit “Bouwkostenkompas”:

Aantal m2	per m2	Sloopkosten	Afgerond
1095	€ 25	€ 27.375	€ 27.000

Ruimtetypes	BVO m2	Stuks	VVO m2	Huur/unit	% huur	Markthuur
Showroom	886	-	820	€ 50	60,7%	€ 41.000
Kantoor/pantry	37	-	34	€ 50	2,5%	€ 1.700
Magazijn	173	-	160	€ 30	7,1%	€ 4.800
Showroom 1e verd.	864	-	800	€ 25	29,6%	€ 20.000
Totaal	1.959	-	1.814		100%	€ 67.500

IPD Type	VVO	stuks	huur/m2	% huur	Markthuur
Bedrijfsruimte	1.814	-	37	100%	€67.500
Totaal	1.814	-		100%	€67.500

Exploitatiekosten					
Zakelijke lasten			3,20	8,6%	€5.807
Onderhoud			4,17	11,2%	€7.562
Erfpachtcanon			-	%	-
Beheerkosten			-	%	-
Overige kosten			-	%	-
Totale kosten			7,37	19,8%	€13.369
Netto markthuur				80,2%	€54.131
NAR					7,00%
Marktwaarde VON voor correcties					€773.303

Contante waarde correcties					
Achterstallig onderhoud					-
Renovatie					-€20.927
Overige lasten en incentives					-
Overige baten					-
Erfpacht					-
Totaal correcties					-€20.927
Marktwaarde VON na correcties					€752.376
Overdrachtsbelasting canon bij erfpacht					-
Verwervingskosten					6,01%
Overige waarde bestanddelen kosten koper					-
Marktwaarde kk					€ 709.722
Marktwaarde kk afgerond					€ 710.000

Markthuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Netto von rend	Bruto von rend	Kap factor von
Markthuur	€ 67.500	€ 54.131	7,19%	8,97%	11,1

Kengetallen					
BAR kk Markthuur					9,51%
IRR					6,43%

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	: Erik Bessems Makelaardij
Naam	: H.A.M.G. Bessems RT/ RMT
Lid van	: NVM Business, TMI, NRVt.
Ingeschreven in het register van	: VastgoedCert, kamers: Bedrijfsmatig Vastgoed nr. BV02.131.233 en Wonen/MKB nr. RMT07.121.2209. Ingeschreven bij het NRVt- nummer RT968503302, kamers: Bedrijfsmatig Vastgoed & Wonen
Adres	: Akkersteenweg 25
Woonplaats	: 6226 HR Maastricht

verder hierna te noemen "toetsend taxateur",

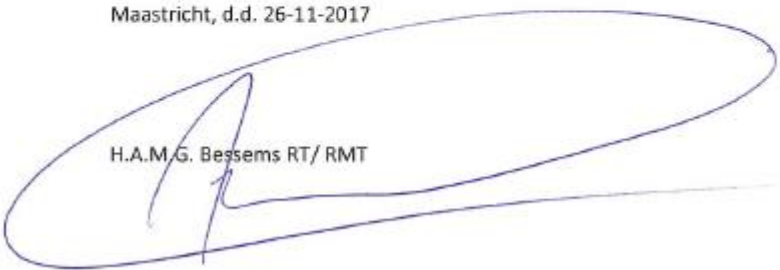
verklaart:

- Taxateur heeft onderhavig taxatierapport "Inbrengwaarden Haringvlietplein 1 t/m 5 te Zierikzee beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 26-11-2017 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door toetsend taxateur,

Maastricht, d.d. 26-11-2017

H.A.M.G. Bessems RT/ RMT



Kadastraal bericht/ kaart

Kadastraal bericht object

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

Kadaster

Betreft: ZIERIKZEE M 523
Haringvlietplein 1 4301 XG ZIERIKZEE
Uw referentie: zrz
Toestandsdatum: 24-10-2017

25-10-
2017
11:54:24

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **ZIERIKZEE M 523**
Grootte: 19 a 25 ca
Coördinaten: 52610-408231
Omschrijving kadastraal object: **BEDRIJVIGHEID (KANTOOR) ERF - TUIN**
Locatie: Haringvlietplein 1
4301 XG ZIERIKZEE
Koopsom: € 380.000 Jaar: 2012
Ontstaan op: 16-2-1983
Ontstaan uit: **ZIERIKZEE M 522**

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75658 d.d. 11-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 714 datum in werking 2-7-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Schouwen-Duiveland

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 727 datum in werking 28-6-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Schouwen-Duiveland

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer **Jacob Kievit**
Grevelingenlaan 47
4328 EW BURGH-HAAMSTEDE
Geboren op: 13-09-1941
Geboren te: NUMANSDORP
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

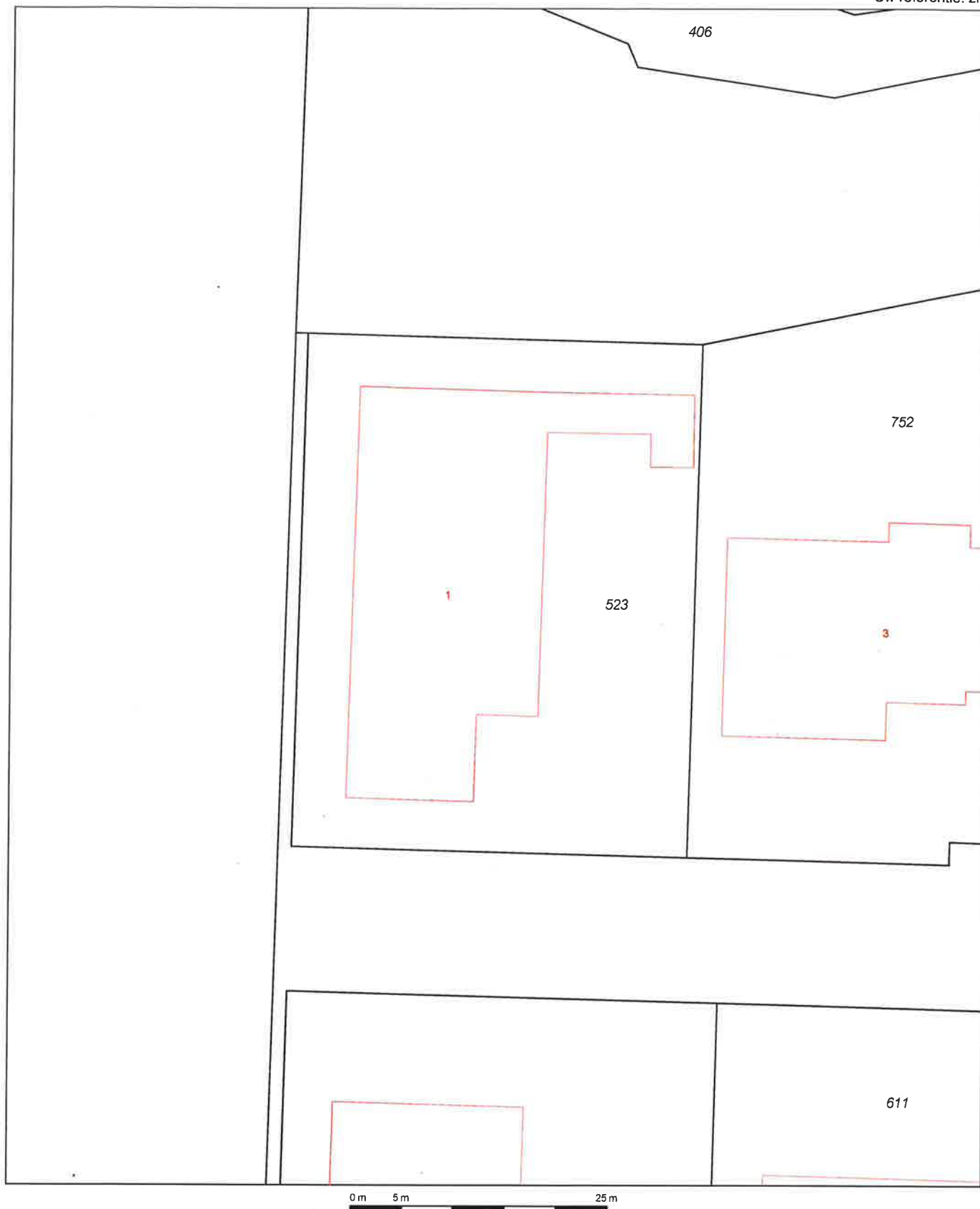
Recht ontleend aan: **HYP4 61042/62** d.d. 18-1-2012
Eerst genoemde object in ZIERIKZEE M 523
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Ontleend aan: **HYP4 61042/62** d.d. 18-1-2012

