

Advies

inzake het mogelijk ontstaan van planschade als bedoeld in
artikel 6.1 Wro als gevolg van het planologisch verankeren van
het Masterplan "Braassemerland"

Definitief

Programmabureau Braassemerland
Postbus 1
2370 AA Roelofarendsveen

Houdringe
Houten, 5 juni 2008

Verantwoording

Titel : Advies

Subtitel : inzake het mogelijk ontstaan van planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van het planologisch verankeren van het Masterplan "Braassemerland"

Projectnummer : 250712

Referentienummer : 13/99085347/JaV

Revisie : D1

Datum : 5 juni 2008

Auteur(s) : mr.ir. J.O. Verhoog, H.L. v. Hardeveld (registertaxateur)

E-mail adres : jaro.verhoog@grontmij.nl

Gecontroleerd door : H.L. v. Hardeveld (registertaxateur)

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : mr. K.J. van de Laar

Paraaf goedgekeurd :

Contact : De Molen 48
3994 DB Houten
Postbus 119
3990 DC Houten
T +31 30 221 29 99
F +31 30 637 94 15
houdringe@grontmij.nl
www.houdringe.nl

Inhoudsopgave

1	Opdracht.....	5
2	Plangebied	7
2.1	Omschrijving plan.....	7
2.2	Inventarisatie van risicogevoelige objecten.....	8
2.2.1	Objecten gelegen in het plangebied.....	9
2.2.2	Objecten aan of nabij de grenzen van het plangebied.....	9
2.3	Overige planschade	9
3	De planologische regimes.....	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Vigerende planologische regimes	10
3.2.1	HSL-A4.....	10
3.2.2	Roelofarendsveen Midden	12
3.2.3	Roelofarendsveen Centrum	13
3.2.4	Roelofarendsveen Zuid	14
3.3	Nieuw planologische regime	34
4	Planschaderisicoanalyse.....	35
4.1	Inleiding	35
4.2	Categorieën planschade	35
4.3	Meest voorkomende schadefactoren	36
4.4	Het planologische regime.....	36
5	Vergelijking planologische regimes.....	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Uitgangspunten	39
5.3	Schade per categorie	39
5.3.1	Woningen	40
5.4	Kantoren en bedrijven	42
5.4.1	Kantoren.....	42
5.4.2	Bedrijven.....	43
5.5	Planologisch nadeliger situatie.....	44
5.6	Indicatie van de planschade.....	44
5.7	Voorzienbaarheid	44
5.7.1	Algemeen	44
5.7.2	Actieve risicoaanvaarding	44
5.7.3	Passieve risicoaanvaarding	45
5.8	Voorzienbaarheid in casu.....	45
5.9	Maatschappelijk risico	45
5.10	Nieuwe wetgeving	46
6	Conclusie.....	47
6.1	Indicatie	47
6.2	Vergoeding van kosten van rechtskundige of deskundige bijstand	47
6.3	Wettelijke rente.....	48

Bijlage 1

Overzicht plangebied

Bijlage 2

Objecten woningen

Bijlage3

Objecten Bedrijven

1 Opdracht

In opdracht van het Programmabureau "Braassemerland", Postbus 1, 2370 AA te Roelofarendsveen, heeft Houdringe onderzocht met welke eventuele planschade rekening gehouden dient te worden, wanneer het Masterplan "Braassemerland" te Roelofarendsveen planologisch wordt verankerd in het bestemmingsplan.

Bij het uitvoeren van de opdracht is gebruik gemaakt van de navolgende verstrekte bronnen:

- Masterplan "Braassemerland" d.d. april 2008¹;
- Bestemmingsplan "Roelofarendsveen centrum";
- Bestemmingsplan "Roelofarendsveen Zuid";
- Bestemmingsplan "Roelofarendsveen Midden";
- Bestemmingsplan "HSL-A4".

Bij voorbaat kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van een eventuele daadwerkelijk verzoek om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro en volgende tot een afwijkend oordeel wordt gekomen bij het bepalen van het schadebedrag.

In de eerste plaats verkeert de planvorming op dit moment nog niet in een definitief stadium. Door een wijziging in de planvorming en de verdere uitwerking, kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot het feitencomplex. Waardering van een dergelijk gewijzigd feitencomplex kan tot een ander oordeel leiden.

In de tweede plaats blijkt uit de jurisprudentie van de Raad van State dat een begroting van planschade niet tot op de eurocent nauwkeurig hoeft te zijn. Hierbij mogen de betreffende kosten ook onder de noemer onvoorzien worden gebracht. Daarnaast dient aannemelijk te worden gemaakt dat er inzicht is in de grootte van de planschade en de kosten hiervan. Ook dient duidelijk te zijn dat de kosten als gevolg van planschadevergoedingen kunnen worden voldaan dan wel verhaald kunnen worden op ontwikkelaars door planschadevergoedingsovereenkomsten.

De potentiële planschade wordt vastgesteld aan de hand van geveltaxaties van de plangevoelige objecten. Als gevolg daarvan kan van de risicogevoelige objecten geen nauwkeurige waarde worden bepaald. De ruimtelijke situatie ter plaatse is opgenomen, doch er heeft geen contact plaatsgevonden met potentiële belanghebbenden. De risicogevoelige objecten zijn niet inpandig opgenomen, zodat bij het bepalen van de waarde geen nauwkeurige inschatting is gemaakt van het uitvoeringsniveau van de woning, de kwaliteit, de staat van onderhoud e.d. Tevens kan het voorkomen dat bepaalde onderdelen van een risicogevoelig object niet zichtbaar zijn geweest.

In de advisering kan voor wat betreft de taxaties van de risicogevoelige objecten, geen rekening worden gehouden met de marktsituatie, ten tijde van het inwerkingtreden van de nieuwe planologische situatie.

De objectwaarden, welke tot stand zijn gekomen met een geveltaxatie kunnen afwijken van de waarden die tot stand komen met een volledige taxatie.

¹ www.braassemerland.nl -> documentatie -> masterplan

Ook kan in dit advies geen rekening worden gehouden met argumenten van belanghebbenden en met de beleving vanuit de risicogevoelige objecten zelf. Uiteraard is wel gestreefd naar een zo volledig mogelijke beeldvorming.

Voor de opdrachtgever is het slechts van belang in hoeverre eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro kan ontstaan ten opzichte van het thans vigerende planologische regime. In het kader van de advisering van een verzoek om vergoeding van schade dient in beginsel de beoordeling plaats te vinden ten opzichte van de voorgaande regimes vanaf het moment dat een verzoeker het eigendom van het object heeft verworven.

Dit advies kan dan ook enkel worden beschouwd als een indicatie van de eventuele planschade.

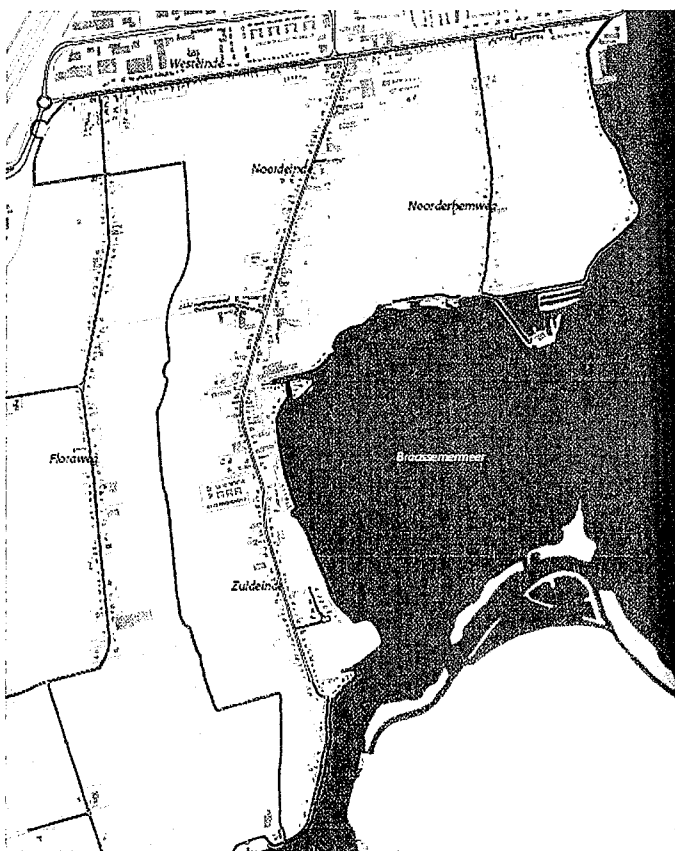
Houdringe acht zich dan ook niet aansprakelijk voor de eventuele nadelige gevolgen voor de opdrachtgever als op basis van een volledige behandeling van een planschadeverzoek tot een afwijkend oordeel wordt gekomen.

2 Plangebied

2.1 Omschrijving plan

Voor deze planschaderisicoanalyse zijn ondergetekenden uitgegaan van het Masterplan "Braassemerland", het ontwerp voor de ruimtelijke visie op de zuidwestelijke uitbreiding van de kern Roelofarendsveen in de gemeente Alkemade. Het masterplan is een vervolg op de Structuurvisie Alkemade Ruim Gezien 2020, het Gebiedsplan Roelofarendsveen Zuid en de MER Braassemerland, waarin de eerste keuzes voor de ontwikkeling van dit gebied zijn gemaakt.

De visie van het masterplan heeft betrekking op een groter gebied dan de MER-studie. Deze had als westgrens de geprojecteerde noord-zuid lopende ontsluitingsweg haaks op het Westeinde, geprojecteerd op de sloot tussen Noordeinde en Floraweg en betreft het gebied Braassemerland. De planschaderisicoanalyse is dan ook gebaseerd op dit gebied (rood omlijnd). In dit plangebied is een nader onderscheid aangebracht ten behoeve van de fasering van het project. Fase 1 bestaat uit het rood omlijnde gebied ten Oosten van de aansluiting met de A4 en de sloot parallel aan de Floraweg, ten Zuiden van het Westeinde en Langeweg, ten westen van de Noorderhemweg en ten Noorden van de Braassemermeer en Noordkade. Fase 2 bestaat uit het gebied ten oosten van de Noorderhemweg en de Braassemermeer. Fase 3 bestaat uit het gebied ten zuiden van de Noordkade.



De visie in het masterplan omvat de gehele zone tot aan de rijksweg A4 zodat een globaal maar integraal beeld kan worden geschetst van de zuidelijke uitbreiding van Roelofarendsveen. Dat is van belang omdat de landschappelijke structuur in Oost-West richting loopt en beslissingen in de eerste fase van invloed zijn op een mogelijk toekomstige ontwikkeling op de Geestweg en de Floraweg.

Het gebied wordt nu gekenmerkt door lintbebouwingen en glastuinbouw of kwekerijen. In het masterplan is gekozen voor een woonlandschap: een nieuwe vorm van wonen tussen dorp en stad, gebaseerd op de mogelijkheden die het landschap in en rond het bestaande dorp biedt. Het bestaande lint wordt dan ook zoveel mogelijk behouden en versterkt, terwijl de agrarische gronden waar nu kassen, kwekerijen en bedrijven staan, verdwijnen en plaats maken voor woningen, voorzieningen, groen en water, waarbij de gestrekte verkaveling gehandhaafd blijft. Bestaande woningen worden, indien mogelijk, ingepast in het plan.

Het gebied Braassemerland is verdeeld in verschillende deelgebieden met elk een eigen karakteristiek. Het gaat daarbij om zowel woningbouw als voorzieningen en om uiteenlopende dichtheden, van landelijk, via dorps tot suburbaan. Alle deelgebieden vormen een specifieke uitwerking van het concept waterwonen in Roelofarendsveen. Elk deelgebied geeft op eigen wijze betekenis aan de ruimtelijke structuur, die aan de ene kant teruggrijpt op het landschappelijke patroon maar aan de andere kant vorm geeft aan het nieuwe woonlandschap aan de Braassemer.

De volgende deelgebieden worden onderscheiden (zie bijlage 1):

- West-End, de zone achter het bebouwingslint Westeinde, ter plaatse worden voornamelijk grondgebonden woningen in rijen, twee-lagen met kap of drie-lagen met plat dak, incidenteel gestapeld tot vier en incidenteel vijf bouwlagen (29 won/ha) gerealiseerd. Nadere uitwerking van dit gebied is opgenomen in het vastgestelde Programma van Eisen "West-End".
- Poelen, het waterrijke gebied ten oosten van Noordeinde en ten westen van de Noorderhemweg wordt verbonden met het Braassemermeer via een nieuwe sluis. In dit gebied worden grondgebonden woningen en gestapelde bebouwing tot maximaal vier bouwlagen (Waterwoningen/woonboten) gerealiseerd (40 won/ha).
- Centrum, de combinatie van het bestaande Noordplein en nog op te richten Zuidplein, bestaat uit gestapelde bebouwing tot vier bouwlagen, incidenteel tot zes bouwlagen als stedenbouwkundige accenten (60 won/ha). Ook hier ligt er een nadruk op waterwoningen en woonboten.
- Waterpark, het woongebied tussen de Poelen en het Braassemermeer, bestaat uit vrijstaande of gekoppelde woningen van één tot twee bouwlagen met kap (11 won/ha).
- Ringsloot vormt de overgang tussen het hoge Braassemerland en haar omgeving. Hier worden woningen gerealiseerd van één tot twee bouwlagen met kap, vrijstaand en gekoppeld, eventueel geschakeld (19 won/ha).
- Veilingvaart, de oostwest verbinding vanaf het oude sluisje, hier worden gekoppelde, geschakelde en rijwoningen van één tot twee bouwlagen met kap (30 won/ha) gerealiseerd.
- Vaarten Zuid, de nieuwe parkhaven met woonboten naar de nieuwe sluis. Hier omheen worden rijwoningen van twee tot drie bouwlagen met kap gerealiseerd. Verder komen er in de parkhaven woonboten en waterwoningen (30 won/ha).
- Akkers, verschillende door sloten doorsneden woongebieden. Deze gestrekte verkaveling wordt behouden en woningen van twee tot drie bouwlagen met kap worden gerealiseerd. Incidenteel is er ook voorzien in gestapelde bouw tot vier bouwlagen (30 won/ha).

In totaal zal de planontwikkeling voorzien in 2 tot 2,5 duizend woningen en dito voorzieningen.

2.2 Inventarisatie van risicogevoelige objecten

In aansluiting op de hierboven gemaakte omschrijving van het plan zijn de objecten geïnventariseerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, kans is op planschade. Ondergetekenden zijn van mening dat de risicogevoelige objecten zijn op te splitsen in twee groepen. Objecten welke zijn gelegen in het plangebied en objecten aan of nabij het plangebied.

2.2.1 Objecten gelegen in het plangebied

Binnen het plangebied zijn naast woningen ook diverse kwekerijen, tuinbouw- en gewone bedrijven gevestigd alsmede de daarbij behorende bedrijfsopstallen.

Binnen deze objecten kan een splitsing worden gemaakt in de objecten welke worden ingepast en objecten die niet worden ingepast.

Ondergetekenden gaan ervan uit, dat de objecten die niet worden ingepast in het plangebied, aangekocht zijn of zullen worden en dat deze objecten zullen worden gesloopt om de plannen mogelijk te maken. In dat kader dient te worden gesteld dat ten aanzien van deze objecten geen schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro kan ontstaan.

Op basis van het masterplan betreffen dit in ieder geval de volgende objecten:

- Floraweg 3, 5, 8;
- Noordeinde 42, 44, 46, 48, 53, 59, 59a, 129, 131, 174, 176;
- Zuideinde 112, 112a.

De overige in het plangebied aanwezige objecten kunnen worden verdeeld in twee categorieën: woningen en bedrijven (met bedrijfswoning).

Het plan voorziet in het behoudt van het bestaande bebouwingslint en derhalve gaan ondergetekenden ervan uit dat de bestaande woningen worden ingepast. Voor zover er van deze objecten geen gronden door het programmabureau dienen te worden aangekocht, zijn ondergetekenden van oordeel dat bij deze woningen planschade kan ontstaan als gevolg van de planologische wijziging.

Door de opdrachtgever is aangegeven dat, om de planvorming mogelijk te maken, de bedrijfsgronden, -gebouwen en -opstallen zijn of worden aangekocht. In onderhavige planschaderisicoanalyse kan ervan uit worden gegaan dat deze reeds in bij de aankoop van hun gronden zijn of worden gecompenseerd voor de eventueel te lijden schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Ook indien maar een deel van de gronden wordt aangekocht.

Echter indien wijzigingen zich in het ontwerp voordoen qua opzet of fasering, kan het noodzakelijk zijn om anders te oordelen.

2.2.2 Objecten aan of nabij de grenzen van het plangebied

De overige objecten die zijn gelegen aan of nabij de grenzen van het plangebied, worden beschouwd als risicogevoelige objecten. Echter sommige objecten kunnen reeds gecompenseerd zijn voor planschade door de verkoop van (een deel van) hun (bedrijfs)gronden. Dit betreffen de objecten langs de Floraweg die een deel van hun grond hebben verkocht voor de realisatie van de ontsluitingsweg van het plangebied.

2.3 Overige planschade

(Plan)schade ontstaat indien er een causaal verband bestaat tussen een planologische wijziging enerzijds en de schade anderzijds.

De opdrachtgever heeft ondergetekenden gewezen op de visrechten die een tweetal personen bezitten in het plangebied. Het hebben van deze visrechten voorziet de beide personen van een inkomen. Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen zich wijzigingen in de huidige visstand of in de uitoefeningen van dit beroep voordoen waardoor de belanghebbenden geconfronteerd worden met inkomensdaling.

Voor ondergetekenden is op voorhand niet te bepalen of dit kan leiden tot een ontvankelijke planschadevergoeding.

Als gevolg van de planologische wijziging kan realisatie van "Braassemerland" plaatsvinden. Ter uitvoering dienen diverse hydrologische maatregelen te worden getroffen, die mogelijk een effect kunnen hebben op de reeds bestaande woningen. Deze effecten kunnen schade veroorzaken en indien er een causaal verband is tussen de planologische wijziging enerzijds en de schade anderzijds kan er sprake zijn van planschade.