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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 25 oktober 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

ZIERIKZEE

M

523

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.

Kadastraal bericht object

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

Kadaster

Betreft: ZIERIKZEE M 610
Haringvlietplein 2 4301 XG ZIERIKZEE
Uw referentie: zrz
Toestandsdatum: 24-10-2017

25-10-
2017
11:55:24

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **ZIERIKZEE M 610**
Grootte: 24 a 32 ca
Coördinaten: 52611-408171
Omschrijving kadastraal object: ONDERWIJS ERF - TUIN
Locatie: Haringvlietplein 2
4301 XG ZIERIKZEE
Koopsom: € 204.000 Jaar: 2007
Ontstaan op: 9-4-1987
Ontstaan uit: **ZIERIKZEE M 524 gedeeltelijk**

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75658 d.d. 11-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 715 datum in werking 2-7-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Schouwen-Duiveland

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 728 datum in werking 3-7-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Schouwen-Duiveland

Gerechtigde**EIGENDOM****Gemeente Schouwen-Duiveland**

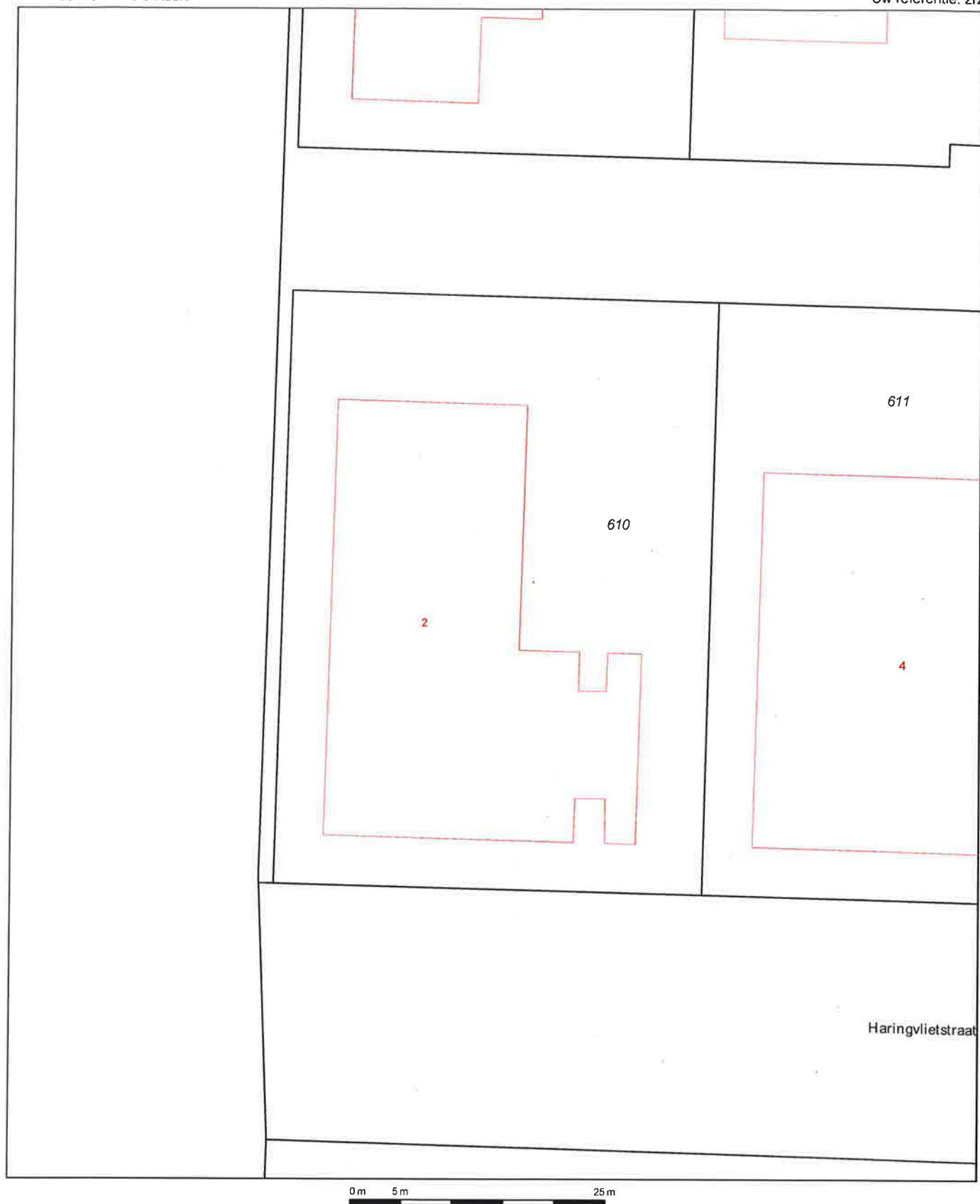
Laan van St. Hilaire 2
4301 SH ZIERIKZEE
Postadres: Postbus: 5555
4300 JA ZIERIKZEE
Zetel: SCHOUWEN-DUIVELAND
KvK-nummer: 20170062 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.
Recht ontleend aan: **HYP4 52225/87** d.d. 8-5-2007
Eerst genoemde object in ZIERIKZEE M 610
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 71772/35 d.d. 23-10-2017
HYP4 71772/19 d.d. 23-10-2017
HYP4 71772/8 d.d. 23-10-2017
HYP4 59430/97 d.d. 18-1-2011
NAAMSWIJZIGING

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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 25 oktober 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

ZIERIKZEE

M

610



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.