Op voorhand kunnen ondergetekenden niet bepalen of dit kan leiden tot ontvankelijke planschadeverzoeken.

3 De planologische regimes

3.1 Inleiding

Om te kunnen bepalen of een belanghebbende met succes een beroep zal kunnen doen op artikel 6.1 en volgende Wro, moet worden nagegaan of er sprake is van een planologische verandering. Daartoe moet eerst worden vastgesteld welke planologische mogelijkheden het geldende bestemmingsplan biedt. Vervolgens moeten die mogelijkheden worden vergeleken met de mogelijkheden waarin de nieuwe planologische situatie voorziet.

3.2 Vigerende planologische regimes

Het plangebied valt onder de werking van vier bestemmingsplannen:

- HSL-A4;
- Roelofarendsveen Midden;
- Roelofarendsveen Centrum;
- Roelofarendsveen Zuid.

De bestemmingsplannen zijn vastgesteld bij raadsbesluit en nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland. De bestemmingsplannen zijn thans onherroepelijk geworden. Van elke bestemmingsplan worden de relevante delen behandeld.

Het bestemmingsplan Fransche Brug grenst weliswaar aan het plangebied, maar maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

3.2.1 HSL-A4

Het plangebied van fase 1 ligt tegen de A4 aan en ter plaatse wordt dan ook een rotonde aangelegd die het plangebied zal ontsluiten. De gronden hebben de bestemmingen verkeersdoeleinden, groendoeleinden en waterkering. Ter plaatse zullen de gronden in de nieuwe situatie de bestemming "verkeer" krijgen.

Artikel 8 Verkeersdoeleinden (V)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als "Verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen, civieltechnische kunstwerken, bermten, bermsten, carpoolplaatsen, verkeersgeleidende- en veiligheidsvoorzieningen en geluidafschermende voorzieningen, ecologische verbindingen en landbouw tunnels, met dien verstande dat:

- de gronden ter plaatse van de nadere aanwijzing (Rw) in het bijzonder bestemd zijn voor de verbreding van de autosnelweg A4 met bijkomende infrastructurele voorzieningen (waaronder de N446), zoals beschreven in het Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden d.d. 27 april 1998;
- de gronden ter plaatse van de nadere aanwijzing (Pw) in het bijzonder bestemd zijn voor de provinciale weg N445.

Verbreding autosnelweg A4

2. De verbreding van de autosnelweg A4 met bijkomende infrastructurele voorzieningen wordt, voorzover van toepassing, uitgevoerd overeenkomstig het op de kaartbladen 7 tlm 17 en de overzichtsbladen A en B van het Tracébesluit A4 Burgerveen-Leiden (bijlage III) aangegeven ontwerp met dien verstande dat:

- een afwijking van het ontwerp met een 0,5 meter in bovenwaartse en 1,5 meter in benedenwaartse richting is toegestaan, en

- een afwijking van het ontwerp met ten hoogste 2 meter naar weerszijden is toegestaan.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- a. gebouwen;
 - b. bouwwerken; geen gebouwen zijnde;

4. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van gebouwen mag ten hoogste 15.00 m bedragen;
- b. de hoogte van geluidafschermende voorzieningen mag ten hoogste 8.00 m bedragen.
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 20.00 m bedragen;

Vrijstelling

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 indien de verdere technische uitwerking dat vereist of het beschikbaar komen van innovatieve uitvoeringswijzen en/of kostenbesparende bouwmethodes dat wenselijk maakt, met dien verstande dat uit een dergelijke wijziging geen negatieve gevolgen mogen voortvloeien voor de omgeving waarbij in het bijzonder geldt dat de vastgestelde grenswaarden voor de geluidsbelasting niet mogen worden overschreden

Artikel 11 Groendoeleinden, inpassingszone

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart als "Groendoeleinden, inpassingszone" aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en waterpartijen.

Bouwvoorschriften

2. Op de bedoelde gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
3. Voor het bouwen geldt de bepaling, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 15.00 m mag bedragen.

Verhouding tot samenvallende bestemmingen

4. Bij het treffen van voorzieningen, waaronder begrepen het bouwen van bouwwerken dient deze gronden tevens bestemd zijn voor Waterkering, Water en/of Leidingen het bepaalde in de desbetreffende artikelen in acht te worden genomen.

Artikel 15 Waterkering

Doeleinden omschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Waterkering zijn mede bestemd voor de waterhuishouding door middel van dijken, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de Waterkering.

Bouwvoorschriften vanwege de bestemming Waterkering

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarvan de bouwhoogte ten hoogste 3.00 m mag bedragen.

Bouwvoorschriften vanwege samenvallende bestemmingen

3. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien en voorzover de belangen van de waterkering hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

Adviesprocedure voor bouwen

4. Alvorens omtrent het verlenen van bouwvergunning ten behoeve van de samenvallende bestemming te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

3.2.2 Roelofarendsveen Midden

Het plangebied aan de zuidkant van het Westeinde en Langeweg ligt voor een klein deel in het bestemmingsplan Roelofarendsveen Midden. De gronden hebben de bestemming erf of water.

Artikel 7 Woondoeleinden

1. De gronden met de bestemming woondoeleinden zijn bestemd voor:
 - a. woningen en de daarbij behorende garages, berguimten, hobbyruimten, dierenverblijven en praktijkruimten als bedoeld in artikel 1 lid 10;
 - b. behoud, versterking en/of herstel van de aan de panden eigen zijnde cultuurhistorische waarde voor zover op de kaart de aanduiding "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" is aangegeven;
 - c. parkeergelegenheden en daarbij behorende ontsluitingswegen en groenvoorzieningen;
 - d. achterpaden en andere voetpaden;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis ten behoeve van de bestemming;
 - f. een erf voor wat betreft de gronden met de subbestemming erf(e).
2. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

Hoofdgebouwen

- a. als woningen eengezinshuizen mogen worden gebouwd;
- b. 1. de panden waaraan op de kaart de aanduiding "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing" is gegeven, mogen:
 - a. op onderdelen worden vernieuwd of veranderd;
 - b. geheel worden vernieuwd;
 - c. voor zover toelaatbaar binnen de bestemmingsgrenzen en de voorschriften worden uitgebreid;
 - d. mits het betrokken bouwplan mede strekt tot behoud van het uitwendig karakter van het gebouw in bestaande toestand;
2. onder het uitwendig karakter van een gebouw in bestaande toestand wordt verstaan de op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan bestaande totaliteit van:
 - a. bouwmassa, naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
 - b. dakvorm, nokrichting en dakhelling;
 - c. de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers; onder dat uitwendige karakter kunnen mede worden verstaan:
 - d. dakoverstekken, goot- en daklijsten;
 - e. stoepen, plinten, pilasters en gevellijsten;
- c. ter plaatse waar op de kaart de nadere aanwijzing (t) is aangegeven mogen maximaal twee aaneen te bouwen woningen worden gebouwd en ter plaatse van de nadere aanwijzing (v) mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- d. de afstand hoofdgebouwen tot de voorste perceelsgrens mag voor vrijstaande eengezinshuizen niet minder dan 5.00 m en voor andere woningen niet minder dan 3.00 m bedragen;
- e. tenzij op de kaart een andere maat is aangegeven mag de afstand van hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens niet minder dan 8.00 m bedragen;
- f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan de zijde waar hoofdgebouwen niet aangebouwd zijn, niet minder bedragen dan:

• van vrijstaande woningen	3.00 m
• van twee-onder-éénkapwoningen	2.75 m
• van aaneengebouwde woningen	1.00 m
- g. de diepte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 15.00 m bedragen;
- h. van aaneengebouwde hoofdgebouwen mag de voorgevel niet naar voren liggen ten opzichte van de voorgevel van het aangrenzende hoofdgebouw;
- i. van aaneengebouwde hoofdgebouwen mag de achtergevel niet meer dan 2.50 m naar achteren liggen ten opzichte van de achtergevel van het aangrenzende hoofdgebouw;

Bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- j. bijgebouwen, aanbouwen en carports mogen uitsluitend aan de achterzijde of zijkant van het hoofdgebouw gebouwd worden;
- k. de voorgevel van een hoofdgebouw mag op geen grotere afstand worden gesitueerd dan 15m vanaf de op de kaart aangegeven bestemming verkeer;
- l. de voorgevel van een aanbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 1.00 m naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- m. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat:
 - het deel van het erf dat ingevolge de leden e, f en g niet door het hoofdgebouw mag worden ingenomen, ten hoogste voor 40% met andere bouwwerken mag worden bebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 40 m²;
 - indien de hiervoor bedoelde gronden groter zijn dan 100 m², het oppervlak van de bebouwing mag worden vermeerderd met 10% van de oppervlakte die het erf groter is dan 100 m², tot een maximum oppervlak van 80 m²;
- n. de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - van bijgebouwen, aanbouwen en carports 3.00 m;
 - van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze aan de voorzijde van de woning worden gebouwd 1.00 m;
 - voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2.00 m;
- o. op de gronden met de subbestemming erf(e) behorende bij de gebouwen op de aangrenzende bebouwingsstrook mogen bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 40 m² en een hoogte van ten hoogste 3 m worden gebouwd.

Artikel 14 Water

- 1. De gronden met de bestemming water zijn bestemd voor waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding en andere waterpartijen.
- 2. In, op of boven deze gronden, mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. duikers, waterovergangen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien en voor zover deze noodzakelijk zijn voor oeververbindingen of voor een doelmatig kwaliteits- en kwantiteitsbeheer van oppervlaktewater.

3.2.3 Roelofarendsveen Centrum

Een klein deel van het plangebied ten oosten van Noordeinde ligt in het bestemmingsplan van Roelofarendsveen Centrum. De gronden hebben de bestemmingen Agrarische doeleinden en water.

Artikel 16 Agrarische doeleinden

- 1. De op de kaart voor Agrarische doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 13, met dien verstande dat:
 - a. ter plaatse van de gronden zonder subbestemming zijn toegestaan: landbouw- en tuinbouwbedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 13 onder a;
 - b. ter plaatse van de gronden met subbestemming Ak uitsluitend tuinbouwbedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 13 onder b zijn toegestaan;
- een en ander in overeenstemming met het gestelde in de Beschrijving in hoofdlijnen.

Bouwvoorschriften

- 2. Op de gronden mogen uitsluitend kassen en andere bedrijfsgebouwen ten dienste van glas-tuinbouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met dien verstande dat er geen bedrijfswoningen zijn toegestaan.
- 3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;
 - b. de afstand tussen de gebouwen onderling mag niet minder bedragen dan 2,50 m;

- c. de afstand van kassen tot woningen, niet zijnde agrarische dienstwoningen, dient ten minste 30.00 m te bedragen;
- d. de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

	goot- of boeihoogte	bouwhoogte
- van kassen	6.00 m	6.00 m
- van andere gebouwen	6.00 m	
- van terreinafscheidingen	-	2.00 m
- van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	10.00 m

Vrijstelling

- 4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 onder c ten einde een kleinere afstand te kunnen toestaan
- 5. Alvorens omtrent het verlenen van vrijstelling te beslissen als bedoeld in lid 4 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de milieudeskundige omtrent de milieuhygiënische situatie.

Artikel 20 Water

Doeleindenomschrijving

- 1. De gronden met de bestemming Water zijn bestemd voor waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding en andere waterpartijen.

Bouwvoorschriften

- 2. In, op of boven deze gronden mogen uitsluitend duikers, waterovergangen, en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden, indien en voor zover deze noodzakelijk zijn voor oeververbindingen of voor een doelmatige kwaliteits- en kwantiteitsbeheer van het oppervlaktewater.

3.2.4 Roelofarendsveen Zuid

Het grootste gedeelte van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid. De gronden hebben verschillende bestemmingen. Langs het lint zijn dit de bestemmingen woondoeleinden, detailhandel, kantoren en bedrijfsdoeleinden. Op deze bestemmingen vindt maar een heel beperkt deel van de planontwikkeling plaats. De overige gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, verkeersdoeleinden en water. Op deze drie bestemmingen vinden de meeste ontwikkelingen plaats.

Artikel 9 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

- 1. De op de kaart voor Woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van personen en in samenhang daarmee parkeergelegenheid, bijbehorende ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, achterpaden en andere voetpaden.

Bouwvoorschriften

- 2. Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. eengezinshuizen;
 - b. meergezinshuizen voor zover de gronden zijn voorzien van de nadere aanduiding (m);
 - c. bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen; d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen: hoofdgebouwen
 - a. ter plaatse van een bouwvlak met de nadere aanduiding (a) mogen woningen vrijstaand of in aantallen van twee of meer worden gebouwd;
 - b. ter plaatse van een bouwvlak met een tussen haakjes (..) geplaatst cijfer geeft het bedoelde cijfer het maximaal toegestane aantal woningen aan; op deze gronden mogen de woningen uitsluitend vrijstaand of twee-aan-één gebouwd worden;
 - c. ter plaatse van een bouwvlak zonder nadere aanduiding als bedoeld onder a of b of de nadere aanduiding (m) mag ten hoogste één woning worden gebouwd;

- d. de afstand van woningen tot de as van de Rijksweg A4 dient ten minste 375 m te bedragen;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de naar de bestemming Verkeer gekeerde bestemmingsgrens van de bestemming Woondoeleinden mag niet meer bedragen dan 7.00 m;
- f. hoofdgebouwen mogen zich niet verder uitstrekken dan ten hoogste 15.00 m uit de naar de bestemming Verkeer gekeerde bestemmingsgrens van de bestemming Woondoeleinden;
- g. de afstand van hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 8.00 m;
- h. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan de zijde waar hoofdgebouwen niet aaneengebouwd zijn niet minder bedragen dan 2.75 m;
- i. (ingetrokken bij vaststelling);
- j. van aaneengebouwde hoofdgebouwen mag de achtergevel niet meer dan 2.50 m naar achteren liggen ten opzichte van de achtergevel van het aangrenzende hoofdgebouw;
- k. het grondoppervlak van woningen mag ten hoogste 250 m² bedragen met inachtneming van het bepaalde onder 1;
- l. de inhoud van woningen, met inbegrip van voor bewoning bestemde aanbouwen, die gelegen zijn in het buitengebied (artikel 1 lid 29) en waar de inhoud op de dag van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan minder bedraagt dan 460 m³, mag worden vergroot tot 500 m³;
- m. niet goedgekeurd
- n. de afstand van in pandige garages tot de bestemming Verkeer dient ten minste 5.00 m te bedragen;
- o. de afstand van woningen tot kassen dient ten minste 30.00 m te bedragen.

Bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- p. bijgebouwen, aanbouwen en carports mogen uitsluitend aan de achterzijde of zijkant van het hoofdgebouw gebouwd worden;
- q. de voorgevel van een aanbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2.00 m naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevel van een hoofdgebouw;
- r. de afstand van garages en carports tot de bestemming Verkeer dient ten minste 5.00 m te bedragen;
- s. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, niet voor bewoning bestemde aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van woningen die gelegen zijn in het dorpsgebied (artikel 1 lid 28), mag per perceel niet meer bedragen dan 40 m² vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het deel van het perceel dat niet door het hoofdgebouw in beslag wordt genomen, met dien verstande dat het deel van het perceel dat ingevolge het bepaalde onder f, g en h niet door het hoofdgebouw mag worden ingenomen, tot ten hoogste 40% met andere bouwwerken mag worden bebouwd en voorts met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in geen geval meer dan 75 m² mag bedragen;
- t. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, niet voor bewoning bestemde aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van woningen die gelegen zijn in het buitengebied (artikel 1 lid 29), mag per perceel niet meer bedragen dan 50 m², met dien verstande dat het deel van het perceel dat ingevolge het bepaalde onder f, g en h niet door het hoofdgebouw mag worden ingenomen, tot ten hoogste 40% met andere bouwwerken mag worden bebouwd; de in lid 1 bedoelde gronden die zijn gelegen in het buitengebied (artikel 1 lid 29) en zijn voorzien van de bestemming Tuin worden voor het onder t bepaalde geacht tot bij de woningen behorende erven te behoren die zijn voorzien van de bestemming woondoeleinden, zodat de desbetreffende gronden voorzien van de bestemming Tuin onderworpen zijn aan c.q. betrokken moeten worden bij de berekening van het percentage en aantal vierkante meters, zoals deze ingevolge het hier bepaalde op overeenkomstige wijze gelden voor gronden met de bestemming Woondoeleinden;
- u. de hoogte van, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. van bijgebouwen, aanbouwen en carports 3.00 m

- | | |
|--|--------|
| 2. van bouwwerken, geen gebouwen of carports zijnde, voor zover deze aan de voorzijde van de woning worden gebouwd | 1.00 m |
| 3. van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 2.00 m |

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de oppervlakte van gronden die niet worden gebruikt voor bebouwing ten einde voldoende parkeergelegenheid en een goede toegankelijkheid van percelen vanaf de openbare weg veilig te stellen, een en ander met inachtneming van het volgende:
- voor achterpaden mag geen grotere breedte worden geëist dan 1.50 m;
 - ingeval ruimte benodigd is ten dienste van parkeergelegenheid in samenhang met parkeergelegenheid op aangrenzende gronden met de bestemming Verkeer mag dit niet leiden tot het eisen van meer parkeergelegenheid dan 1.5 parkeerplaats per woning, een en ander met dien verstande dat onder parkeerplaatsen in dit verband mede wordt verstaan parkeergelegenheid op het bij de woning behorende terrein. Parkeergelegenheid bij de woning wordt gerekend als 1,0 parkeerplaats per desbetreffende woning.

Vrijstellingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder e en f indien dit niet leidt tot het achter elkaar bouwen van hoofdgebouwen en voor zover dit past in het karakter van de directe omgeving.
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder g wanneer op andere wijze voldoende onbebouwd erf/tuin of open ruimte aanwezig is, zoals bijvoorbeeld in het geval dat de zij tuin ten minste 8.00 m breed is of wanneer de achtertuin grenst aan een waterloop die is voorzien van de bestemming Water.
7. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 onder h ten einde bouwen in de zijdelingse perceelsgrens of een kleinere afstandsmaat dan 2.75 m te kunnen toestaan.
8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder j ten behoeve van een bouwplan voor aaneengebouwde woningen als één blok met verspringende voorgevels en/of achtergevels.
9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder p ten einde het mogelijk te maken bijgebouwen, aanbouwen en carports aan de voorzijde van de woning te bouwen, met dien verstande dat de gezamenlijke breedte van bijgebouwen en aanbouwen niet meer dan 60% van de voorgevelbreedte van de woning mag bedragen.
10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder t ten einde het mogelijk te maken dat grotere oppervlakte aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen herbouwd en/of gebouwd, een en ander met dien verstande dat:
- de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 75 m²;
 - indien op de dag van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan meer dan 75 m² aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is en de oppervlakte van het meerdere met minimaal de helft wordt teruggebracht, mag de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² bedragen.
 - indien op de gronden die zijn voorzien van de bestemming Tuin reeds, al dan niet door toepassing van artikel 21 lid 4, bebouwing aanwezig is, dan dient dat in mindering te worden gebracht op de onder a en b genoemde maten.

Procedure

11. Een vrijstelling als bedoeld in lid 7 wordt niet eerder verleend dan nadat gebruikers en belanghebbende van omringende percelen gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn ge-

steld tegen een voorgenomen vrijstelling schriftelijk bezwaren in te dienen bij de college van burgemeester en wethouders.

Verhouding tot de bestemming "Waterkering"

12. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde bestemming met de bestemming. "Waterkering" is op de gronden tevens het bepaalde in artikel 27 van toepassing.

Artikel 10 Woondoeleinden en detailhandel (WD)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor Woondoeleinden en detailhandel (WD) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. de huisvesting van personen;
 - b. detailhandel en aanverwante dienstverlenende bedrijven, zoals reisbureaus, kapsalons, bankkantoren en wasserettes, maar geen horecabedrijven;
 en in samenhang daarmee voor parkeergelegenheid, bijbehorende ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, achterpaden en andere voetpaden.

Bouwvoorschriften

2. Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. eengezinshuizen en bovenwoningen, waaronder begrepen dienstwoningen;
 - b. gebouwen ten dienste van detailhandel en aanverwante dienstverlenende bedrijven;
 - c. bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen; d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

Hoofdgebouwen

- a. Per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
- b. de afstand van hoofdgebouwen tot de naar de bestemming Verkeer gekeerde bestemmingsgrens van de bestemming Woondoeleinden en detailhandel, mag niet meer bedragen dan 7".00 m;
- c. hoofdgebouwen mogen zich niet verder uitstrekken dan ten hoogste 15.00 m uit de naar de bestemming Verkeer gekeerde bestemmingsgrens van de bestemming Woondoeleinden en detailhandel;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 8.00 m;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan de zijde waar hoofdgebouwen niet aaneengebouwd zijn niet minder bedragen dan 2.75 m;
- f. (ingetrokken bij vaststelling);
- g. van aaneengebouwde hoofdgebouwen mag de achtergevel niet meer dan 2.50 m naar achteren liggen ten opzichte van de achtergevel van het aangrenzende hoofdgebouw;
- h. het grondoppervlak van woningen mag ten hoogste 250 m² bedragen;
- i. de afstand van inpandige garages tot de bestemming Verkeer dient ten minste 5.00 m te bedragen;
- j. de afstand van woningen tot kassen dient ten minste 30.00 m te bedragen;

Bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- k. bijgebouwen, aanbouwen en carports mogen uitsluitend aan de achterzijde of zijkant van het hoofdgebouw gebouwd worden;
- l. de voorgevel van een aanbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2.00 m naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevel van een hoofdgebouw;
- m. de afstand van garages en carports tot de bestemming Verkeer dient ten minste 5.00 m te bedragen;
- n. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van woningen mag per perceel niet meer bedragen dan 40 m² vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het deel van het perceel dat niet door het hoofdgebouw in beslag wordt genomen, met dien verstande dat het deel van het perceel dat ingevolge het bepaalde onder c, d en e niet door het hoofdgebouw mag worden ingenomen, tot ten hoogste 40% met andere bouwwerken mag worden bebouwd en voorts met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in geen geval meer dan 75 m² mag bedragen;

- o. de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
1. van bij gebouwen, aanbouwen en carports 3.00 m;
 2. van bouwwerken, geen gebouwen of carports zijnde, voor zover deze aan de voorzijde van de woning worden gebouwd 1.00 m;
 3. van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2.00 m.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de oppervlakte van gronden die niet worden gebruikt voor bebouwing ten einde voldoende parkeergelegenheid en een goede toegankelijkheid van percelen vanaf de openbare weg veilig te stellen, een en ander met inachtneming van het volgende:
- a. voor achterpaden mag geen grotere breedte worden geëist dan 1.50 m;
 - b. ingeval ruimte benodigd is ten dienste van parkeergelegenheid in samenhang met parkeergelegenheid op aangrenzende gronden met de bestemming Verkeer mag dit niet leiden tot het eisen van meer parkeergelegenheid dan:
 1. 1,5 parkeerplaats per woning;
 2. 4,3 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte winkel; een en ander met dien verstande dat onder parkeerplaatsen in dit verband mede wordt verstaan parkeergelegenheid op het bij de woning resp. winkel behorende terrein. Parkeergelegenheid bij de woning wordt gerekend als 1,0 parkeerplaats per desbetreffende woning.

Vrijstellingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder b en c indien dit niet leidt tot het achter elkaar bouwen van hoofdgebouwen en voor zover dit past in het karakter van de directe omgeving.
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder c ten behoeve van de in lid 1 onder b bedoelde functie ten einde een grotere diepte van hoofdgebouwen te kunnen toestaan.
7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder d wanneer op andere wijze, voldoende onbebouwd erf/tuin of open ruimte aanwezig is, zoals bijvoorbeeld in het geval dat de zijtuin ten minste 8.00 m breed is of wanneer de achtertuin grenst aan een waterloop die is voorzien van de bestemming Water.
8. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 onder e ten einde bouwen in de zijdelingse perceelgrens of een kleinere afstandsmaat dan 2.75 m te kunnen toestaan.
9. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder g ten behoeve van een bouwplan voor aaneengebouwde woningen als één blok met verspringende voorgevels en/of achtergevels.
10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder k ten einde het mogelijk te maken bijgebouwen, aanbouwen en carports aan de voorzijde van de woning te bouwen, met dien verstande dat de gezamenlijke breedte van bijgebouwen en aanbouwen niet meer dan 60% van de voorgevelbreedte van de woning mag bedragen.

Procedure

- 1.1. Een vrijstelling als bedoeld in lid 8 wordt niet eerder verleend dan nadat gebruikers en belanghebbenden van omringende percelen gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld tegen een voorgenomen vrijstelling schriftelijk bezwaren in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Wijzigingsbevoegdheid

12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 1 bedoelde bestemming te wijzigen in Woondoeleinden als bedoeld in artikel 9 en Tuin als bedoeld in artikel 21 indien op de desbetreffende gronden de winkelvestiging wordt verplaatst naar elders dan wel wordt opgehe-

ven, een en ander met dien verstande dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mag leiden tot een toename van het aantal woningen.

13. Een door burgemeester en wethouders opgesteld wijzigingsplan als bedoeld in lid 12 wordt niet vastgesteld en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten ingezonden dan nadat belanghebbenden gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld tegen het ontwerp daarvan schriftelijk bezwaren bij burgemeester en wethouders in te dienen. Het ontwerp ligt daartoe gedurende genoemde termijn voor een ieder ter inzage. Van de voorgenomen wijziging en de mogelijkheid voor belanghebbenden hiertegen bezwaren in te dienen, geven burgemeester en wethouders tevoren kennis in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en op de plaatselijk gebruikelijke wijze.

Artikel 11b Woon- en bedrijfsdoeleinden (WB)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor Woon- en bedrijfsdoeleinden (WB) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. de huisvesting van personen;
 - b. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen;
- en in samenhang daarmee voor parkeergelegenheid, bijbehorende ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, achterpaden en andere voetpaden, een en ander met dien verstande dat A-inrichtingen niet zijn toegestaan evenals detailhandelsbedrijven niet zijn toegestaan met uitzondering van detailhandelsbedrijven genoemd in de Staat van Inrichtingen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- a. eengezinshuizen en bovenwoningen, waaronder begrepen dienstwoningen;
 - b. bedrijfsgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

Hoofdgebouwen

- a. het op het bouwvlak tussen haakjes (..) geplaatst cijfer geeft het maximaal toegestane aantal woningen aan;
- b. het op de kaart ingeschreven percentage geeft aan hoeveel van de desbetreffende gronden ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen; bij het ontbreken van een percentage mogen de gronden volledig worden bebouwd;
- c. de afstand van dienstwoningen tot de as van de Rijksweg A4 dient ten minste 375 m te bedragen.
- d. het grondoppervlak van dienstwoningen mag ten hoogste 250 m² bedragen;
- e. indien gebouwen niet aaneen worden gebouwd moet de onderlinge afstand ten minste 3.00 m bedragen;
- f. de afstand van (dienst)woningen tot kassen dient ten minste 30.00 m te bedragen;
- g. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd;
- h. op de gronden met de nadere aanwijzing (zd) mogen geen dienstwoningen worden gebouwd.

Bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bijgebouwen, aanbouwen en carports mogen uitsluitend aan de achterzijde of zijkant van het hoofdgebouw gebouwd worden;
- b. de voorgevel van een aanbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2.00 m naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevel van een hoofdgebouw;
- c. de afstand van garages en carports tot de bestemming Verkeer dient ten minste 5.00 m te bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, niet voor bewoning bestemde aanbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (dienst)woningen mag niet meer bedragen dan 75 m² per perceel;
- e. de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

- | | |
|---|--------|
| 1. van bijgebouwen, aanbouwen en carports | 3.00 m |
| 2. van bouwwerken, geen gebouwen of carports zijnde,
voor zover deze aan de voorzijde van de woning worden gebouwd | 1.00 m |
| 3. van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 2.00 m |

Nadere eisen

- i. Burgemeester en wethouders zijn - met inachtneming van de maxima en minima, zoals hiervoor aangegeven - bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:
- de situering van bouwwerken;
 - de omvang en de situering van parkeervoorzieningen;
 - de situering en inrichting van overige verkeersvoorzieningen; d. de plaats en de hoogte van buitenopslag;
- met dien verstande dat:
- daardoor de gebruikswaarde van het bedrijfsterrein niet onevenredig wordt geschaad;
 - geen inbreuk wordt gepleegd op het maximaal te bebouwen oppervlak zoals aangegeven op de plankaart.
 - dit niet mag leiden tot het eisen van meer parkeergelegenheid dan:
 - 1,5 parkeerplaats per woning;
 - 1 parkeerplaats per 70 m² bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte.

Vrijstellingsbevoegdheden**Bebouwingspercentage**

- j. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:
- van het bepaalde in lid 3 onder b ten einde het mogelijk te maken dat een groter deel van de gronden bebouwd wordt, een en ander met dien verstande dat het bebouwingspercentage met ten hoogste 15% mag worden verhoogd;
 - van het bepaalde in lid 3 onder g - al dan niet in combinatie met de vrijstellingsbevoegdheid zoals genoemd onder a - indien situering van gebouwen binnen het aangegeven bouwvlak niet doelmatig mogelijk is, met dien verstande dat deze vrijstelling er niet toe mag leiden dat de in lid 3 onder b en in lid 3 onder g geboden bouwmogelijkheden met meer dan 15% worden vergroot;
 - indien een doelmatige voortzetting van de bedrijfsvoering zulks noodzakelijk maakt, kunnen burgemeester en wethouders in afwijking van het bepaalde onder a en b vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 onder b en lid 3 onder g om de uit deze leden voortvloeiende bouwmogelijkheden met ten hoogste 30% te vergroten indien gebleken is dat verplaatsing van het desbetreffende bedrijf naar een bedrijventerrein niet mogelijk is;
- en voorts dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:
- de hinder voor de omgeving mag niet toenemen;
 - in de door de uitbreiding benodigde extra parkeerplaatsen dient te worden voorzien.
- k. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder i ten einde het mogelijk te maken bijgebouwen, aanbouwen en carports aan de voorzijde van de dienstwoning te bouwen, met dien verstande dat de gezamenlijke breedte van bijgebouwen en aanbouwen niet meer dan 60% van de voorgevelbreedte van de woning mag bedragen.

Staat van Inrichtingen

- l. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten einde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Inrichtingen zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 toegelaten categorieën van de Staat van Inrichtingen.
- m. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 ten einde op gronden als bedoeld in lid 1 bedrijven uit categorie 3 toe te laten, indien en voor zover het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 toegelaten categorieën van de Staat van Inrichtingen. Ten aanzien van niet nader in de Staat van Inrichtingen genoemde bedrijven is dit lid op overeenkomstige wijze van toepassing.

Procedure

- n. Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in de leden 7 en 8 te beslissen wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de milieudeskundige omtrent de aard van het bedrijf en de invloed daarvan op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze en verschijningsvorm en getoetst aan de maatgevende milieuaspecten.

Wijzigingsbevoegdheden**Staat van Inrichtingen**

- o. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de Staat van Inrichtingen te wijzigen, in die zin dat, de categorie-indeling van de bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover de belasting van de betreffende bedrijfstypen op het milieu, als gevolg van technologische ontwikkelingen, daartoe aanleiding geeft.

Procedure

- p. Alvorens omtrent het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 11 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de milieudeskundige omtrent de vraag of de omstandigheden als bedoeld in lid 11 aanwezig zijn.
- q. Een door burgemeester en wethouders opgesteld wijzigingsplan als bedoeld in lid 11 wordt niet, vastgesteld en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten ingezonden dan nadat belanghebbenden gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld tegen het ontwerp daarvan schriftelijk bezwaren bij burgemeester en wethouders in te dienen. Het ontwerp ligt daartoe gedurende genoemde termijn voor een ieder ter inzage. Van de voorgenomen wijziging en de mogelijkheid voor belanghebbenden hiertegen bezwaren in te dienen, geven burgemeester en wethouders tevoren kennis in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en op de plaatselijk gebruikelijke wijze.

Artikel 12 Detailhandel (D)**Doeleindenomschrijving**

1. De op de kaart voor Detailhandel (D) aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en aanverwante dienstverlenende bedrijven, zoals reisbureaus, kapsalons, bankkantoren en wasserettes, maar geen horecabedrijven, en in samenhang daarmee voor parkeergelegenheid, bijbehorende ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, achterpaden en andere voetpaden.

Bouwvoorschriften

2. Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- gebouwen ten dienste van detailhandel en aanverwante dienstverlenende bedrijven;
 - bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen; c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- er zijn geen (dienst)woningen toegestaan;
 - het op de kaart ingeschreven percentage geeft aan hoeveel van de desbetreffende gronden ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen; bij het ontbreken van een percentage mogen de gronden volledig worden bebouwd;
 - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van terreinafscheidingen niet meer dan 2.00 m mag bedragen.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de oppervlakte van gronden die niet worden gebruikt voor bebouwing ten einde voldoende parkeergelegenheid en een goede toegankelijkheid van percelen vanaf de openbare weg veilig te stellen, een en ander met dien verstande dat dit, ingeval ruimte benodigd is ten dienste van parkeergelegenheid in samenhang met parkeergelegenheid op aangrenzende gronden met de bestemming Verkeer, niet mag leiden tot het eisen van meer parkeergelegenheid dan 4,3 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte winkel.

Artikel 13 Kantoren (K)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor Kantoren (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren en praktijkruimten en in samenhang daarmee voor parkeer gelegenheid, bijbehorende ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, achterpaden en andere voetpaden.

Bouwvoorschriften

2. Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. kantoorruimten en praktijkruimten;
 - b. bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. er zijn geen (dienst)woningen toegestaan;
 - b. het op de kaart ingeschreven percentage geeft aan hoeveel van de desbetreffende gronden ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen; bij het ontbreken van een percentage mogen de gronden volledig worden bebouwd;
 - c. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
 - d. de afstand van kantoren tot kassen dient ten minste 30.00 m te bedragen;
 - e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van terreinafscheidingen niet meer dan 2.00 m mag bedragen.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de oppervlakte van gronden die niet worden gebruikt voor bebouwing ten einde voldoende parkeergelegenheid en een goede toegankelijkheid van percelen vanaf de openbare weg veilig te stellen, een en ander met dien verstande dat dit, ingeval ruimte benodigd is ten dienste van parkeergelegenheid in samenhang met parkeergelegenheid op aangrenzende gronden met de bestemming Verkeer, niet mag leiden tot het eisen van meer dan 1 parkeerplaats per 50 m² bruto vloeroppervlakte kantoor.

Artikel 14 Maatschappelijke doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor Maatschappelijke doeleinden (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Mb: bejaarden. huisvesting;
 - b. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Mk: een kerk en begraafplaats;
 - c. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Mn: nutsvoorzieningen;
 - d. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Ms: een school;
 - e. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Mv: een verenigingsgebouw;
 en in samenhang daarmee voor parkeergelegenheid, bijbehorende ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, achterpaden en andere voetpaden.

Bouwvoorschriften

2. Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. dienstwoningen zijn uitsluitend ter plaatse van de gronden met de subbestemming Mk toegestaan;
 - b. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Mk is ten hoogste één dienstwoning toegestaan;
 - c. het grondoppervlak van woningen mag ten hoogste 250 m² bedragen;
 - d. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
 - e. de afstand van maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in lid 1 onder a en d, tot kassen dient ten minste 30.00 m te bedragen;

- f. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van terreinafscheidingen niet meer dan 2.00 m mag bedragen.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de oppervlakte van gronden die niet worden gebruikt voor bebouwing teneinde voldoende parkeergelegenheid en een goede toegankelijkheid van percelen vanaf de openbare weg veilig te stellen.

Wijzigingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan in die zin te wijzigen dat zij ter plaatse van de gronden met de subbestemming Mb, zoals bedoeld in lid 1 onder a, niet alleen huisvesting toestaan aan uitsluitend bejaarden, maar ook ten behoeve van anderen.
6. Een door burgemeester en wethouders opgesteld wijzigingsplan als bedoeld in lid 5 wordt niet vastgesteld en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten ingezonden dan nadat belanghebbenden gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld tegen het ontwerp daarvan schriftelijke bezwaren bij burgemeester en wethouders in te dienen. Het ontwerp daartoe wordt gedurende genoemde termijn voor ieder ter inzage. Van de voorgenomen wijzigingen en de mogelijkheid voor belanghebbenden hiertegen bezwaren in te dienen, geven burgemeester en wethouders tevoren kennis in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en op de plaatselijk gebruikelijke wijze.

Artikel 15 Horecadoeleinden (H)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor Horecadoeleinden (H) aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca op de begane grond, zoals hotels, restaurants, cafés en snackbars, en in samenhang daarmee voor parkeergelegenheid, bijbehorende ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, achterpaden en andere voetpaden, een en ander met dien verstande dat discotheken en vergelijkbare horecagelegenheden niet zijn toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bedrijfsgebouwen, waaronder begrepen dienstwoningen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. per bouwvlak is ten hoogste één dienstwoning toegestaan;
 - b. het grondoppervlak van dienstwoningen mag ten hoogste 250 m² bedragen;
 - c. op gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd;
 - d. de afstand van horecavoorzieningen tot kassen dient ten minste 30.00 m te bedragen;
 - e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3.00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van terreinafscheidingen niet meer dan 2.00 m mag bedragen.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de oppervlakte van gronden die niet worden gebruikt voor bebouwing ten einde voldoende parkeergelegenheid en een goede toegankelijkheid van percelen vanaf de openbare weg veilig te stellen, een en ander met dien verstande dat dit, ingeval ruimte benodigd is ten dienste van parkeergelegenheid in samenhang met parkeergelegenheid op aangrenzende gronden met de bestemming Verkeer, niet mag leiden tot het eisen van meer parkeergelegenheid dan 15 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloer oppervlakte.

Verhouding tot de bestemming "Waterkering"

5. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde bestemming met de bestemming "Waterkering" is op de gronden tevens het bepaalde in artikel 27 van toepassing.

Artikel 16 Recreatieve doeleinden (R)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor Recreatieve doeleinden (R) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rj: een jachthaven;
 - b. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rk: een kampeerterrein;
 - c. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rs: een speelterrein;
 - d. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rv: volkstuinten;
 - e. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rz: zomerhuizen; en in samenhang daarmee voor parkeergelegenheid, bijbehorende ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, achterpaden en andere voetpaden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de (sub)bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rj: sanitaire voorzieningen, clubgebouwen en beheers- en dienstgebouwen, geen dienstwoningen zijnde, bergingen van maximaal 2 x 2.50 m en een goot- en nokhoogte van maximaal 1.95 m respectievelijk 2.30 m en gebouwen en overkappingen voor de berging van pleziervaartuigen alsmede andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rk: sanitaire voorzieningen, clubgebouwen en beheers- en dienstgebouwen, waaronder ten hoogste één dienstwoning per kampeerterrein, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rs: bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rv: bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
 - e. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rz: zomerhuizen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van de in lid 2 onder a bedoelde gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
 - c. ter plaatse van de gronden met de subbestemming Rj mag de hoogte van overkappingen en gebouwen voor de berging van pleziervaartuigen niet meer bedragen dan 1.50 m ten opzichte van het polderpeil;
 - d. de totale oppervlakte van de in lid 2 onder b bedoelde dienstwoning mag niet meer bedragen dan 250 m² en de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen en andere gebouwen dan woningen niet meer dan 50 m²;
 - e. de inhoud van de in lid 2 onder e genoemde zomerhuizen mag niet meer dan 250 m³ bedragen;
 - f. de afstand van dienstwoningen tot kassen dient ten minste 30.00 m te bedragen;
 - g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag met inachtneming van het bepaalde onder c niet meer dan 3.00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van terreinafscheidingen niet meer dan 2.00 m mag bedragen.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de oppervlakte van gronden die niet worden gebruikt voor bebouwing ten einde voldoende parkeergelegenheid en een goede toegankelijkheid van percelen vanaf de openbare weg veilig te stellen.

Vrijstelling

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder d voor overkappingen en kleine gebouwtjes met een oppervlakte van niet meer dan 5 m².

Fasering

6. Bij de bouw van dienstwoningen is het bepaalde in artikel 26 van toepassing.

Artikel 17 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor Bedrijfsdoeleinden (BII) aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen met dien verstande dat op de gronden met de subbestemming:
 - a. BIIa tevens een aannemersbedrijf (SBI-code 51.1/51.2) is toegestaan ook al valt dit onder categorie 3 van de Staat van Inrichtingen;
 - b. BIIb tevens een bakkerij (SBI-code 20.8) ook al valt dit onder categorie 3 van de Staat van Inrichtingen;
 - c. BIIht tevens een hout- en meubelindustrie (SBI-code 25.3) is toegestaan ook al valt deze onder categorie 3 van de Staat van Inrichtingen;
 - d. BIIvb/awa tevens een verhuurbedrijf (SBI-code 85.9) alsmede een autowasserij (SBI-code 98.23) ook al vallen deze onder categorie 3 van de Staat van Inrichtingen;
 - e. BIIgrh tevens een groothandel in hout (SBI-code 61.6) is toegestaan ook al valt dit onder categorie 3 van de Staat van Inrichtingen;
 - f. BIIgrt tevens een groothandel in tuinbouwproducten (SBI-code 62) is toegestaan ook al valt dit onder categorie 3 van de Staat van Inrichtingen;
 - g. BIIlr/vb tevens een loonbedrijf (SBI-code 1.40), reparatiebedrijf voor landbouwmachines (SBI-code 34.92) en een verhuurbedrijf voor landbouwmachines (SBI-code 85.2) ook al vallen deze onder categorie 3 van de Staat van Inrichtingen;
 - h. BIIgf tevens een groente- en fruitverwerkende industrie (SBI-code 20.7) ook al valt dit onder categorie 4 van de Staat van Inrichtingen;
 - i. BII1/a tevens een loonbedrijf (SBI-code 1.4) alsmede een slopersbedrijf (SBI-code 51.16) ook al vallen deze onder categorie 4 van de Staat van Inrichtingen;
 - j. BIIlsch/gr/vb tevens een scheepsbouw/reparatiebedrijf (SBI-code 37.4), een groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen (SBI-code 61.47) zijn toegestaan ook al vallen deze onder categorie 4 van de Staat van Inrichtingen alsmede een verhuurbedrijf (SBI-code 85.9) al valt dit onder categorie 3 van de Staat van Inrichtingen;
 - k. BIIht/sp tevens een hout- en meubelindustrie (SBI-code 25.3) is toegestaan, ook al valt dit onder categorie 4 van de Staat van Inrichtingen en een autoreparatiebedrijf met spuitinrichting (SBI-code 68.2) ook al valt dit onder categorie 4 van de Staat van Inrichtingen;
 - l. Bgr/hl/mw/ss uitsluitend op- en overslag van meststoffen (SBI-code 61.18) en -en meubelindustrie met lakinrichting (SBI-code 25.7) zijn toegestaan behorende tot categorie 4 van de Staat van Inrichtingen alsmede een metaalwarenfabriek (SBI-code 34.1) behorende tot categorie 4 van de Staat van Inrichtingen alsmede een sport-schoon/fitnessruimte ;
 - m. Bp uitsluitend een visverwerkend bedrijf zijnde een palingrokerij (SBI-code 20.3) behorende tot categorie 4 van de Staat van Inrichtingen;

en in samenhang daarmee Voor parkeergelegenheid, bijbehorende ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, achterpaden en andere voetpaden, een en ander met dien verstande dat A-inrichtingen niet zijn toegestaan evenals detailhandelsbedrijven niet zijn toegestaan met uitzondering van detailhandelsbedrijven genoemd in de Staat van Inrichtingen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. dienstwoningen;
 - b. bedrijfsgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en - de volgende bepalingen:

Hoofdgebouwen

- a. per bedrijf is ten hoogste één dienstwoning toegestaan, een en ander met dien verstande dat wanneer op de dag van de tervisielegging van het ontwerp-plan geen dienstwoning aanwezig is op de gronden met de bestemming als bedoeld in lid 1, maar wel een dienstwoning op aangrenzende gronden aanwezig is (a1 dan niet voorzien van de in lid 1 bedoelde bestemming), dan dient die dienstwoning als zodanig te worden beschouwd;

- b. het op de kaart ingeschreven percentage geeft aan hoeveel van de desbetreffende gronden ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen; bij het ontbreken van een percentage mogen de gronden volledig worden bebouwd;
- c. de afstand van dienstwoningen tot de as van de Rijksweg A4 dient ten minste 375 m te bedragen.
- d. het grondoppervlak van dienstwoningen mag ten hoogste 250 m² bedragen;
- e. indien gebouwen niet. aaneen worden gebouwd moet de onderlinge afstand ten minste 3.00 m bedragen;
- f. de afstand van dienstwoningen tot kassen dient tenminste 30.00 m te bedragen;
- g. op de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd;
- h. op de gronden met de nadere aanwijzing (zd) mogen geen dienstwoningen worden gebouwd;

Bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- i. bijgebouwen, aanbouwen en carports mogen uitsluitend. aan de achterzijde of zijkant van het hoofdgebouw gebouwd worden;
- j. de voorgevel van een aanbouw aan de zijkant van een hoofdgebouw moet ten minste 2.00 m naar achteren liggen ten opzichte van de voorgevel van een hoofdgebouw;
- k. de afstand van garages en carports tot de bestemming Verkeer dient ten minste 5.00 m te bedragen;
- l. de gezamenlijke oppervlakte aan bij gebouwen, niet voor bewoning bestemde aanbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van dienstwoningen mag niet meer bedragen dan 75m² per perceel;
- m. de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

1. van bijgebouwen, aanbouwen en carports	3.00 m;
2. van bouwwerken, geen gebouwen of carports zijnde, voor zover deze aan de voorzijde van de woning worden gebouwd	1.00 m;
3. van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2.00 m.

Nadere eisen

- 4. Burgemeester en wethouders zijn - met inachtneming van de maxima en minima, zoals hiervoor aangegeven - bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken;
- b. de omvang en de situering Van parkeervoorzieningen;
- c. de situering en inrichting van overige verkeersvoorzieningen;
- d. de plaats en de hoogte van buitenopslag;

met dien verstande dat:

- 1. daardoor de gebruikswaarde van het bedrijfsterrein niet onevenredig wordt geschaad;
- 2. geen inbreuk wordt gepleegd op het maximaal te bebouwen oppervlak zoals aangegeven op de plankaart.
- 3. dit niet mag leiden tot het eisen van meer parkeergelegenheid dan:
 - 1,5 parkeerplaats' per woning.;
 - 1 parkeerplaats per 70 m² bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte.

Vrijstellingsbevoegdheden

Bebouwingspercentage

- 5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:
 - a. van het bepaalde in lid 3 onder b ten einde het mogelijk te maken dat een groter deel van de gronden bebouwd wordt, een en ander met dien verstande dat het bebouwingspercentage met ten hoogste 15% mag worden verhoogd;
 - b. van het bepaalde in lid 3 onder g - al dan niet in combinatie met de vrijstellingsbevoegdheid zoals genoemd onder a - indien situering van gebouwen binnen het aangegeven bouwvlak niet doelmatig mogelijk is, met dien verstande dat deze vrij stelling er niet toe mag leiden dat de in lid 3 onder b en in lid 3 onder g geboden bouwmoogelijkheden met meer dan 15% worden vergroot;

- c. indien een doelmatige voortzetting van de bedrijfsvoering zulks noodzakelijk maakt, kunnen burgemeester en wethouders in afwijking van het bepaalde onder a en b vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 onder b en lid 3 onder g om de uit deze leden voortvloeiende bouwmogelijkheden met ten hoogste 30% te vergroten indien gebleken is dat verplaatsing van het desbetreffende bedrijf naar een bedrijventerrein niet mogelijk is.
- en voorts dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:
- d. de hinder voor de omgeving mag niet toenemen;
 - e. in de door de uitbreiding benodigde extra parkeerplaatsen dient te worden voorzien.
6. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder i ten einde het mogelijk te maken bij gebouwen, aanbouwen en carports aan de voorzijde van de dienstwoning te bouwen, met dien verstande dat de gezamenlijke breedte van bijgebouwen en aanbouwen niet meer dan 60% van de voorgevelbreedte van de woning mag bedragen.

Staat van Inrichtingen

- 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten einde bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Inrichtingen zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 toegelaten categorieën van de Staat van Inrichtingen.
- 8. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 ten einde op gronden als bedoeld in lid 1 bedrijven uit categorie 3 toe te laten, indien en voor zover het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm en getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kan worden te behoren tot de ingevolge lid 1 toegelaten categorieën van de Staat van Inrichtingen. Ten aanzien van niet nader in de Staat van Inrichtingen genoemde bedrijven is dit lid op overeenkomstige wijze van toepassing.

Procedure

- 9. Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in de leden 7 en 8 te beslissen wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de milieudeskundige omtrent de aard van het bedrijf en de invloed daarvan op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze en verschijningsvorm en getoetst aan de maatgevende milieuaspecten.

Wijzigingsbevoegdheden

Bestemming

- 10. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan in die zin te wijzigen dat zij ter plaatse van de gronden met of zonder subbestemming, als bedoeld in lid 1, de desbetreffende (sub)bestemming mogen wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden als bedoeld in artikel 9 en Tuin als bedoeld in artikel 21, met inachtneming van het volgende:
 - a. de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend van toepassing, indien sprake is van bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf;
 - b. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een toename van het aantal woningen.
- 11. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan in die zin te wijzigen dat zij ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding Wijzigingsgebied de subbestemming als bedoeld in lid 1 onder I, de desbetreffende bestemming mogen wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden als bedoeld in artikel 9, Tuin als bedoeld in artikel 21 en Verkeer als bedoeld in artikel 22, met dien verstande dat op de bouwwerken, die op grond van deze wijzigingsbevoegdheid tot stand komen het bepaalde in de artikelen 9, 21 en 22 op overeenkomstige wijze van toepassing is, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 26.

Staat van Inrichtingen

12. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de Staat van Inrichtingen te wijzigen, in die zin dat de categorie-indeling van de bedrijven kan worden gewijzigd, indien en voor zover de belasting van de betreffende bedrijfstypen op het milieu, als gevolg van technologische ontwikkelingen, daartoe aanleiding geeft.

Procedure

13. Alvorens omtrent het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 12 te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de milieudeskundige omtrent de vraag of de omstandigheden als bedoeld in lid 12 aanwezig zijn.
14. Een door burgemeester en wethouders opgesteld wijzigingsplan als bedoeld in de leden 10, 11 en 12 wordt niet vastgesteld en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten ingezonden dan nadat belanghebbenden gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld tegen het ontwerp daarvan schriftelijk bezwaren bij burgemeester en wethouders in te dienen. Het ontwerp ligt daartoe gedurende genoemde termijn voor een ieder ter inzage. Van de voorgenomen wijziging en de mogelijkheid voor belanghebbenden hiertegen bezwaren in te dienen, geven burgemeester en wethouders tevoren kennis in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en op de plaatselijk gebruikelijke wijze.

Artikel 18 Tuincentrum (TC)

1. De op de kaart voor Tuincentrum (TC) aangewezen gronden zijn bestemd voor tuincentrum en in samenhang daarmee voor parkeergelegenheid, bijbehorende ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, achterpaden en andere voetpaden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
- bedrijfsgebouwen waaronder kassen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- ter plaatse van de gronden met de bestemming als in lid 1 bedoeld, zijn geen (dienst)woningen toegestaan;
 - de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - van terreinafscheidingen 2.00 m;
 - van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6.00 m.