Kadastraal bericht object

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

Kadaster

Betreft: ZIERIKZEE M 752
Haringvlietplein 3 4301 XG ZIERIKZEE
Uw referentie: zrz
Toestandsdatum: 24-10-2017

25-10-
2017
11:56:24

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **ZIERIKZEE M 752**
Grootte: 21 a 40 ca
Coördinaten: 52638-408249
Omschrijving kadastraal object: **BEDRIJVGHEID (KANTOOR) ERF - TUIN**
Locatie: Haringvlietplein 3
4301 XG ZIERIKZEE
Ontstaan op: 25-8-1992

Ontstaan uit: **ZIERIKZEE M 661 gedeeltelijk**

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ACG 75128 d.d. 11-6-2012

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 719 datum in werking 2-7-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Schouwen-Duiveland

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 732 datum in werking 3-7-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Schouwen-Duiveland

Gerechtigde**1/100 EIGENDOM**

Fgh Bank N.V.
Leidseveer 50
3511 SB UTRECHT
Zetel: UTRECHT
KvK-nummer: 30049557 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: **HYP4 56048/184** d.d. 30-12-2008
Eerst genoemde object in ZIERIKZEE M 752
brondocument:

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP
Betrokken persoon:
Meander OG C.V.
Leidseveer 50
3511 SB UTRECHT
KvK-nummer: 30254588 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.
Ontleend aan: **HYP4 56048/184** d.d. 30-12-2008

Gerechtigde**99/100 EIGENDOM**

accon avm beheer b.v.
Meander 725
6825 ME ARNHEM
Zetel: GOES
KvK-nummer: 09171813 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: **HYP4 52370/88** d.d. 1-6-2007
Eerst genoemde object in ZIERIKZEE M 752
brondocument:

Aantekening recht

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN COMMANDITAIRE VENNOOTSCHAP

Betrokken persoon:

Meander OG C.V.

Leidseveer 50

3511 SB UTRECHT

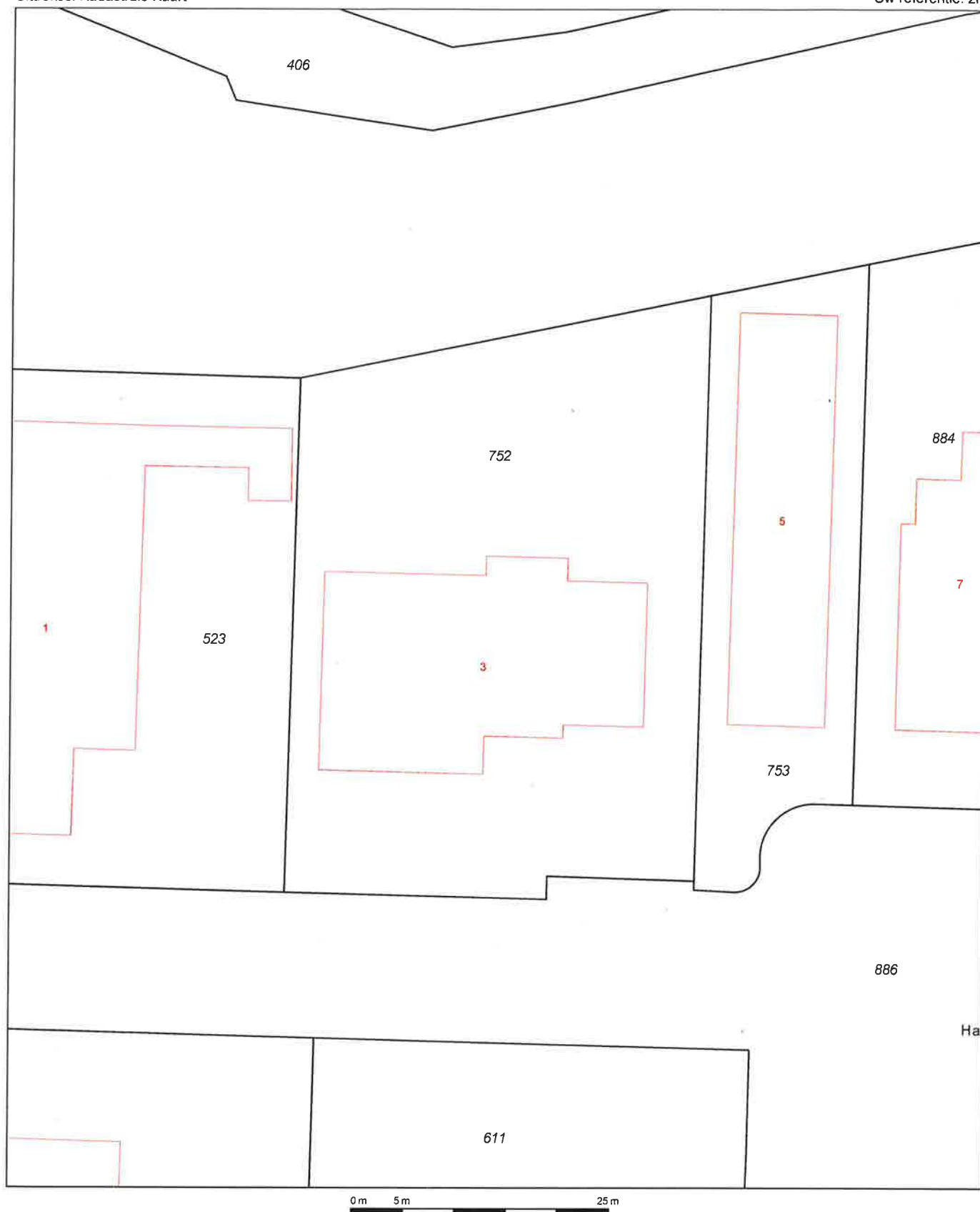
KvK-nummer: 30254588 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Ontleend aan: **HYP4 56048/184** d.d. 30-12-2008

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	Schaal 1:500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	ZIERIKZEE
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	M
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	752
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 25 oktober 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Kadastraal bericht object

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

Kadaster

Betreft: ZIERIKZEE M 611
Haringvlietplein 4 4301 XG ZIERIKZEE
Uw referentie: zrz
Toestandsdatum: 24-10-2017

25-10-
2017
11:57:24

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **ZIERIKZEE M 611**
Grootte: 24 a 67 ca
Coördinaten: 52638-408183
Omschrijving kadastraal object: **BEDRIJVGHEID (AGRARISCH)**
Locatie: Haringvlietplein 4
4301 XG ZIERIKZEE
Koopsom: € 675.000
Ontstaan op: 9-4-1987
Jaar: 2014
Ontstaan uit: **ZIERIKZEE M 524 gedeeltelijk**

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75658 d.d. 11-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 716 datum in werking 2-7-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Schouwen-Duiveland

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 729 datum in werking 3-7-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Schouwen-Duiveland

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer **Martijn den Boer**
Scholeksterstraat 7
4302 WP ZIERIKZEE
Geboren op: 30-06-1986
Geboren te: ZIERIKZEE
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Recht ontleend aan: **HYP4 65072/93** d.d. 27-10-2014
Eerst genoemde object in ZIERIKZEE M 611
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

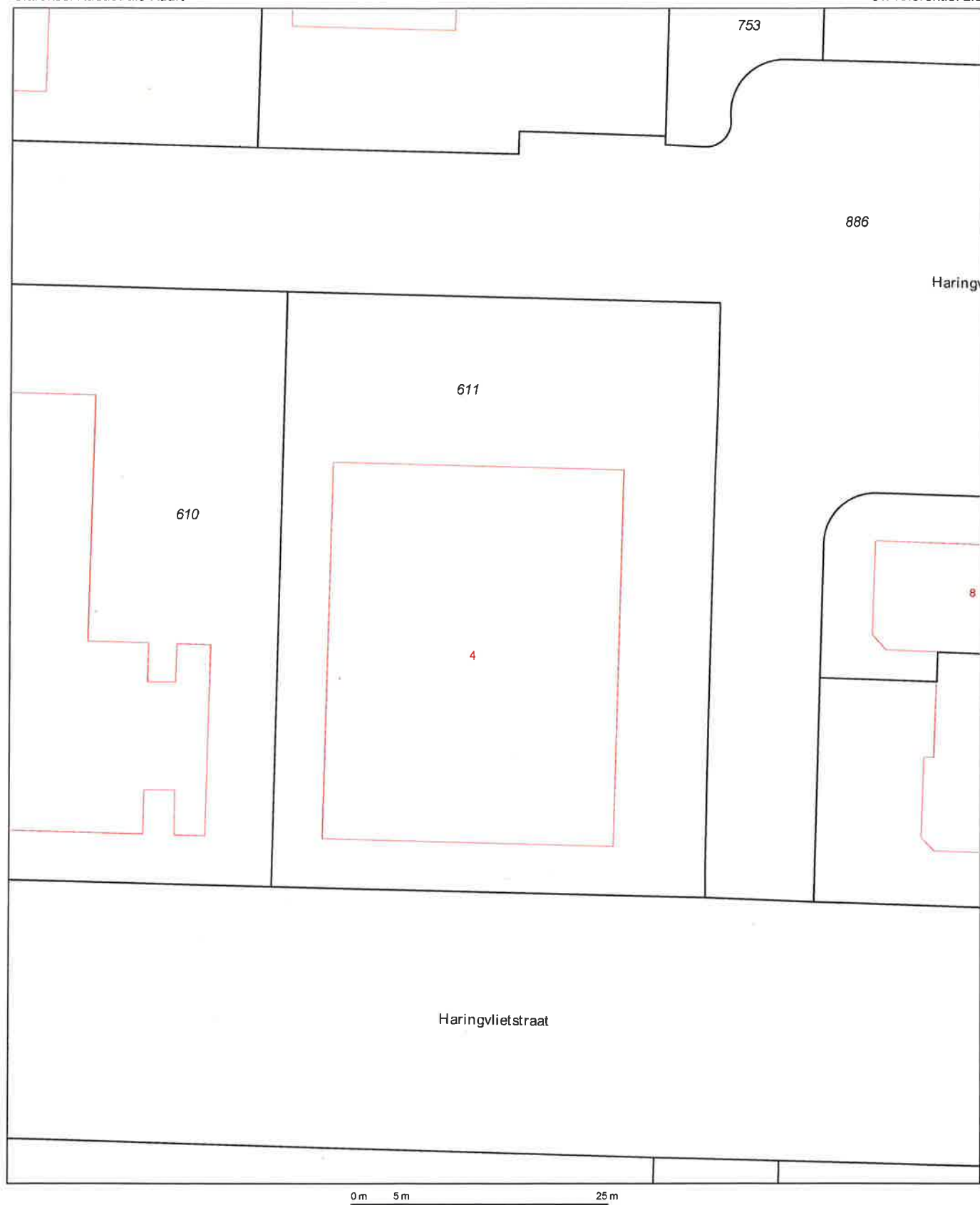
HYP4 71772/60 d.d. 24-10-2017

Aantekening recht

DOORHALING KOOPOVEREENKOMST BW EN WVG
Betrokken persoon:
De heer **Martijn den Boer**
Scholeksterstraat 7
4302 WP ZIERIKZEE
Geboren op: 30-06-1986
Geboren te: ZIERIKZEE
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: **HYP4 64868/129** d.d. 11-9-2014
BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Ontleend aan: **HYP4 65072/93** d.d. 27-10-2014

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, 25 oktober 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

ZIERIKZEE

M

611



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.

Kadastraal bericht object

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

Kadaster

Betreft: ZIERIKZEE M 753
Haringvlietplein 5 4301 XG ZIERIKZEE
Uw referentie: zrz
Toestandsdatum: 24-10-2017

25-10-
2017
11:58:36

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **ZIERIKZEE M 753**
Grootte: 8 a 35 ca
Coördinaten: 52665-408219
Omschrijving kadastraal object: RECREATIE - SPORT
Locatie: Haringvlietplein 5
4301 XG ZIERIKZEE
Ontstaan op: 25-8-1992
Ontstaan uit: **ZIERIKZEE M 661 gedeeltelijk**

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75658 d.d. 11-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 720 datum in werking 2-7-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Schouwen-Duiveland

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten
Ontleend aan: 733 datum in werking 3-7-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Schouwen-Duiveland