Artikel 19 Agrarische doeleinden (A)**Doeleindenomschrijving**

1. De op de kaart voor Agrarische doeleinden (A) aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 13, met dien verstande dat:
- ter plaatse van de gronden zonder subbestemming zijn toegestaan: landbouw- en tuinbouwbedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 13 onder a, waaronder begrepen intensieve veehouderij als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering, en voorts tuinbouwbedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 13 onder b;
 - ter plaatse van de gronden met subbestemming Ak uitsluitend tuinbouwbedrijven als bedoeld in artikel 1 lid 13 onder b zijn toegestaan;
- en in samenhang, daarmee voor parkeergelegenheid, bijbehorende ontsluitingswegen, groenvoorzieningen, achterpaden en andere voetpaden en voorts over een oppervlakte van ten hoogste 250 m² per bedrijf voor recreatief gebruik.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
- dienstwoningen;
 - bedrijfsgebouwen waaronder kassen;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van mestsilos; een en ander met dien verstande dat:

1. per bedrijf ten hoogste één dienstwoning is toegestaan, en voorts met dien verstande dat wanneer op de dag van de tervisielegging van het ontwerp-plan geen dienstwoning aanwezig is op de gronden met de bestemming als bedoeld in lid 1, maar wel een dienstwoning op aangrenzende gronden aanwezig is (al dan niet voorzien van de in lid 1 bedoelde bestemming), dan dient die dienstwoning als zodanig te worden beschouwd;
 2. een en ander slechts is toegestaan indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering gelet op de aard, inrichting, omvang en continuïteit van het bedrijf, nodig is;
 3. mestsilos tot een maximum oppervlakte van 350 m² en een maximum inhoud van 2500 m³ en op een afstand van minimaal 50 m van woningen, niet zijnde de agrarische bedrijfswoning wel zijn toegestaan op gronden met de bestemming A4.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:

Bebouwing

- a. ter plaatse van de gronden zonder subbestemming mogen gebouwen en overkappingen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak met dien verstande dat buiten het bouwvlak wel zijn toegestaan:
 1. terreinafscheidingen;
 2. één agrarisch hulpgebouw met een oppervlakte van ten hoogste 50 m² per bedrijf; andere bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- b. ter plaatse van gronden met de subbestemming Ak mogen uitsluitend gebouwd worden:
 1. kassen;
 2. dienstwoningen;
 3. overige bedrijfsgebouwen;
 4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. plaatse van de nadere aanwijzing (z) mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd;

Bedrijfswoningen

- d. de afstand van dienstwoningen tot de as van de Rijksweg A4 dient ten minste 375 m te bedragen;
- e. de afstand van dienstwoningen tot de voorste perceelsgrens dient ten minste 5.00 m te bedragen en mag niet meer bedragen dan 20.00 m;
- f. de afstand van bijgebouwen behorende bij de dienstwoning tot de voorste perceelsgrens dient ten minste 7.00 m te bedragen;
- g. dienstwoningen mogen niet op een grotere afstand dan 20.00 m van de bedrijfsgebouwen worden gebouwd;
- h. de inhoud van een dienstwoning die gelegen is op gronden in het buitengebied (artikel 1 lid 29), mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- i. per dienstwoning die gelegen is op gronden in het buitengebied (artikel 1 lid 29), mag niet meer dan 50 m² aan niet voor bewoning bestemde bijgebouwen en aanbouwen worden gebouwd;
- j. per dienstwoning die gelegen is op gronden in het dorpsgebied (artikel 1 lid 28), mag niet meer dan 75 m² aan aanbouwen en bijgebouwen worden gebouwd;
- k. ter plaatse van de gronden met de nadere aanduiding (zd) zijn geen dienstwoningen toegestaan;

Afstand bedrijfsgebouwen

- l. de afstand van kassen tot woningen, niet zijnde agrarische dienstwoningen, kantoren, horecavoorzieningen, recreatieve dienstwoningen en maatschappelijke voorzieningen (bejaardentehuis en school) dient ten minste 30.00 m te bedragen;
- m. de afstand tussen een gebouwen de grens met een niet tot het eigen bedrijf behorend terrein moet ten minste bedragen:
 1. 1,50 m indien het een gebouw betreft met een goothoogte van 3.00 m of minder;
 2. 3.00 m indien het hogere gebouwen betreft;
 indien in de perceelsgrens een watergang is gelegen mag in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 worden gebouwd tot in de kant van deze watergang;

- n. de afstand van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor voederopslag en transport, zoals hooibergen en silo's, tot de voorste perceelsgrens, dient ten minste 10.00 m te bedragen;
- o. de afstand tussen gebouwen onderling mag niet minder bedragen dan 2.50 m;

Hoogte bebouwing

- p. de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:

1.	van watersilo's	5.50 m;
2.	van waterbassins	3.00 m;
3.	van hooibergen	15.00 m;
4.	van ruwvoedersilo's	15.00 m;
5.	van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	3.00 m;
6.	van terreinafscheidingen	2.00 m;
7.	van windturbines	40.00 m;
8.	van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6.00 m;

Dubbeltelbepaling

- 4. Gronden die in aanmerking zijn of moeten worden genomen bij en te verlenen bouwvergunning mogen niet nog eens bij een nieuwe aanvraag voor het verkrijgen van een bouwvergunning in aanmerking worden genomen.

Vrijstellingen

Tweede dienstwoning

- 5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder I voor de bouw van een tweede dienstwoning op het bouwvlak, indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is, met inachtneming van het volgende:
 - a. het bedrijf dient duurzame werkgelegenheid te bieden aan tenminste twee volwaardige arbeidskrachten die beide een hoofdberoep, hoofdbestaan en volledige dagtaak in het bedrijf vinden;
 - b. het bedrijf een zodanig toezicht vereist dat het wonen van rent minste twee volwaardige arbeidskrachten bij het bedrijf nodig is;
 - c. ten behoeve van het bedrijf mag niet reeds meer dan één dienstwoning aanwezig zijn of sinds het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezig zijn geweest met inachtneming van het bepaalde in lid 2 onder I.
- 6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 onder d ten einde een kleinere afstand dan 375m te kunnen toestaan op voorwaarde dat een en ander in akoestisch opzicht, gelet op de bepalingen van de Wet geluidhinder, aanvaardbaar moet zijn.

Afstand

- 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder e inzake de maximale afstand tot de voorste perceelsgrens indien een en ander noodzakelijk is als gevolg van de situering van de bedrijfsgebouwen op voorwaarde dat deze dienstwoning zo goed mogelijk past in de bebouwingsstructuur.
- 7a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder m indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en de aangrenzende eigenaren daar geen gegronde bezwaren tegen hebben.

Torensilo's

- 9. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 onder p sub 4 ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor voederopslag en transport tot een hoogte van 25.00 m, zulks voor zover overwegingen van landschappelijke aard zich daartegen niet verzetten en een doelmatige voortzetting van het bedrijf dit noodzakelijk maakt.

- 9a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 voor het gebruik van grond als volkstuin en voor de bouw van een schuurtje van maximaal 2x2.50 m en een goot- en nokhoogte van maximaal 1.95 m respectievelijk 2.30 m en/of een kasje van maximaal 36 m².

Procedure

11. Een vrijstelling als bedoeld in de leden 8 en 9 wordt niet eerder verleend dan nadat de gebruikers en belanghebbenden van omringende percelen gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld tegen een voorgenomen vrijstelling schriftelijk bezwaren in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.
12. Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in de leden 5 en 9 te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de agrarische deskundige met betrekking tot de vraag of voldaan wordt aan het gestelde in lid 1 en de in lid 5 en resp. lid 8 en lid 9 opgenomen criteria.
13. Alvorens omtrent het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 9 te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de deskundige inzake natuur en landschap met betrekking tot de vraag of voldaan wordt aan de in lid 9 opgenomen criteria.
14. Vrijstelling als bedoeld in lid 5 wordt in afwijking van het advies van de agrarisch deskundige en/of de deskundige inzake natuur en landschap slechts verleend, nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

Wijzigingsbevoegdheid

Voormalige agrarische bedrijven

15. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarische doeleinden met of zonder subbestemming te wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden als bedoeld in artikel 9 en Tuin als bedoeld in artikel 21, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend van toepassing, indien sprake is van bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf;
 - b. door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, mede gelet op het bepaalde in lid 3 onder 1, mogen de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, zoals de uitbreidingsmogelijkheden van kassen, niet onevenredig worden geschaad;
 - c. de wijzigingsbevoegdheid heeft uitsluitend betrekking op aanwezige agrarische dienstwoningen en de in de directe omgeving van de dienstwoning gelegen bedrijfsgebouwen alsmede het onmiddellijk bij de dienstwoning aansluitende, onbebouwde gedeelte van het bouwvlak;
 - d. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag niet leiden tot een toename van het aantal woningen;
 - e. op de bouwwerken, die op grond van deze wijzigingsbevoegdheid tot stand komen is het bepaalde in de artikelen 9 en 21 op overeenkomstige wijze van toepassing.

Agrarische afzet-, verwerkings- en toeleveringsbedrijven en tuincentra

16. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarische doeleinden met of zonder subbestemming ter plaatse van een voormalig bedrijfscentrum te wijzigen in de bestemmingen:
 - a. agrarische afzet-, verwerkings- en toeleveringsbedrijven (Bavt) als bedoeld in artikel 1 de leden 14 en 15;
 - b. tuincentra (Btc);
 met dien verstande dat:
 - c. de in dit lid bedoelde wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast:
 1. voor gronden die zijn gelegen op eert afstand van minder dan 200 m van de gronden met de bestemming Verkeer;
 2. de te vestigen bedrijven een lokale functie hebben;
 3. de te vestigen bedrijven niet zijn genoemd in de categorieën 3 of hoger van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen;
 4. in een verantwoorde verkeersafwikkeling en voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

5. wanneer is aangetoond dat vestiging van agrarische afzet- en verwerkingsbedrijven op een bedrijventerrein niet tot de mogelijkheden behoort;
 6. ten behoeve van agrarische afzet- en verwerkingsbedrijven en tuincentra op gronden die behoren tot het dorpsgebied (artikel 1 lid 28);
- een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:
- d. de oppervlakte van een nieuw te projecteren bebouwingsvlak mag niet meer dan 0.5 ha bedragen;
 - e. per bebouwingsvlak zijn gebouwen toegestaan voor ten hoogste één bedrijf;
 - f. per bedrijf als bedoeld onder a mag de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer dan 1000 m² bedragen;
 - g. de na planwijziging toelaatbare oppervlakte' aan gebouwen dient via een bebouwingspercentage en/of 'de nadere aanwijzing (z) tot uitdrukking te worden gebracht;
 - h. per bedrijf is ten hoogste één dienstwoning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan;
 - i. binnen de te projecteren bebouwingsvlakken dient een hoogtemaat van 6.00 m te worden ingeschreven.

Procedure

17. Alvorens omtrent het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de leden 15 en 16 te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de agrarische deskundige met betrekking tot de vraag of agrarische bedrijfsvoering ter plaatse nog te verwachten is.
18. Een door burgemeester en wethouders opgesteld wijzigingsplan als bedoeld in de leden 15 en 16 wordt niet vastgesteld en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten ingezonden dan nadat belanghebbenden gedurende 14 dagen in de gelegenheid zijn gesteld tegen het ontwerp daarvan schriftelijk bezwaren bij burgemeester en wethouders in te dienen. Het ontwerp ligt daartoe gedurende genoemde termijn voor een ieder ter inzage. Van de voorgenomen wijziging en de mogelijkheid voor belanghebbenden hiertegen bezwaren in te dienen, geven burgemeester en wethouders tevoren kennis in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en op de plaatselijk gebruikelijke wijze.

Fasering

19. Bij de bouw van dienstwoningen is het bepaalde in artikel 26 van toepassing.

Verhouding tot de bestemming "Waterkering"

20. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde bestemming met de bestemming "Waterkering" is op de gronden tevens het bepaalde in artikel 27 van toepassing.

Artikel 20 Garages en bergplaatsen

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor Garages en bergplaatsen (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor de handel bestemde goederen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. garages en bergplaatsen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen overkappingen.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepaling:
 - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2.00 m bedragen.

Artikel 21 Tuin (T)

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor Tuin (T) aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen alsmede voetpaden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend erfafscheiding, pergola's carports en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepaling:
 - de bouwhoogte van de bouwwerken mag ten hoogste 2.00 m bedragen, een en ander met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, die gelegen zijn tussen (het verlengde van) de voorgevel van het. hoofdgebouw als bedoeld in lid 1 en de weg ten hoogste 1.00 m mag bedragen.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 3 voor kleine gebouwtjes met een oppervlakte van minder dan 10 m², zoals tuinhuisjes, mits de bedoelde gebouwtjes worden gerealiseerd naast of achter de bijbehorende woning. Voor zover de in lid 1 bedoelde gronden zijn gelegen in het buitengebied (artikel 1 lid 29) worden deze geacht tot bij de woningen behorende erven te behoren die zijn voorzien van de bestemming Woondoeleinden, zodat de desbetreffende gronden onderworpen zijn aan c.q. betrokken moeten worden bij de berekening van percentages en aantallen vierkante meters als vermeld in artikel 9 lid 3 onder t en artikel 9 lid 10.

Verhouding tot de bestemming "Waterkering"

5. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde bestemming met de bestemming "Waterkering" is op de gronden tevens het bepaalde in artikel 27 van toepassing.

Artikel 22 Verkeer (V)**Doeleindenomschrijving**

1. De op de kaart voor Verkeer (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeerswegen, parkeerplaatsen, rijwiel- en voetpaden, alsmede voor de daarbij behorende bermstroken, taluds en beplantingen met dien verstande dat ter plaatse van de gronden met de subbestemming Vp uitsluitend een parkeerterrein is toegestaan.

Bouwvoorschriften

2. Op de gronden mogen uitsluitend straatmeubilair, duikers en bruggen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - de hoogte van bouwwerken, •geen gebouwen zijnde', mag niet meer bedragen dan:
 1. van straatverlichting en bewegwijzering 9.00 m;
 2. van ander straatmeubilair en bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3.50 m.

Verhouding tot de bestemming "Waterkering"

3. Bij het samenvallen van de in lid 1 bedoelde bestemming met de bestemming "Waterkering" is op de gronden tevens het bepaalde in artikel 27 van toepassing.

Artikel 23 Groenvoorzieningen**Doeleindenomschrijving**

1. De op de kaart voor Groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, bermbeplantingen en andere groenvoorzieningen en in samenhang daarmee voor wandel- en fietspaden en kinderspeelplaatsen.

Bouwvoorschriften

2. Op de gronden mogen uitsluitend straatmeubilair, duikers en bruggen ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming worden gebouwd alsmede schakelkastjes met inachtneming van de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. van straatverlichting en bewegwijzering 9.00 m;
 2. van ander straatmeubilair en bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3.50 m.

Artikel 24 Water

Doeleindenomschrijving

1. De op de kaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterpartijen en recreatie.

Bouwvoorschriften

2. In, op of boven deze gronden mogen uitsluitend duikers en bruggen ten behoeve van de ontsluiting van ,woningen en bedrijfsgebouwen op gronden met de bestemming Woondoeleinden, Agrarische doeleinden en Bedrijfsdoeleinden, al dan niet voorzien van een subbestemming, gebouwd worden, alsmede keermuren, oeverbeschoeiingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een doelmatig kwaliteits- en kwantiteitsbeheer van het oppervlaktewater.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepaling:
 - de bouwhoogte van de bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3.00 m.

Vrijstelling

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve van de bouw van steigers die worden gebruikt door bewoners uit de directe omgeving van de locatie waar de steiger wordt gebouwd, een en ander met dien verstande dat de steiger zich niet, verder mag uitstrekken dan 2.00 m uit de oever.

3.3 Nieuw planologische regime

Het project zal planologisch worden verankerd middels een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 en volgende Wro. Ondergetekenden gaan ervan uit dat het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld conform het masterplan "Braassemerland" (20 maart 2008). Wijzigingen aan het plan na het opstellen van deze planschaderisicoanalyse kunnen tot gevolg hebben dat het gestelde in deze analyse aanpassing behoeft.

4 Planschaderisicoanalyse

4.1 Inleiding

Artikel 6.1 en volgende Wro bepaalt onder meer dat burgemeester en wethouders op verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekennen, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd.

In de nieuwe wet "Wet ruimtelijke ordening" is opgenomen dat binnen het maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van een aanvrager blijft. Van de schade in de vorm van een waardevermindering van een onroerende zaak wordt 2% geacht te behoren tot "normaal maatschappelijk risico" (nieuwe wet ruimtelijke ordening treedt waarschijnlijk 1 juli 2008 in werking).

Bij de beoordeling van dat verzoek dient de nieuwe planologische situatie nauwkeurig te worden vergeleken met het vigerende planologische regime. Daarbij is voor wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. In het kader van planschade op grond van artikel 6.1 en volgende Wro is het essentieel dat er sprake dient te zijn van een planologisch nadeliger regime.

4.2 Categorieën planschade

Uit de noot behorende bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 april 2003 (planschade kinderdagverblijf Waterland), gepubliceerd in Bouwrecht nr. 11, van 11 november 2003, volgt een overzicht van de categorieën planschade.

Classificatie van de schade	Hoogte van de schade	Oorzaak
Lichte schade	Enkele procenten van de verkeerswaarde van het object (1-3%)	Een enkele beperkte schadefactor bijv. bij minder vrij uitzicht of bij niet al te nadrukkelijke aantasting van de privacy in de achtertuin, balkon of woning. De kans dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs laat beïnvloeden, is geringer dan in het geval dat het gaat om slechts een enkele beperkte schadefactor dan bij cumulatie van schadefactoren dan wel bij een ingrijpende schadefactor.
Middelmatige schade	Meer dan enkele procenten waardevermindering (4-6%)	Bij een dergelijke grotere negatieve invloed van een planologische mutatie, bijvoorbeeld door een samengaan van meerdere schadefactoren en door een ingrijpend gevolg van deze schadefactoren, zal de taxatie resulteren in een waardevermindering zoals hiernaast genoemd.
Ernstige schade	Waardevermindering van 7. of 8 % en meer	Hiervan is sprake wanneer zich meerdere schadefactoren ingrijpend voordoen dan wel één factor in zeer ingrijpende mate. De toename bijvoorbeeld van de geluidsbelasting op een woning met 10 dB(A), al dan niet na een

		ontheffing van de geluidswaarde, zal in de praktijk worden gewaardeerd als een ernstige schade.
Algemeen	Een schadevergoeding van 10% of meer van de verkeerswaarde komt weinig voor	

Uit de bovenstaande uitspraak volgt verder dat uit een taxatie moet kunnen worden afgeleid in welke mate, welke nadelen tot de aanbevolen schadevergoeding hebben geleid, waarbij moet worden voortgebouwd op de vergelijking van de planologische regimes.

4.3 Meest voorkomende schadefactoren

Onderstaand een beschrijving van de twee meest voorkomende schade factoren.

Schadefactor	Omschrijving
Privacybeperking	De waarde van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de vrijheid die een woning en de bijbehorende tuin aan de bewoner biedt. Door de mogelijkheid van zodanige bebouwing dat op deze waardebepalende privacy inbreuk wordt gemaakt, zal in het algemeen schade ontstaan. Deze inbreuk dient van ingrijpende aard te zijn. Indien vanuit een woning, balkon of tuin van de nieuw te verwezenlijken (woon)bebouwing, een rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht bestaat in de woning of de tuin van belanghebbende, kan er sprake zijn van een verlies van privacy. Er zal zich alleen schade voordoen bij bebouwing op een zodanige afstand dat van daaruit een goed onderscheidend onbelemmerd uitzicht in de betreffende woning of tuin ontstaat. In het algemeen kan worden gesteld dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen inkijk in de woning en inkijk in de voor- of achtertuin, waarbij inkijk in de voortuin in principe als minder ernstig wordt ervaren.
Uitzichtschade	In de huidige jurisprudentie is aantasting van een waardebepalend (fraai) vrij uitzicht aangemerkt als een schadefactor. Niet relevant is of een vrij uitzicht teniet zou kunnen worden gedaan door opgaande beplanting, voor het aanbrengen waarvan in beginsel geen vergunning nodig is. Het gaat dan ook vooral om een ingrijpende beperking van waardebepalend vrij uitzicht door bebouwing.