Gerechtigde

EIGENDOM

Zierikzeesche Kegelbond

ZIERIKZEE

Postadres: Donkereweg 11
4317 NK NOORDGOUWE

Zetel: ZIERIKZEE

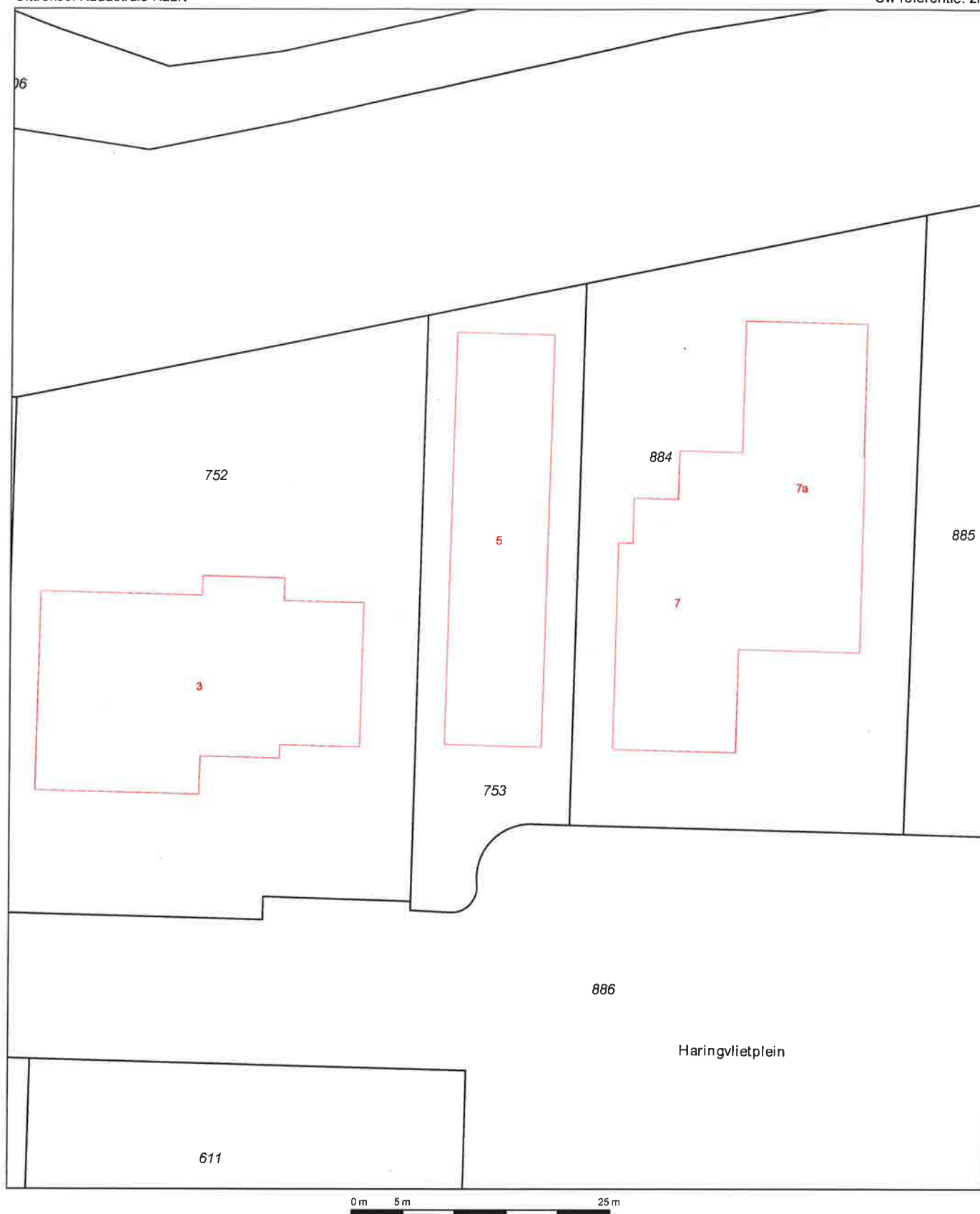
KvK-nummer: 40310744 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: **HYP4 3871/5 reeks MIDDELBURG** d.d. 16-3-1990
Eerst genoemde object in ZIERIKZEE M 661 gedeeltelijk
brondocument:

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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 25 oktober 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

ZIERIKZEE

M

753

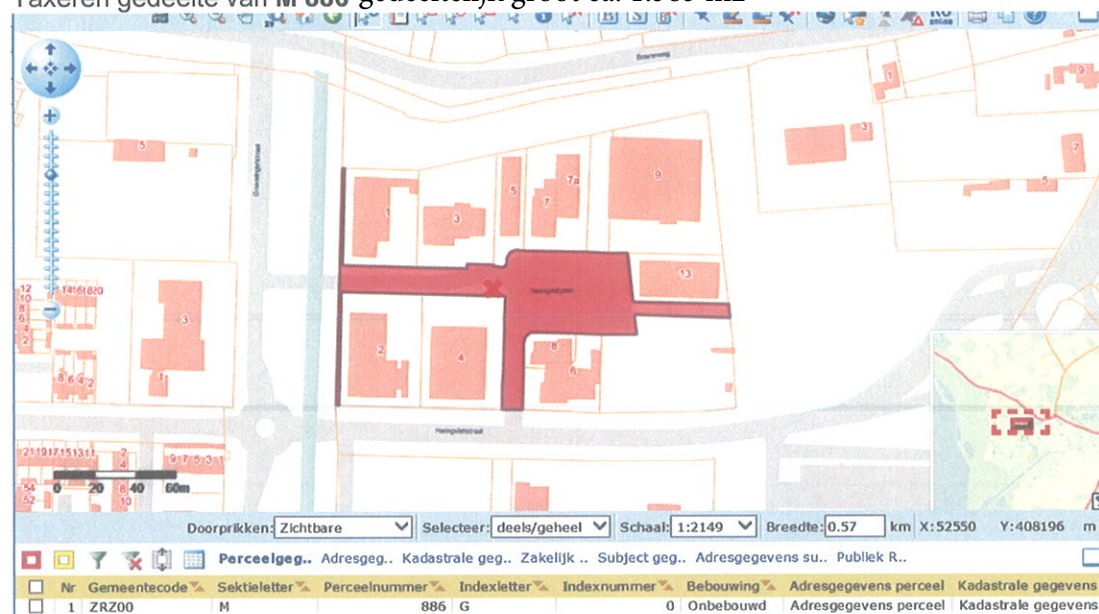


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Te taxeren gedeelte van **M 1524** gedeeltelijk groot ca. 1.709 m²



Taxeren gedeelte van **M 886** gedeeltelijk groot ca. 1.383 m²





Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

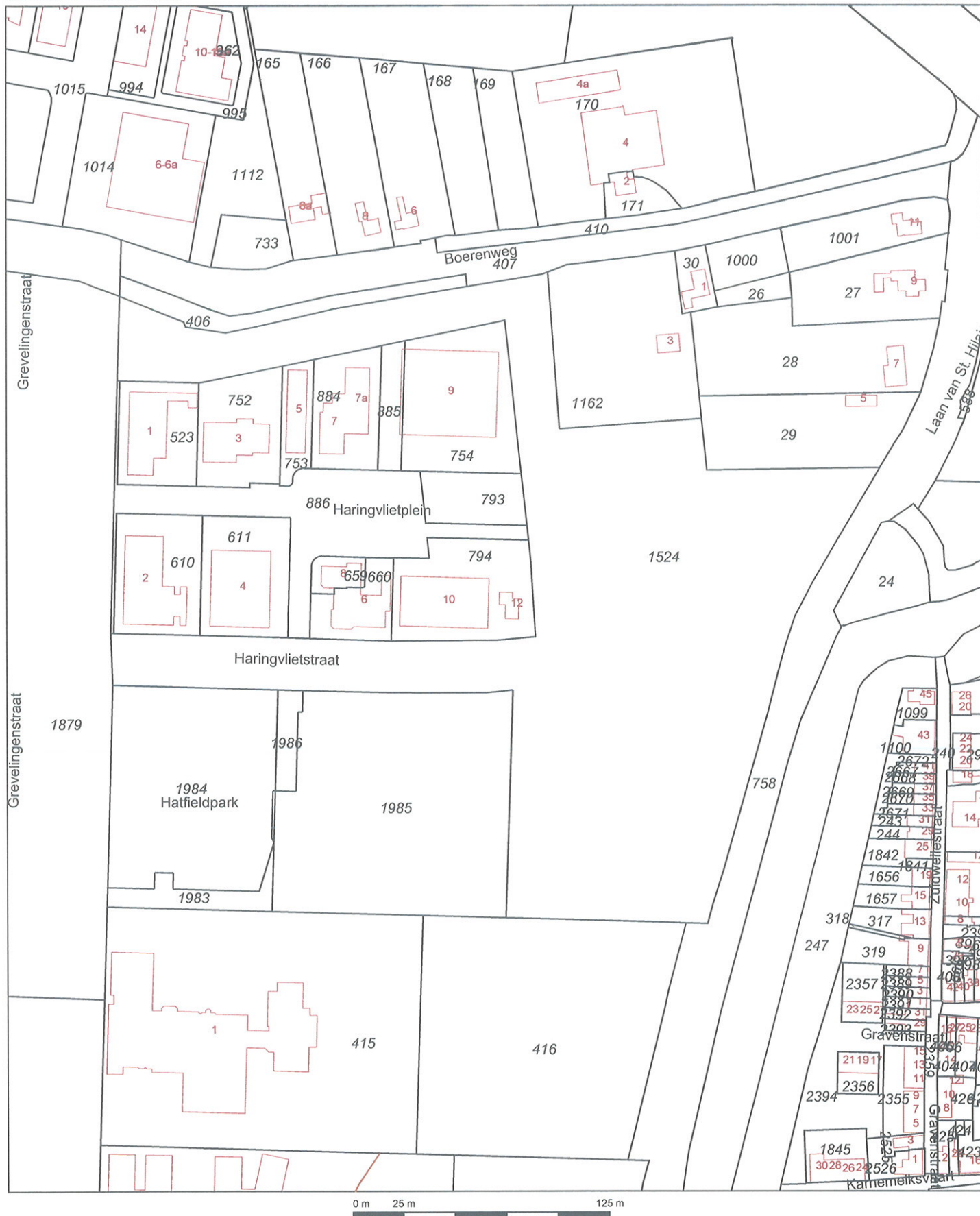
Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

ZIERIKZEE
M
886



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.

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 8 februari 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



12345 Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 8 februari 2017
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2500

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

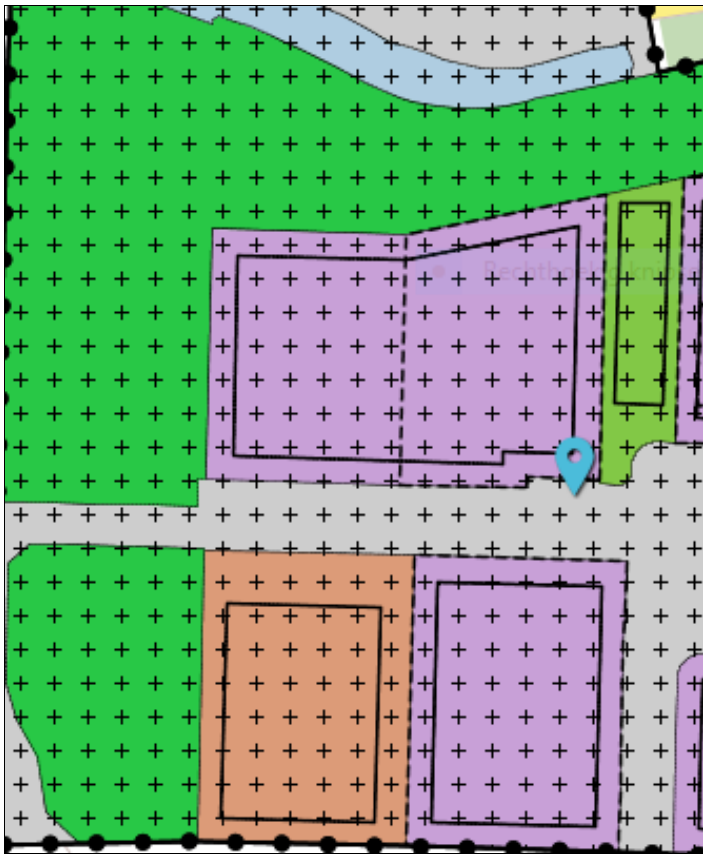
ZIERIKZEE
 M
 1524



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.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan (vigerend):



Bestemmingsplankaart

Bestemming: “Bedrijventerreinen Zierikzee 2014”

Planstatus: vastgesteld 2014-06-26

Identificatie: NL.IMRO.1676.00088BpAbt-va01

Type plan: bestemmingsplan

Naam overheid: gemeente Schouwen-Duiveland

Ondergrond: other: o_NL.IMRO.1676.00088BpAbt-va01.dxf (2014-06-01)

IMRO-versie: IMRO2012

Bestemmingen:

Haringvlietplein 1:

- Enkelbestemming Bedrijventerrein - 1
Bestemd voor: [bedrijventerrein](#)
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 6
- Maatvoering
 - Maximum bebouwingspercentage (%): 60

Haringvlietplein 2:

- Enkelbestemming Maatschappelijk
Bestemd voor: [maatschappelijk](#)
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 6

Haringvlietplein 3:

- Enkelbestemming Bedrijventerrein - 1
Bestemd voor: [bedrijventerrein](#)
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 6
- Maatvoering
 - Maximum bebouwingspercentage (%): 60
- Functieaanduiding kantoor

Haringvlietplein 4:

- Enkelbestemming Bedrijventerrein - 1
Bestemd voor: [bedrijventerrein](#)
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 6
- Maatvoering
 - Maximum bebouwingspercentage (%): 60
- Functieaanduiding specifieke vorm van detailhandel - meubels en woninginrichting

Haringvlietplein 5:

- Enkelbestemming Sport
Bestemd voor: [sport](#)
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 6

Bestemmingen overig:

-Verkeer en Groen.

Bedrijventerrein:**Artikel 4 Bedrijventerrein - 1****4.1 Bestemmingsomschrijving****4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving**

De voor '[Bedrijventerrein - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven en bedrijfsactiviteiten voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels horende [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- hierbij horende ondergeschikte voorzieningen zoals verhardingen, voet- en fietspaden, inritten, parkeervoorzieningen, water, [waterhuishoudkundige voorzieningen](#), nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen.
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein.