4.4 Het planologische regime

Het plangebied valt onder de werking van vier verschillende bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zijn vastgesteld bij raadsbesluit en nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. De bestemmingsplannen zijn thans onherroepelijk geworden.

HSL-A4

Conform de plankaart van het bestemmingsplan "HSL-A4" hebben de gronden de volgende bestemmingen:

- Verkeersdoeleinden;
- Groendoeleinden, inpassingszone;
- Waterkering.

De gronden bestemd voor **verkeersdoeleinden** mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden bebouwd. Voor gebouwen geldt een bouwhoogte van maximaal 15 meter, voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter. Voor geluidswerende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter.

De gronden bestemd voor **groendoeleinden** mogen uitsluitend voor deze bestemming worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ten hoogste 15 meter.

De gronden bestemd voor **waterkering** uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ten hoogste 3 meter

Voor alle drie de bestemmingen zijn geen bepalingen opgenomen omtrent het te bebouwen oppervlakte.

Roelofarendsveen Midden

Conform de plankaart van het bestemmingsplan "Roelofarendsveen Midden" hebben de gronden de volgende bestemmingen:

- Woondoeleinden, subbestemming erf (e);
- Water.

De gronden bestemd voor de **erf (e)** behorende bij de gebouwen op de aangrenzende bebouwingsstrook, mogen bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 40 m² en een hoogte van ten hoogste 3 m worden gebouwd.

De gronden bestemd voor **water** mogen uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming.

Voor de bestemmingen zijn geen bepalingen opgenomen omtrent het te bebouwen oppervlakte, tenzij anders staat aangegeven op de plankaart.

Burgemeester en wethouders hebben een wijzigingsbevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van woondoeleinden (artikel 16a).

Roelofarendsveen Centrum

Conform de plankaart van het bestemmingsplan "Roelofarendsveen Centrum" hebben de gronden de volgende bestemmingen:

- Agrarische doeleinden (Ak6/Ak(z));
- Water.

De gronden bestemd voor **Ak6** mogen worden bebouwd met kassen en andere gebouwen met een bouwhoogte van 6 meter. De afstand van de kassen tot woningen, geen bedrijfswoningen, bedraagt ten minste 30 meter. Gronden met de bestemming **Ak(z)** mogen niet worden bebouwd.

Op een deel van deze gronden ligt een wijzigingbevoegdheid (artikel 22), waardoor burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen in die voor centrumfuncties, zoals o.a. winkels.

De gronden bestemd voor **water** mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemmingen worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders hebben voor alle bestemmingen een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in Woondoeleinden en Tuin.

Voor de bestemmingen zijn geen bepalingen opgenomen omtrent het te bebouwen oppervlakte, tenzij anders staat aangegeven op de plankaart.

Roelofarendsveen Zuid

Conform de plankaart van het bestemmingsplan "Roelofarendsveen Zuid" hebben de gronden de volgende bestemmingen:

- Woondoeleinden (al dan niet gecombineerd met de eerste drie volgende bestemmingen);
- Detailhandel;
- Kantoren;
- Bedrijfsdoeleinden;
- Recreatieve doeleinden;
- Agrarische doeleinden;
- Verkeersdoeleinden;
- Water.

De eerste vier bestemmingen zijn vooral te vinden in het bestaande bebouwingslint. Het bestaande bebouwingslint wordt behouden en functie die niet passen in het Lint worden uitgekocht. Het betreffen dan met name bedrijven, kantoren en detailhandel. Overige functies blijven indien mogelijk behouden.

Vandaar ook dat alleen de agrarische doeleinden hier worden omschreven. De gronden bestemd voor **Ak6** mogen worden bebouwd met kassen en andere gebouwen met een bouwhoogte van 6 meter. De bestemming voorziet ook in de mogelijkheid om op het bouwvlak een windturbine van maximaal 40 meter op te richten.

De afstand van de kassen tot woningen, geen bedrijfswoningen, bedraagt ten minste 30 meter. Gronden met de bestemming **Ak(z)** mogen niet worden bebouwd.

Op een deel van deze gronden ligt een wijzigingbevoegdheid (artikel 22), waardoor burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen in woondoeleinden.

Voor de bestemmingen zijn geen bepalingen opgenomen omtrent het te bebouwen oppervlakte, tenzij anders staat aangegeven op de plankaart.

5 Vergelijking planologische regimes

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Braassemerland" zal planologisch worden verankerd ex artikel 3.1 en volgende Wro. Het planologisch verankeren van het masterplan middels een bestemmingsplan biedt op grond van artikel 6.1 en volgende Wro een ingang voor planschade.

Voor het plangebied zijn vier bestemmingsplannen vigerend en zodoende hebben de gronden verschillende bestemmingen. De ontwikkeling van het plangebied is opgedeeld in drie fasen, per fase wordt een vergelijking gemaakt. Daarbij moet worden opgemerkt dat de plannen voor fase 1 het meest ontwikkeld zijn en dientengevolge zijn de uitspraken over planschade voor deze fase ook het betrouwbaarst. Voor fase 2 en 3 is veel minder bekend en zodoende zijn er veel aannames gedaan om tot een planschaderisicoanalyse te komen.

5.2 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan "Braassemerland" heeft ten gevolge dat op de gronden welke voorheen voor het grootste deel een agrarische bestemming hadden, waarbij de bouw van kassen mogelijk was, een bestemming wonen mogelijk wordt gemaakt. Tevens worden ter plaatse parkeer-, groen- en recreatieve voorzieningen en andere (openbare) voorzieningen gerealiseerd.

Op basis van het masterplan wordt uitgegaan van een worst-case scenario, hetgeen betekent dat uit wordt gegaan van de meest nadelige gebruik respectievelijk bebouwing op de voor de risicogevoelige objecten meest nadelige plaats.

Gelet op de status van het nieuwe bestemmingplan, het aantal risicogevoelige objecten, zou het in dit kader te ver gaan om ieder risicogevoelig object afzonderlijk te beschrijven. Waar mogelijk volgt een beschrijving per groep objecten en voor het overige wordt verwezen naar de bijlagen 2 en 3, waar per object wordt aangegeven welke factoren van toepassing zijn.

Ondergetekenden gaan in de planvergelijking uit van een 1-op-1 overname van het masterplan in het bestemmingsplan.

Het planologisch verankeren van dit project kan ten gevolge hebben dat er sprake is van:

- een wijziging van het gebruik van de gronden;
- een mogelijke toename van de bebouwingsmogelijkheden.

De gronden hebben thans in hoofdzaak een agrarische bestemming, in de nieuwe situatie zal de bestemming wonen of die van diverse voorzieningen worden. Deze wijziging kan zowel een aantal positieve als negatieve gevolgen hebben. Als gevolg van de wijziging naar bijvoorbeeld een woonbestemming kan ter plaatse een verlies aan privacy ontstaan, de wijziging kan het gebruik van de gronden intensiveren, waarbij schade kan ontstaan als gevolg van een toename van het verkeer.

Door de wijziging kan er een intensivering van het gebruik optreden en dien te gevolgen kan er schade optreden. De toename van bebouwingsmogelijkheden heeft ten gevolge dat er meer woningen gebouwd mogen worden dan de vigerende bestemmingsplannen toestaan. Deze toename kan negatieve gevolgen hebben voor de nabij gelegen objecten. Daar staat tegenover dat het oppervlakte aan bebouwing minder kan worden met een gelijkwaardige goothoogte, hetgeen weer een openheid van de omgeving ten gevolge kan hebben. Ten aanzien van het uitzicht kan het plan zowel positief als negatief zijn.

5.3 Schade per categorie

Rondom het projectgebied liggen gebouwen met diverse doeleinden de belangrijkste categorieën zijn woningen, kantoren en (tuinbouw)bedrijven. Voor elke categorie geldt een ander regime voor planschade.

5.3.1 Woningen

De gronden hebben over het algemeen een agrarische bestemming met de mogelijkheid om enige (dienst)woningen en andere gebouwen en bouwwerken op te richten. In het voorliggende plan wordt de bestemming gewijzigd in een woonbestemming en zodoende worden er meer woningen gerealiseerd en aan wonen gerelateerde voorzieningen. Echter de plannen hebben ook een aantal positieve gevolgen.

Voor de aan of nabij de plangrenzen gelegen woningen kunnen de navolgende factoren van toepassing zijn:

- een verlies aan privacy;
- een verandering van het uitzicht
- de toename van het verkeer;
- een toename van het gebruik van de gronden;
- overige negatieve gevolgen;
- positieve gevolgen.

Privacyverlies

De wijziging van het gebruik kan leiden tot het verlies van privacy. Er is sprake van een verlies van privacy wanneer zich een toename voordoet van inkijk in de woning, balkon of tuin van verzoeker. Op grond van jurisprudentie is er sprake van een verlies van privacy bij inkijkbiedende bebouwing op een zodanige afstand dat van daaruit een goed onderscheidend, onbelemmerd zicht in een risicogevoelig object ontstaat. Hierbij dient gedacht te worden aan een afstand van niet meer dan enkele tientallen meters.

Indien wordt gekeken naar de meest maximale invulling van het bestemmingsplan dan dient rekening te worden gehouden met de realisatie van kassen met een goothoogte van 6 meter welke tenminste 30 meter vanaf woningen, kantoren, horecavoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

Hoewel bij het gebruik van deze kassen er sprake kan zijn van een privacyverlies, zal als gevolg van de realisatie van de woningen het verlies aan privacy van beduidend groter aard zijn. Immers bij het gebruik ten behoeve van de kassen zal het gebruik van deze kassen niet een permanent karakter hebben. Het gebruik ten behoeve van woondoeleinden zal ten aanzien van de privacy een meer permanent karakter hebben.

Op grond van de bestemmingsplannen zijn ter plaatse eveneens dienstwoningen toegestaan. Ten aanzien van de plaatsing binnen de bestemminggronden zijn echter geen nadere eisen gesteld, zodat ten aanzien van de meest maximale invulling dient te worden gesteld dat ter plaatse ook reeds dienstwoningen mogelijk waren.

Ten aanzien van de gronden met een bedrijfsbestemming dient te worden gesteld dat deze voor bedrijvigheid worden gebruikt en dat daarbij ook privacyverlies kan ontstaan, hoewel de schade nihil zal zijn gezien de bestemming.

Ondergetekenden zijn echter van oordeel dat de plannen en de wijziging van de bestemming naar wonen ten gevolge heeft dat het verlies aan privacy zal toenemen, daar het gebruik als wonen beduidend intensiever is dan de thans mogelijke gebruiken. Met name bij de delen van het plangebied waar hoogbouw wordt gerealiseerd, zal het verlies aan privacy groter zijn dan bij de gebieden waar grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

Ten aanzien van het verlies van privacy dient voorts te worden meegenomen dat daarbij een onderscheid kan worden gemaakt tussen het verlies van privacy in de woning, het verlies van privacy in de voortuin en het verlies van privacy in de achtertuin. In het algemeen kan worden gesteld dat het verlies in een voortuin als minder negatief dient te worden ervaren dan het verlies aan privacy in een achtertuin. Ten aanzien van de woning dient te worden gezien in welk deel van de woning zich het privacyverlies zal voordoen.

Ondergetekenden gaan er van uit dat de nieuw te bouwen woningen direct aan de grenzen van het plangebied worden gerealiseerd. Dit betekent dat bij de woningen, direct grenzend aan het plangebied verlies van privacy in de woning en de voor- of achtertuin kan optreden:

Voor fase 1 zijn dit de woningen langs de zuidkant van het Westeinde en Langeweg, de woningen aan de Fransche Brug, Hofland, beide zijde van het Noordeinde, woningen aan de Kerkweg, de westkant van de Noorderhemweg en de Noordkade.

Voor fase 2 betreffen het de woningen langs de zuidkant van de Langeweg, de Galgekade, de Plantage en aan de oostkant van de Noorderhemweg.

Voor fase 3 betreffen het de woningen langs het Zuideinde, Veilingvaart, Zuidhoek en de Groenewoudse kade.

Gelet op de situatie ter plaatse, zijn ondergetekenden van oordeel dat voor de hierboven genoemde woningen het privacyverlies van dien aard kan zijn dat de waarde van de woningen hierdoor negatief wordt beïnvloedt, hierbij moet wel worden gekeken naar de toename als gevolg van de planologische wijziging. Gezien de afstanden tussen de sommige woningen en de nieuwbouw zijn ondergetekenden van oordeel dat bij diverse objecten geen verlies van privacy optreedt.

Verlies van uitzicht

Gelet op de plankaarten had er bebouwing gerealiseerd kunnen worden op de verschillende bestemmingen. Voor woningen geldt een maximale goothoogte van 6 m evenals voor kassen en bedrijfsgebouwen. Voor andere bouwwerken geldt een maximale goothoogte van 15 m. Met uitzondering van windturbines die mogen worden opgericht op het betreffende (agrarische) bouwvlak en een maximale hoogte van 40 meter kunnen hebben.

Daarnaast zijn er geen bouwvlakken in de plankaart aangegeven en zodoende kunnen de gebouwen en andere bouwwerken overal worden opgericht, mits de bebouwing voldoet aan de eisen met betrekking tot rooilijnen en afstanden tot de erfafscheiding en omliggende bebouwing. In de huidige situatie is nagenoeg al het oppervlakte bebouwd en is er van enig uitzicht ook geen sprake meer.

In de nieuwe situatie varieert de bouwhoogte van een tot twee bouwlagen tot maximaal vijf-bouwlagen in het Centrum en West-End. De verschillende deelgebieden worden gekenmerkt door een open wijkstructuur en veel groen en water. Ondergetekenden zijn dan ook van mening dat voor de meeste woningen geen uitzichtschade zal ontstaan, de situatie zal juist verbeteren ten opzicht van de huidige situatie. Echter hierbij moet wel rekening worden gehouden met het feit dat uitzicht schade wel ontstaat als hoogbouw pal in de zichtlijnen van het object worden gebouwd.

Gelet op de situatie ter plaatse, zijn ondergetekenden van oordeel dat bij de omliggende woningen het verlies van uitzicht niet van dien aard kan zijn dat de waarde van de woningen hierdoor negatief wordt beïnvloedt.

Toename van de verkeersintensiteit

In de bestaande situatie wordt het plangebied ontsloten door Noord-Zuid verbindingen. Op dit moment is de verkeersafwikkeling slecht, enerzijds door de smalle straten anderzijds door de slechte verkeersveiligheid. In de nieuwe situatie zal plangebied via een nieuwe parallelweg worden ontsloten. Verder krijgen de verschillende deelgebieden een eigen infrastructuur.

Door de nieuwbouw neemt het aantal woningen en het aantal parkeerplaatsen, alsmede door de voorzieningen, in het plangebied toe. Deze toename kan in het algemeen tot een intensiever gebruik van de gronden leiden, waardoor het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied kan toenemen, waardoor extra overlast kan ontstaan.

Daar er circa 2000 woningen worden gerealiseerd, moet er rekening worden gehouden met 12000 verkeersbewegingen per etmaal (gem. 6 per etmaal per woning). Dit is een significante toename ten opzichte van de huidige situatie. Dit leidt tot een planologische verslechtering, waardoor schade ontstaat voor de huizen gelegen in of grenzend aan het plangebied.

Echter deze intensivering en overlast zal beperkt blijven omdat het plan voorziet in een nieuwe ontsluiting van het gebied waardoor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid verbeterd.

Voor de volgende woningen weegt de positieve ontwikkeling niet op tegen de negatieve gevolgen van de verkeersintensiteit en zijn ondergetekenden van oordeel dat er planschade kan ontstaan. Het betreffen de woningen Noordeinde 30, 32, 34, 36, 36a, 38, 40, 50a, 52, 61 (nieuwe ontsluitingsweg vanuit het Westen), Noordeinde 162b, 163, 164, 165, 166, 168, 171, 173, 175, 181, 183 (nieuwe ontsluitingsweg vanuit het Oosten naar de Kerkeweg), Kerkeweg 122-160 en Kerkeweg 3 en 5.

Positieve effecten

Door de bestemmingsplanwijziging verdwijnt de overlast (licht-, geluid- en verkeershinder) als gevolg van de bestemming agrarisch doeleinden. Echter het positieve effect hiervan wordt (deels) teniet gedaan door de toename van de verkeerintensiteit door de woningbouw en het gebruik en de mogelijke overlast die uit kan gaan van het gebruik als woningen.

Het verdwijnen van de bestemming "Agrarische Doeleinden" heeft naar het oordeel van ondergetekenden een positief effect op de omgeving. Namelijk de overlast die gepaard gaat met deze bestemming verdwijnt, bijvoorbeeld overlast door het aan- en afrijden van vrachtwagens, laden en lossen, licht- en geluidshinder, uitlaatgassen en dergelijke. Vooral het feit dat in het bestemmingsplan geen bepaling zijn opgenomen over het in kassen te gebruiken assimilatielicht, had de lichthinder veel malen groter kunnen zijn dan thans het geval is. Door de bestemmingswijziging verdwijnt deze mogelijkheid en dus ook de overlast.

Aangezien in de voorschriften geen beperking staat opgenomen ten behoeve van een eventuele afscherming van de kassen en het gebruik van assimilatielicht, dient te worden gesteld dat het gebruik van kassen negatieve gevolgen met zich mee zal brengen. Immers de betreffende

kassen kunnen lichtoverlast veroorzaken als gevolg van het gebruik van assimilatie licht. Voorts kan er bijvoorbeeld hinder ontstaan door de weerspiegeling van de kassen in het zonlicht.