4.1.2 Nadere detaillering

De voor [Bedrijventerrein - 1](#) aangewezen gronden zijn ook bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt': een supermarkt, uitsluitend op de begane grond;

- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus': [detailhandel in volumineuze goederen](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - meubels en woninginrichting': detailhandelsbedrijven in meubels en woninginrichting;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - autos': detailhandel in auto's;
- ter plaatse van de aanduiding 'sport': sport en sportvoorzieningen als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels horende [Lijst van toegelaten sportvoorzieningen](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenartsenpraktijk': een dierenartsenpraktijk;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - tandprothetische praktijk': een tandprothetische praktijk;
- ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': een geldautomaat;
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': een kantoor;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - textieldrukkerij': een textieldrukkerij;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning met bijbehorend erf;
- ter plaatse van de aanduiding "weg": wegen met ten hoogste 2 rijstroken;
- productiegebonden detailhandel die ondergeschikt is aan én ten dienste staat van de in dit artikel toegelaten bedrijvigheid met dien verstande dat de brutovloeroppervlakte ten behoeve van productiegebonden detailhandel ten hoogste 100 m² bedraagt;
- buitenopslag ten dienste van de in dit artikel toegelaten bedrijvigheid, voor zover gelegen achter de voorgevellijn, en niet hoger dan de toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen als bedoeld in lid [4.2.2](#) onder g.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden zijn uitsluitend ten dienste van de bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen en bedrijfswoningen

- de gebouwen en overkappingen worden in een bouwvlak gebouwd;
- het totale oppervlak van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage van dat gedeelte van het bouwperceel dat in een bouwvlak valt; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100%;
- een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding:
 - 'specifieke bouwaanduiding - bedrijfswoning';
 - 'specifieke bouwaanduiding - bovenwoning', waarbij de bedrijfswoning uitsluitend op een bovenverdieping mag worden gebouwd;
- bij een bedrijfswoning mogen uitsluitend functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij vrijstaande bijbehorende bouwwerken achter de achtergevellijn worden gebouwd en overige bijbehorende bouwwerken ten minste 3 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd;
- de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter;

- de afstand tussen gebouwen en de perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter;
- de oppervlakte, inhoud, goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de volgende maten:

bouwwerk	oppervlakte	inhoud	goothoogte	bouwhoogte
bedrijfsgebouwen en overkappingen	zie onder b	niet geregeld	niet geregeld	10 meter
bedrijfswoningen	zie onder b	750 m ³	6 meter	10 meter
bijbehorend bouwwerk bij bedrijfswoningen	zie onder b, met een maximum van 40 m ²	niet geregeld	3,3 meter	6 meter

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste de volgende maten:

bouwwerk	bouwhoogte
erfafscheidingen vóór de voorgevellijn	1 meter
erfafscheidingen elders	2 meter
licht- en vlaggenmasten	8 meter
zendmast, ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'	40 meter
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	2 meter

- bij bedrijfswoningen mogen binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' onoverdekte zwembaden worden gebouwd, mits:
 - het zwembad minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van de woning is gelegen;
 - de oppervlakte van het zwembad maximaal 15% van het zij- en achtererf bedraagt met een maximum van 100 m²;
 - het zwembad niet tot gevolg heeft dat het zij- en achtererf voor meer dan 50% wordt bebouwd;
 - de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 1 meter bedraagt.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de brandveiligheid en bereikbaarheid bij calamiteiten.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid kortere afstand perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.2.2](#) onder f voor gebouwen in een bouwvlak op een kortere afstand tot de perceelsgrens, indien op het naastgelegen perceel in een straal van 5 meter rondom het gebouw (gemeten vanaf de gevel) geen andere gebouwen gebouwd zijn of gebouwd mogen worden krachtens een bestemmingsplan en/of verleende omgevingsvergunning.

4.4.2 Afwijkingsbevoegdheid grotere hoogte bouwwerk, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan, met uitzondering van erfafscheidingen vóór de voorgevellijn, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.2.3](#) onder a tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

4.4.3 Afwegingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid [4.4.1](#) en lid [4.4.2](#) kan slechts verleend worden als:

- dit [passend in het straat- en bebouwingsbeeld](#) is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
- dit niet leidt tot substantiële aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Aan de omgevingsvergunning kunnen ook de nadere eisen als bedoeld in lid [4.3](#) gesteld worden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen;
- zelfstandige horecabedrijven;
- de opslag van mosselzaadininstallaties;
- zelfstandige kantoren, anders dan bedoeld in lid [4.1.2](#) onder i;
- zelfstandige detailhandelsbedrijven, anders dan bedoeld in lid [4.1.2](#) onder a tot en met d;
- bedrijfswoningen anders dan bedoeld in lid [4.1.2](#) onder k;
- het inrichten en/of gebruiken van een bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning voor niet-ondergeschikte functies, tenzij het bijbehorend bouwwerk is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bedrijfswoning';
- de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG).

4.5.2 Toegestaan gebruik

Ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel volumineus' en 'specifieke vorm van detailhandel - meubel- en woninginrichting' mag ten hoogste 10% van de brutovloeroppervlakte met een maximum van 150 m² worden gebruikt ten behoeve van een bijbehorend niet-volumineus assortiment.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid milieucategorie

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.1.1](#) onder a door bedrijven en bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet zijn opgenomen in de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), dan wel bedrijven of bedrijfsactiviteiten toe te staan uit één milieucategorie hoger, indien:

- de bedrijfsactiviteiten gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kunnen worden met de toegestane milieucategorieën, waarbij in deze beoordeling worden betrokken geluidhinder, geurproductie, stofuitwerp en gevaar;
- naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten waarop de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft gezien de omvang of inrichting van het perceel zich ook niet kunnen ontwikkelen tot een milieucategorie die ter plaatse niet is toegestaan.

4.6.2 Afwijkingsbevoegdheid detailhandel in volumineuze goederen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [4.1.2](#) onder a, c en d, voor de vestiging van [detailhandel in volumineuze goederen](#), indien

- aangetoond is dat de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen er niet toe leidt dat leegstand elders in de gemeente dusdanig toeneemt dat er geen sprake meer is van zorgvuldig ruimtegebruik;
- voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of worden gerealiseerd (op eigen terrein of in een centrale voorziening) conform de parkeernormen uit de CROW publicatie nr. 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (oktober 2012);
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijzigingsbevoegdheid detailhandel in volumineuze goederen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de aanduiding 'detailhandel volumineus' al dan niet in combinatie met de aanduiding 'parkeerterrein' op te nemen op andere gronden dan bedoeld in lid [4.1.2](#) onder a tot en met d, indien,

- aangetoond is dat de vestiging van [detailhandel in volumineuze goederen](#) er niet toe leidt dat leegstand elders in de gemeente dusdanig toeneemt dat er geen sprake meer is van zorgvuldig ruimtegebruik;
- voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn worden gerealiseerd (op eigen terrein of in een centrale voorziening) conform de parkeernormen uit de CROW publicatie nr. 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (oktober 2012);
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

4.7.2 Wijzigingsbevoegdheid aanduiding 'parkeerterrein'

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de aanduiding 'parkeerterrein' te verwijderen of een bestaand vlak met deze aanduiding te wijzigen indien aangetoond is dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig blijven (op eigen terrein of in een centrale voorziening) conform de parkeernormen uit de CROW publicatie nr. 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (oktober 2012).