Het verdwijnen van de kassen heeft ten gevolge dat deze negatieve aspecten ook zullen verdwijnen.

Het verdwijnen van de kassen heeft derhalve ten aanzien van het gebruik een positief effect. Daartegenover staat dat het gebruik van woningen ook hinder met zich mee kan brengen in de vorm van geluid, licht, verkeer etc.

Ondergetekenden zijn van oordeel dat ten aanzien van de wijziging van het gebruik van de gronden dient te worden gesteld dat de positieve effecten welke een gevolg zijn van het verdwijnen van de kassen zwaarder dienen te wegen dan de negatieve effecten van het gebruik van de gronden ten behoeve van woondoeleinden.

Ondergetekenden zijn daarom van oordeel dat het verdwijnen en wijzigen van de huidige bestemming een positief effect heeft op de omliggende panden.

Ondergetekenden zijn van oordeel dat het verdwijnen van de kassen en de mogelijkheid daarvan een positief effect heeft op de kwaliteit van de leefomgeving. Als gevolg van de ontwikkelingen zal de omgeving waarin de woningen thans zijn gelegen wijzigen van een overwegend agrarisch met kassen bebouwd karakter naar een meer woonkarakter met meer openheid in het gebied.

Deze karakterwijziging heeft naar het oordeel van ondergetekenden een positief effect op de waarde van de woningen daar kan worden gesteld dat de ligging in een kassengebied in het algemeen als minder wordt ervaren ten opzichte van de ligging in een overwegend woongebied.

Ondergetekenden zijn tevens van oordeel dat door de realisatie van het project, de omgeving een opwaardering zal krijgen, waardoor het woongenot zal stijgen.

5.4 Kantoren en bedrijven

5.4.1 Kantoren

Voor kantoren zal verlies van privacy en uitzicht niet direct leiden tot planschade. Andere aspecten zoals bezonning, parkeergelegenheid en bereikbaarheid hebben dat effect wel. Deze aspecten tasten namelijk direct de verhuurbaarheid van een kantoorpand aan en dus de mogelijkheden voor vastgoedinvesteerders. In het onderhavige geval neemt de verkeersintensiteit als gevolg van het project toe, dit heeft mogelijk een effect op de bereikbaarheid van de kantoren en de verhuurbaarheid.

Schade is echter pas aannemelijk als de eigenaar van een dergelijk pand moet zakken in huurprijs, welke niet kan worden gemotiveerd door marktwerving en als leegstand toeneemt zonder duidelijke oorzaak. Tevens dient er dan een causaal verband te zijn tussen de lagere huurprijs en de planologische wijziging.

5.4.2 Bedrijven

Voor (agrarische/tuinbouw-)bedrijven kan de planschade bestaan uit vermogens- en/of inkomensschade. Vermogensschade kan ontstaan als gevolg van een waardedaling van de onroerende zaak waarin het bedrijf wordt geëxploiteerd. Inkomensschade ontstaat als door de planologische wijziging het inkomen dat de ondernemer uit zijn bedrijf haalt daalt. Echter een scherpe scheiding tussen beide schades is moeilijk aan te geven. Zo kan een transportbedrijf door een planologische wijziging slechter bereikbaar worden, waardoor de waarde en verkoopbaarheid van het pand daalt (vermogensschade), maar tevens ook effect heeft op het inkomen van de ondernemer doordat transport meer kosten met zich mee brengen.

Ook als gevolg van het oprukken van woningbouw kan schade ontstaan, enerzijds door dat de waarde en verkoopbaarheid afnemen van het betreffende pand anderzijds doordat een bedrijf niet meer kan doorgroeien en vast zit aan hindercirkels. Aan dit doorgroeien zijn wel enige voorwaarden verbonden op grond van de vaste jurisprudentie over passieve risicoaanvaarding. Ter onderbouwing van dit standpunt wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 oktober 2004.

In deze uitspraak overweegt de Afdeling onder meer: "Om risicoaanvaarding te mogen aannemen is het, zoals de Afdeling in de voormelde uitspraak heeft overwogen en waarnaar de rechtbank terecht heeft verwezen, voldoende dat er, bezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar, aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op het perceel zou gaan veranderen in een voor hem negatieve zin".

Hiervoor dienen er "voortekenen" te zijn van een naderende planwijziging. Het antwoord op de vraag wanneer deze voortekenen voldoende zichtbaar moeten worden geacht is afhankelijk van de omstandigheden. De leeftijd van het bestemmingsplan kan ook een dergelijk voorteken zijn, aldus de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 april 2004. De Afdeling overwoog in deze uitspraak: "Het voorheen geldende bestemmingsplan dateert van 1975. Aangezien bestemmingsplannen in beginsel één maal in de tien jaar dienen te worden herzien, hadden appellanten gelet hierop en vanwege de ouderdom van dat bestemmingsplan kunnen voorzien dat de raad tot een wijziging, zoals die zich in 1995 heeft voldaan, zou besluiten".

In deze risicoanalyse kan ten aanzien van de bedrijven geen volledige begroting worden gemaakt van de eventuele schade als bedoeld in artikel 6.1 en volgende Wro. Immers daar waar het gaat om de inkomensschade bij bedrijven, dienen gegevens omtrent de bedrijfsvoering en de omzetgegevens ter beschikking te worden gesteld. Op basis van deze cijfers dient voorts te blijken dat het gewijzigde planologische regime een nadelige invloed heeft op de omzet en bedrijfsvoering. In dit kader gaat het te ver om deze gegevens op te vragen en kan een dergelijke analyse niet worden uitgevoerd.

Op grond van het bestemmingsplannen blijkt dat op de gronden naast agrarische doeleinden ook bedrijven bestemd zijn. De voor bedrijven aangewezen gronden zijn dan ook bestemd voor bedrijven die vallen onder de milieucategorie 1 en 2 van de Staat van inrichtingen, of bedrijven die naar aard en invloed hieraan gelijk te stellen zijn.

Ondergetekenden zijn dan ook van oordeel dat voor de bepaling of bedrijven schade ondervinden een milieucirkel van 50 meter moet worden gehanteerd.

Ten aanzien van bedrijven is het derhalve slechts planschade aan de orde indien de nieuwe planologische situatie een verslechtering betekend ten opzichte van de oude situatie, indien wordt gekeken naar de planologische mogelijkheden. In eerste instantie dient daarbij te worden gesteld dat aan de bestemming van de bedrijven zelf geen verandering ontstaat.

In casu kan echter planschade ontstaan, aangezien op basis van de planvorming kan worden gesteld dat de afstand van het plangebied tot de bedrijven voor een aantal daarvan minder bedraagt dan 50meter. Een en ander kan negatief uitpakken voor de betreffende bedrijven. Een en ander hoeft echter nog niet ten gevolge te hebben dat er een beperking in het gebruik kan ontstaan.

In het kader van het milieu vallen bedrijven onder de werking van een AMVB of dienen ze een milieuvergunning te hebben. Het realiseren van een milieugevoelige bestemming kan ten gevolge hebben dat de verleende vergunning niet als zodanig meer kan worden verleend. Dit zou met zich mee kunnen brengen dat om een nieuwe vergunning te krijgen aan de inrichting aanpassingen dienen te worden verricht, hetgeen kosten met zich mee zal brengen. Tevens zou dit met zich mee kunnen brengen dat de inrichting zelf aangepast zou moeten worden of binnen de inrichting, indien mogelijke, een verplaatsing van de activiteiten om weer aan de gestelde afstanden te voldoen.

Op grond van bovenstaande kan worden gesteld dat een aantal bedrijven mogelijk schade kan ondervinden als gevolg van de planvorming ter plaatse. Een juiste beoordeling kan echter niet plaatsvinden, daar hiervoor inzicht noodzakelijk is in de verleende milieuvergunning, de inrichting van het pand, de aard van het gebruik etc. De bedrijven waar een en ander van toepassing kan zijn, zijn opgenomen in bijlage 3.

5.5 Planologisch nadeliger situatie

Essentieel voor planschade is dat sprake moet zijn van een planologisch nadeliger situatie. Onder verwijzing naar voorgaande paragraaf zijn ondergetekenden van oordeel dat door de planologische wijziging een nadeliger situatie teweeg kan worden gebracht. Dit komt vooral door de wijziging van het gebruik en de toename van de bebouwingsmogelijkheden. Per object zijn de schadefactoren aangegeven, welke zijn opgenomen in bijlagen 2 en 3.

5.6 Indicatie van de planschade

Uit constante jurisprudentie met betrekking tot artikel 6.1 Wro blijkt dat de omvang van de waardeverandering wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor én onmiddellijk na de verandering van het planologische regime. De huidige marktontwikkeling in relatie tot het objectieve koopgedrag van gegadigden op de woningmarkt in de gemeente Roelofarendsveen is in de praktijk onvoorspelbaar. Daarnaast zijn er tal van andere factoren die ertoe kunnen leiden dat het uiteindelijke oordeel over de hoogte van een concrete planschadevergoeding kan afwijken van de weergegeven indicatie.

Men denke in dit verband aan:

- de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit van de schadegevoelige objecten;
- wijzigingen in het bestemmingsplan voortvloeiende uit de Wro-procedure;
- wijziging van de nu actuele jurisprudentie.

5.7 Voorzienbaarheid

5.7.1 Algemeen

Het begrip voorzienbaarheid dient te worden onderscheiden van het begrip normaal maatschappelijk risico. Bij het normaal maatschappelijk risico hoort ook een zekere voorzienbaarheid, in die zin dat algemene maatschappelijke ontwikkelingen die tot bestemmingswijzigingen in een later stadium kunnen leiden, zijn te voorzien (in de lijn der verwachtingen liggen, al dan niet gelet op de structuur van de omgeving). Hierna wordt daar nog aandacht aan besteed.

5.7.2 Actieve risicoaanvaarding

Bij specifieke voorzienbaarheid ligt echter de activiteit aan de zijde van de gelaedeerde. Zo kan men bijvoorbeeld in het geval dat iemand een perceel koopt, terwijl het bestemmingsplan dat de voorheen bestaande bouwmogelijkheid beperkt of uitsluit al is vastgesteld, niet stellen dat geen sprake is van schade. Wel is de schade in zo'n geval voorzienbaar: het risico daarvan werd dus kennelijk aanvaard. Deze voorzienbaarheid wordt in de literatuur nader aangeduid met de term "actieve risicoaanvaarding".

Het meest voorkomende geval is dat de belanghebbende een onroerende zaak verwerft op een moment dat rekening moet worden gehouden met een nadelige bestemmingswijziging, bijvoorbeeld doordat een voorbereidingsbesluit is genomen of een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. In een dergelijk geval wordt de schade voor rekening van belanghebbende gelaten. Wanneer bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit is genomen moet in beginsel met alle mogelijke planologische ontwikkelingen voor het desbetreffende gebied rekening worden gehouden.

Of in de onderhavige situatie sprake zal zijn van de situatie dat eventuele schade voorzienbaar is, zal bij de beoordeling van eventuele planschadeverzoeken moeten worden getoetst door de planschadebeoordelingscommissie. In de jurisprudentie is ook uitgemaakt dat het aanvaarden van een bepaald risico soms in redelijkheid niet aan de belanghebbende kan worden tegengehouden. Dit is het geval in de zaak "Binnenmaas/Bok en Van Vliet" (uitspraak van 10 oktober 1988). In deze zaak kwamen schadeclaims aan de orde van twee tegenover elkaar wonende inwoners van Maasdam die allebei te maken kregen met de aanleg van een rondweg langs hun huizen. Een van de inwoners had, op het moment dat reeds bekend was dat de rondweg er zou komen, zijn bestaande woning vervangen door een nieuw huis.

Volgens het raadsbesluit had hij bij het doen van die investering rekening moeten houden met de aanleg van de weg. De Afdeling was nu echter van mening dat deze omstandigheid niet met zich mee hoeft te brengen dat in het geheel geen schade wordt vergoed. Enerzijds kon van de appellant niet worden verwacht dat hij van de herbouw van zijn woning zou afzien vanwege de voorzienbare rondweg, anderzijds zou, ook als de oorspronkelijke woning zou zijn gehandhaafd, deze een waardevermindering hebben ondergaan, die tot schadevergoeding had dienen te leiden.

Volgens de afdeling had belanghebbende het recht op die schadevergoeding niet verloren. De Afdeling overwoog: "Verweerder is ten onrechte voorbijgegaan aan het feit dat een woning in vergelijkbare omstandigheden als in casu, steeds een waardevermindering zal ondergaan als ten opzichte van de voorheen bestaande planologische toestand een nadeligere situatie ontstaat".

5.7.3 Passieve risicoaanvaarding

Bij passieve risicoaanvaarding kan gedacht worden aan een situatie van "riskant stilzitten". Iemand is bijvoorbeeld eigenaar van een stuk grond waarvoor bepaalde bouwmogelijkheden gelden die niet worden benut. Door een bestemmingswijziging kunnen deze bouwmogelijkheden verloren gaan.

Bij het bepalen of een nadeel redelijkerwijs niet of niet geheel voor rekening van de benadeelde moet blijven, is dus van belang of een bepaalde ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt. Een planologische maatregel kan onder omstandigheden voorzienbaar zijn als reeds geruime tijd bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit in die richting wijst en/of een structuurplan is vastgesteld.

Wanneer ten tijde van de verwerving van een onroerende zaak vaststaat dat in de toekomst wijzigingen in de planologische situatie zullen plaatsvinden die schade kunnen veroorzaken, heeft de eigenaar dit risico aanvaard en blijft de schade voor zijn rekening.

Hoe onduidelijker het voor een burger bij de verwerving van zijn onroerende zaak is of en op welke wijze in de toekomst schadeveroorzakende planologische wijzigingen zullen plaatsvinden, hoe groter het gedeelte van de schade is, dat redelijkerwijze niet te zijner laste behoort te blijven.

Met het oog daarop wordt geadviseerd op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is en er daadwerkelijk verzoeken om planschadevergoeding worden ingediend, concreet te onderzoeken of sprake is van actieve risicoaanvaarding. Gegeven het feit dat hier sprake is van een planschaderisicoanalyse dient ten aanzien van de voorzienbaarheid de jurisprudentie nauwlettend te worden gevolgd omdat het hiervoor bedoelde "kenbaarheidsmoment" aan verandering onderhevig kan zijn.

5.8 Voorzienbaarheid in casu

In het kader van het bestemmingsplan "Braassemerland" kan er sprake zijn voorzienbaarheid. Zekere gezien het feit dat er in het plangebied nog diverse kleine woningbouwprojecten in ontwikkeling zijn.

5.9 Maatschappelijk risico

Toepassing van het algemeen maatschappelijk risico had geruime tijd tot gevolg dat planschade ofwel geheel ofwel gedeeltelijk voor rekening van de benadeelde bleef, omdat de gestelde planologische maatregel werd geacht te behoren tot een ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen lag. Op grond daarvan werd vervolgens geconcludeerd dat de eventuele schade niet

voor vergoeding in aanmerking kwam, omdat zij behoorde tot het normaal maatschappelijk risico van de belanghebbende. In de jurisprudentie is een en ander inmiddels aanzienlijk genuanceerd.

Per 1 juli 2008 treedt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking en is het normaal maatschappelijk risico ook wettelijk verankerd.

In de betreffende wetgeving is opgenomen dat binnen het maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van een aanvrager blijft. Van de schade in de vorm van een waardevermindering van een onroerende zaak wordt 2% of minder geacht te behoren tot "normaal maatschappelijk risico".

5.10 Nieuwe wetgeving

Op 7 juni 2005 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel 29 490 als hamerstuk afgedaan. Dit wetsvoorstel strekt ertoe artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) zo spoedig mogelijk te wijzigen om te voorzien in de mogelijkheid voor een gemeente om met een verzoeker van een wijziging van het planologische regime ten behoeve van de verwezenlijking van een project een planschadevergoedingsovereenkomst te sluiten. Het wetsvoorstel houdt rechtstreeks verband met de uitspraak van 2 mei 2003 van de Hoge Raad in de zaak Nunspeet. In dat arrest oordeelde de Hoge Raad dat een beding in een overeenkomst tussen een gemeente en een belanghebbende - inhoudende dat de belanghebbende, in ruil voor de medewerking van de gemeente aan wijziging van het planologische regime, de eventuele aansprakelijkheid voor planschadevergoedingen van de gemeente overneemt - niet rechtsgeldig is. De betreffende wet is opgenomen in het Staatsblad en is in werking getreden op 1 september 2005. De mogelijkheid voor het sluiten van overeenkomsten is reeds in werking getreden met ingang van 22 juni 2005.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening, ingaande op 1 juli 2008, heeft een aantal gevolgen voor de planschadepraktijk. De bevoegde instantie voor het toekennen van een schadevergoeding is het college van burgemeester en wethouders. Voorts wordt er een verjaringstermijn ingevoegd voor het indienen van een aanvraag om vergoeding van schade.

6 Conclusie

6.1 Indicatie

Ondergetekenden concluderen dat ten aanzien van het planologisch inpassen van het bestemmingsplan "Braassemerland" te Roelofarendsveen er sprake kan zijn van een planologisch nadeliger situatie, waardoor schade op de voet van artikel 6.1 e.v. Wro ontstaat.

Deze schade wordt voorlopig voor het hele plangebied begroot op € 1.000.000,-- (zegge: een miljoen euro). De planschade die reeds anderszins is vergoed, bijvoorbeeld door de verkoop van gronden, is hierin niet mee begroot.

Voor Fase 1, is de planschade begroot op € 600.000, -- (zegge: zeshonderdduizend euro).

Voor Fase 2, is de planschade begroot op € 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro).

Voor Fase 3, is de planschade begroot op € 300.000,-- (zegge: driehonderdduizend euro).

Vooralsnog hebben ondergetekenden niet specifiek aan objecten schade toegekend omdat op dit moment nog niet geheel duidelijk is wat de daadwerkelijke invulling wordt van het bestemmingsplan Braassemerland.