Bestemming Maatschappelijk:

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Maatschappelijk](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een bibliotheek;
- ondergeschikte detailhandels- en/of horeca-activiteiten uitsluitend ten dienste van een bibliotheek;
- hierbij horende ondergeschikte voorzieningen zoals verhardingen, voet- en fietspaden, inritten, parkeervoorzieningen, water, [waterhuishoudkundige voorzieningen](#), nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden zijn uitsluitend ten dienste van de bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

11.2.2 Gebouwen en overkappingen

- De gebouwen en overkappingen worden in een bouwvlak gebouwd;
- de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter;
- de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter;
- de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 10 meter;
- de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste de volgende maten:

bouwwerk	bouwhoogte
erfafscheidingen vóór de voorgevellijn	1 meter
erfafscheidingen elders	2 meter
licht- en vlaggenmasten	8 meter
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	2 meter

11.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de brandveiligheid en de bereikbaarheid bij calamiteiten.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, met uitzondering van erfafscheidingen, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.2.3](#) tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter.

11.4.2 Afwegingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid [11.4.1](#) kan slechts verleend worden als:

- dit [passend in het straat- en bebouwingsbeeld](#) is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
- dit niet leidt tot substantiële aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Aan de omgevingsvergunning kunnen ook de nadere eisen als bedoeld in lid [11.3](#) gesteld worden.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend de buitenopslag van goederen.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming [Maatschappelijk](#) te wijzigen in de bestemming [Bedrijventerrein - 1](#), waarbij een bouwvlak, al dan niet voorzien van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' kan worden opgenomen gelijk aan het bouwvlak zoals opgenomen in dit plan, indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

Bestemming Sport:

Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Sport](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- sport en sportvoorzieningen als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de [Lijst van toegelaten sportvoorzieningen](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum': tevens voor sportvoorzieningen als bedoeld in categorie 3.1 van de [Lijst van toegelaten sportvoorzieningen](#);
- ondergeschikte detailhandels- en/of horeca-activiteiten uitsluitend ten dienste van de sport en sportvoorzieningen;
- hierbij horende ondergeschikte voorzieningen zoals verhardingen, voet- en fietspaden, inritten, parkeervoorzieningen, water, [waterhuishoudkundige voorzieningen](#), nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden zijn uitsluitend ten dienste van de bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

13.2.2 Gebouwen en overkappingen

- de gebouwen en overkappingen worden in een bouwvlak gebouwd;
- de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter;
- de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter;
- de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' ten hoogste 11,5 meter, elders bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 4 meter;
- de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste de volgende maten:

bouwwerk	bouwhoogte
erfafscheidingen vóór de voorgevellijn	1 meter
erfafscheidingen elders	2 meter
licht- en vlaggenmasten	8 meter
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	2 meter

13.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de brandveiligheid en de bereikbaarheid bij calamiteiten.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, met uitzondering van erfafscheidingen, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [13.2.3](#) tot een bouwhoogte van ten hoogste 10 meter, tenzij op grond van de aanduiding [vrijwaringszone - molenbiotoop](#) en/of '[vrijwaringszone - zichtlijnen](#)' een lagere bouwhoogte is toegestaan: in dat geval geldt deze lagere maat als maximaal toelaatbare bouwhoogte .

13.4.2 Afwegingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid [12.4.1](#) kan slechts verleend worden als:

- dit [passend in het straat- en bebouwingsbeeld](#) is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
- dit niet leidt tot substantiële aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Aan de omgevingsvergunning kunnen ook de nadere eisen als bedoeld in lid [13.3](#) gesteld worden.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden als uitstallings-, opslag-, standplaats van kampeermiddelen.

Enkelbestemming Verkeer:

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen met ten hoogste 2 rijstroken en voet- en fietspaden;
- ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' zijn de gronden ook bestemd voor de op- en overslag van stuksgoederen vanaf schepen op een laad- en losplaats;
- hierbij horende ondergeschikte voorzieningen zoals uitvoegstroken, parkeervoorzieningen, water, [waterhuishoudkundige voorzieningen](#), nutsvoorzieningen, straatmeubilair, bruggen, afvalverzamelvoorzieningen, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden zijn uitsluitend ten dienste van de bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

14.2.2 Gebouwen

- uitsluitend gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd;
- de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3,5 meter;

- de oppervlakte van gebouwen bedraagt ten hoogste 15 m².

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste de volgende maten:

bouwwerk	bouwhoogte
antennes	5 meter
speelvoorzieningen	4 meter
licht- en vlaggenmasten	8 meter
openbare nutsvoorzieningen	3,5 meter
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 meter

14.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de brandveiligheid en de bereikbaarheid bij calamiteiten.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning, met uitzondering van erfafscheidingen en overkappingen, afwijken van het bepaalde in lid [14.2.3](#) tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, tenzij op grond van de aanduiding [vrijwaringszone - molenbiotoop](#) en/of '[vrijwaringszone - zichtlijnen](#)' een lagere bouwhoogte is toegestaan: in dat geval geldt deze lagere maat als maximaal toelaatbare bouwhoogte.

14.4.2 Afwegingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in [14.4.1](#) kan slechts worden verleend, mits:

- dit [passend in het straat- en bebouwingsbeeld](#) is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
- dit niet leidt tot substantiële aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

Aan de omgevingsvergunning kunnen ook de nadere eisen als bedoeld in lid [14.3](#) gesteld worden.

Enkel bestemming: Groen

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- hierbij horende ondergeschikte voorzieningen zoals bermstroken, bermsloten, waterpartijen, taluds, oevers en [waterhuishoudkundige voorzieningen](#), verhardingen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden zijn uitsluitend ten dienste van de bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

8.2.2 Gebouwen

- de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 20 m² bedragen;
- de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste de volgende maten:

bouwwerk	bouwhoogte
antennes	5 meter
speelvoorzieningen	4 meter
licht- en vlaggenmasten	8 meter
openbare nutsvoorzieningen	3,5 meter
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	2 meter

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan, met uitzondering van overkappingen en erfafscheidingen, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [8.2.3](#) tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, tenzij op grond van de aanduiding [vrijwaringszone - molenbiotoop](#) en/of '[vrijwaringszone - zichtlijnen](#)' een lagere bouwhoogte is toegestaan: in dat geval geldt deze lagere maat als maximaal toelaatbare bouwhoogte.

8.3.2 Afwegingskader

De in lid [8.3.1](#) genoemde afwijking kan slechts worden verleend, mits

- dit [passend in het straat- en bebouwingsbeeld](#) is;
- geen substantiële afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
- geen substantiële afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.