Op grond van de jurisprudentie kan de begrote schade afwijken bij het toekennen van "vergoeding van kosten van rechtskundige of deskundige bijstand" en "wettelijke rente". In paragraaf 6.2 en 6.3 worden deze kosten verder uitgelegd.

6.2 Vergoeding van kosten van rechtskundige of deskundige bijstand

De afdeling bestuursrechtspraak heeft in een uitspraak d.d. 20 januari 1998 (gemeente Valburg, AB 1998, 143, BR 1998, 598) uitgesproken dat in het kader van de toepassing van artikel 49 WRO, aanleiding kan bestaan voor het toekennen van een bijdrage in de kosten van deskundige bijstand indien het inschakelen van deskundigen redelijkerwijs noodzakelijk was, ten einde tot een geobjectiveerde waardebeoordeling te komen. De Afdeling acht het aannemelijk dat appellant ter ondersteuning van zijn verzoek om planschadevergoeding "kosten heeft gemaakt en redelijkerwijs heeft moeten maken". Overigens was de Afdeling niet bereid de geclaimde kosten ter zake van het opstellen van een bezwaarschrift te honoreren. "Deze kosten hebben geen betrekking op de schadevaststelling en moeten hier buiten beschouwing blijven".

In het algemeen bestaat geen noodzaak om reeds aanstonds bij het indienen van het verzoek om schadevergoeding, juridische of andere deskundige bijstand in te roepen. Een in te stellen planschadebeoordelingscommissie brengt naar aanleiding van het verzoekschrift een onafhankelijk advies uit over de schadegrondslag, de vergelijking van de planologische regimes, de schade als gevolg daarvan en de toerekening daarvan. In deze (voorbereidende) fase wordt in beginsel geen actieve inbreng van de verzoeker verwacht.

Over de vergoeding van deskundigenkosten kan nog het volgende worden opgemerkt. Er bestaat geen wettelijke regel die belanghebbende verplicht om bij indiening van een planschadeverzoek een taxatierapport te overleggen. Desondanks kan er aanleiding bestaan tot het toekennen van een bijdrage in de kosten, indien het inschakelen van deskundigen redelijkerwijs noodzakelijk is om tot een geobjectiveerde waardebeoordeling te komen.

Indien in de toekomst verzoekers om een vergoeding in verband met planschade, zich laten bijstaan door deskundigen, dient de gemeente Pijnacker-Nootdorp, gelet op het hiervoor gestelde, rekening te houden met de vergoeding van kosten van deskundigen.

6.3 Wettelijke rente

Ten aanzien van de wettelijke rente is van belang dat in navolging van de meest recente jurisprudentie (ABRS 6 februari 1995, Heemstede BR 1995, 864) als uitgangsdatum voor de vergoeding van de wettelijke rente, moet worden aangehouden het moment waarop het verzoek om schadevergoeding is ingekomen bij de gemeente.

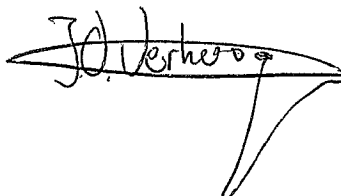
ONDERTEKENING

Aldus gedaan en getekend te Houten op 5 juni 2008.

H.L. van Hardeveld
Registertaxateur Rt - Rmt



mr.ir. J.O. Verhoog
Jurist Ruimte&Verkeer



Bijlage 1

overzicht plangebied

Deelgebieden	
Centrum	
Peelen	
West-End	
Noord-Akkers	
Midden-Akkers	
Zuid-Akkers	
Veilinggaard	
Parkgaard	
Ringdoo	
Waterpark	



Bijlage 2

objecten woningen

Straat	Nr	Type	opmerking FASE	Foto	Verl	Waarde	Privacy	Uitzicht	Verkeer	Hinder	Positief	Percent	Schade	Soort schade
Barg	2	hoekwoning		1			1%	0%	1%	1%	1%	1,0%	NMR	
Barg	4	tussenwoning		1			1%	0%	1%	1%	1%	1,0%	NMR	
Barg	6	tussenwoning		1			1%	0%	1%	1%	1%	1,0%	NMR	
Barg	8	hoekwoning		1			1%	0%	1%	1%	1%	1,0%	NMR	
Barg	10	hoekwoning		1			1%	0%	1%	1%	1%	1,0%	NMR	
Barg	12	tussenwoning		1			1%	0%	1%	1%	1%	1,0%	NMR	
Barg	14	tussenwoning		1			1%	0%	1%	1%	1%	1,0%	NMR	
Barg	16	tussenwoning		1			1%	0%	1%	1%	1%	1,0%	NMR	
Barg	18	tussenwoning		1			1%	0%	1%	1%	1%	1,0%	NMR	
Barg	20	tussenwoning		1			1%	0%	1%	1%	1%	1,0%	NMR	
Barg	22	hoekwoning		1			1%	0%	1%	1%	1%	1,0%	NMR	
Floraweg	1	vrijstaande woning		1			1%	0%	1%	1%	1%	1,0%	NMR	
Floraweg	3		verdwijnt	1										
Floraweg	5		verdwijnt	1										
Floraweg	8		verdwijnt	1										
Fransche Brug	1	2 onder 1 kap		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	3	2 onder 1 kap		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	5	1 onder 1 kap		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	7	2 onder 1 kap		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	8	hoekwoning		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	9	2 onder 1 kap		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	10	tussenwoning		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	11	2 onder 1 kap		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	12	tussenwoning		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	13	2 onder 1 kap	met 9	1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	14	tussenwoning		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	15	2 onder 1 kap	met 13	1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	16	hoekwoning		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	17	2 onder 1 kap		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	18	2 onder 1 kap		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	19	2 onder 1 kap	met 17	1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	20	2 onder 1 kap	met 18	1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	21	2 onder 1 kap		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	22	vrijstaande woning		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	23	2 onder 1 kap	met 21	1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	24	hoekwoning		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	25	2 onder 1 kap		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	26	tussenwoning		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	27	2 onder 1 kap	met 25	1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	28	tussenwoning		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	29	vrijstaande woning		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	30	tussenwoning		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Fransche Brug	32	hoekwoning		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Hofland	1	geschakeld vrijstaand		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Hofland	3	geschakeld vrijstaand		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Hofland	5	vrijstaande woning		1									0,0%	Geen schade a.g.v. ligging

Hofland	7	vrijstaande woning	1	0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Hofland	9	vrijstaande woning	1	0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Hofland	11	vrijstaande woning	1	0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Kerkweg	1	school/sportaccommodatie	1	0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Kerkweg	2	recreatiezaal	1	0,0%	Geen schade a.g.v. ligging
Kerkweg		3 bedrijf	1	0,0%	€
Kerkweg		5 bedrijf	1	0,0%	€
Kerkweg	122	hoekwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	124	tussenwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	126	tussenwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	128	tussenwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	130	tussenwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	132	tussenwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	134	tussenwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	136	tussenwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	138	tussenwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	140	tussenwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	142	tussenwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	144	tussenwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	146	tussenwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	148	tussenwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	150	tussenwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	152	hoekwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	154	hoekwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	156	tussenwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	158	tussenwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	160	hoekwoning	1	1%	3,0% lichte schade
Kerkweg	4-120	bejaardentehuis	1	1%	Geen schade (huur)
Langeweg		2 restaurant		1,0%	NMR
Langeweg	3	trafohuis	1	1%	Geen schade
Langeweg	4	2 onder 1 kap	1	1%	Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg	6		1		Bedrijf?
Langeweg		8 bedrijf	1		Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg	9	werkplaats	1		Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg	10	vrijstaande woning	1		Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg	11	bedrijf	1		Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg	12	2 onder 1 kap	1		Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg		14 bedrijf	1		Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg		16 bedrijf	1		Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg	18	2 onder 1 kap	1		Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg	19	bedrijf	1		Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg		20 bedrijf	1		Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg		21 bedrijf	1		Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg		22 bedrijf	1		Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg	24	vrijstaande woning	1	2,0%	bedrijf
Langeweg	26	vrijstaande woning	1	1%	3,0% lichte schade
Langeweg	28	vrijstaande woning	1	1%	3,0% lichte schade

Langeweg	30	vrijstaande woning	1	2%	1%	1%	1%	3,0% lichte schade
Langeweg	32	vrijstaande woning	1	2%	1%	1%	1%	3,0% lichte schade
Langeweg	34	vrijstaande woning	1	2%	1%	1%	1%	3,0% lichte schade
Langeweg	36	vrijstaande woning	1	2%	1%	1%	1%	3,0% lichte schade
Langeweg	38	vrijstaande woning	1	2%	1%	1%	1%	3,0% lichte schade
Langeweg	40	vrijstaande woning	1	2%	1%	1%	1%	3,0% lichte schade
Langeweg	42	vrijstaande woning	1	2%	1%	1%	1%	3,0% lichte schade
Langeweg	44	vrijstaande woning	1	2%	1%	1%	1%	3,0% lichte schade
Langeweg	16a	vrijstaande woning	1	2%	1%	1%	1%	3,0% lichte schade
Langeweg	4a	2 onder 1 kap	1	0%	1%	1%	1%	Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg	7a	bedrijf	1					2,0% bedrijf
Langeweg	8a	bedrijf	1					
Noordakker	2	2 onder 1 kap	1					
Noordakker	4	2 onder 1 kap	1					
Noordakker	6	vrijstaande woning	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordakker	8	vrijstaande woning	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordakker	10	2 onder 1 kap	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordakker	12	2 onder 1 kap	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde		1 restaurant	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	3	woning	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	4	winkel	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	5	bedrijf	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	6	vrijstaande woning	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	7	bedrijf	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	8	2 onder 1 kap	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	10	2 onder 1 kap	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	12	2 onder 1 kap	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde		13 bedrijf	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	14	woning	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	15	winkel	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	16	woning	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	17	winkel	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	18	vrijstaande woning	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	19	apotheek	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	21	20 vrijstaande woning	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde		winkel	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	22	bedrijf	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	23	bedrijf	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	24	2 onder 1 kap	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	25	vrijstaande woning	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	26	2 onder 1 kap	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	27	bedrijf	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	28	2 onder 1 kap	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	29	kapsalon	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	30	2 onder 1 kap	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	32	2 onder 1 kap	1					Geen schade a.g.v. ligging
Noordeinde	33	winkel	1					Geen schade a.g.v. ligging

Noordeinde	35	woning	1	1%	1%	1%	0,0% NMR
Noordeinde	36	2 onder 1 kap	1				2,0% NMR
Noordeinde	38	bedrijf	1				bedrijf
Noordeinde	39	bedrijf	1				bedrijf
Noordeinde		40 bedrijf	1				bedrijf
Noordeinde		41 bedrijf	1				bedrijf
Noordeinde	43	winkel	1				bedrijf
Noordeinde	44	verdwijnt	1				
Noordeinde	45	winkel	1				
Noordeinde	46	verdwijnt	1				
Noordeinde	47	woning	1				
Noordeinde	48	verdwijnt	1				
Noordeinde	52	rijwoning	1				
Noordeinde		53 winkel	1				
Noordeinde	54	rijwoning	1				
Noordeinde	56	rijwoning	1				
Noordeinde	57	bedrijf	1				
Noordeinde	59		1				
Noordeinde	60	woning	1				
Noordeinde	62	kwekerij	1				
Noordeinde	63	verdwijnt	1				
Noordeinde	65	vrijstaande woning	1				
Noordeinde	66	vrijstaande woning	1				
Noordeinde	67	woning	1				
Noordeinde	68	woning	1				
Noordeinde	69	woning	1				
Noordeinde	70	vrijstaande woning	1				
Noordeinde	71	vrijstaande woning	1				
Noordeinde	72	woning	1				
Noordeinde	73	woning	1				
Noordeinde	74	woning	1				
Noordeinde	75	woning	1				
Noordeinde	76	vrijstaande woning	1				
Noordeinde		78 bedrijf	1				
Noordeinde	78	winkel	1				
Noordeinde	79	woning	1				
Noordeinde	80	woning	1				
Noordeinde	81	woning	1				
Noordeinde	82	vrijstaande woning	1				
Noordeinde	83		1				
Noordeinde	84	vrijstaande woning	1				
Noordeinde	86	rijwoning	1				
Noordeinde	89	woning	1				
Noordeinde	90	rijwoning	1				
Noordeinde		91 bedrijf	1				
Noordeinde	92	rijwoning	1				
Noordeinde	93	woning	1				

Noordeinde	94	vrijstaande woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	96	onbewoond	1					
Noordeinde	98	winkel	1					bedrijf
Noordeinde		100 restaurant	1					bedrijf
Noordeinde	102	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	103	bedrijf	1					bedrijf
Noordeinde	104	winkel	1					bedrijf
Noordeinde	108	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	109	onbewoond	1					
Noordeinde		110 woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde		111 bedrijf	1					bedrijf
Noordeinde	112	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	114	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	115	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	116	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	117	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	119	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	121	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	123	bedrijf	1					bedrijf
Noordeinde	125	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	127	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde		129 bedrijf	1					
Noordeinde		131 bedrijf	1					
Noordeinde	133	bedrijf	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	135	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	136	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	137	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	138	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	139	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	140	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde		142 bedrijf	1					bedrijf
Noordeinde		144 bedrijf	1					
Noordeinde	145	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	146	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde		147 bedrijf	1					bedrijf
Noordeinde	148	onbewoond	1					
Noordeinde	150	onbewoond	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	151	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	152	woning	1	1%	1%	1%	1%	0,0% €
Noordeinde		153 bedrijf	1					2,0% NMR
Noordeinde	154	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	156	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	157	bedrijf	1					
Noordeinde	159	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	160	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	161	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Noordeinde	162	woning	1	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR

verdwijnt
verdwijnt

Noordeinde	94b	bezinepomp	1	0%	0%	1%	2%	3,0%	bedrijf
Noordeinde	94c	overige gebouwen	1						bedrijf
Noorderhemweg	4	woning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhemweg	6	6 bedrijf	1						bedrijf
Noorderhemweg	8	woning	1						bedrijf
Noorderhemweg	10	woning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhemweg	12	10 bedrijf	1						bedrijf
Noorderhemweg	18	woning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhemweg	22	18 bedrijf	1						bedrijf
Noorderhemweg	24	woning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhemweg	26	24 bedrijf	1						bedrijf
Noorderhemweg	28	26 bedrijf	1						bedrijf
Noorderhemweg	30	bedrijf	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhemweg	36	woning	1						bedrijf
Noorderhemweg	40	woning	1						bedrijf
Noorderhemweg	42	42 bedrijf	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	1	rijwoning	1						bedrijf
Noordkade	2	rijwoning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	4	3 cafe	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	5	rijwoning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	7	rijwoning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	8	rijwoning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	10	bedrijf	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	11	rijwoning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	12	rijwoning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	13	rijwoning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	14	vrijstaande woning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	15	vrijstaande woning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	16	bedrijf	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	17	verdwijnt	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	19	vrijstaande woning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	21	vrijstaande woning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	23	vrijstaande woning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	25	bedrijf	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordkade	27	vrijstaande woning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Noordplein	1	winkel	1	2%	1%	1%	2%	1%	lichte schade
Noordplein	2	winkel	1	2%	1%	1%	2%	1%	lichte schade
Noordplein	3	bedrijf	1	2%	1%	1%	2%	1%	bedrijf
Noordplein	4	winkel	1	2%	1%	1%	2%	1%	lichte schade
Noordplein	5	winkel	1	2%	1%	1%	2%	1%	Geen schade a.g.v. ligging
Noordplein	6	winkel	1	2%	1%	1%	2%	1%	Geen schade a.g.v. ligging
Noordplein	7	winkel	1	2%	1%	1%	2%	1%	Geen schade a.g.v. ligging
Noordplein	8	winkel	1	2%	1%	1%	2%	1%	Geen schade a.g.v. ligging
Noordplein	9	winkel	1	2%	1%	1%	2%	1%	Geen schade a.g.v. ligging
Noordplein	10	winkel	1	2%	1%	1%	2%	1%	Geen schade a.g.v. ligging

Noordplein	11	winkel	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	12	winkel	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	13	winkel	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	14	winkel	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	15	winkel	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	16	winkel	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	17	winkel	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	18	winkel	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	19	winkel	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	21	winkel	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	23	winkel	Geen schade a.g.v. liggig
	25	bedrijf	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	27	winkel	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	29	winkel	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	31	winkel	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	33	winkel	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	37	trafohuis	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	45	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	47	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	49	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	51	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	53	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	55	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	57	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	59	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	61	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	63	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	65	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	67	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	69	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	71	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	73	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	75	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	77	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	79	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	81	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	83	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	85	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	87	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	89	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	91	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	93	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	95	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	97	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	99	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	101	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig
Noordplein	103	appartementen	Geen schade a.g.v. liggig

Noordplein	105	appartementen	1	Geen schade a.g.v. ligging
Noordplein	107	appartementen	1	Geen schade a.g.v. ligging
Noordplein	109	appartementen	1	Geen schade a.g.v. ligging
Noordplein	111	appartementen	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	1	hoekwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	3	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	5	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	7	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	9	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	11	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	13	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	15	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	17	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	19	hoekwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	21	vrijstaande woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	23	vrijstaande woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	25	vrijstaande woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	26	hoekwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	27	vrijstaande woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	28	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	30	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	32	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	34	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	36	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	64	hoekwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	66	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	68	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	70	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	72	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	74	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	76	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	78	tussenwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	80	hoekwoning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	84	niet gebouwd	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	86	niet gebouwd	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	88	niet gebouwd	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	98	2 onder 1 kap	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	100	2 onder 1 kap	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	102	vrijstaande woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	2 tm 24	appartementen	1	Geen schade a.g.v. ligging
Waterryck	40 tm 62	appartementen	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde		1 gemeentehuis	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde		10 bedrijf	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde		13 bedrijf	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	19	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	21	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	23	bedrijf	1	Geen schade a.g.v. ligging

Westeinde	25	bedrijf	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	27	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	29	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	31	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	33	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	35	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	37	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	39	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	41	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	43	bedrijf	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	45	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	47	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	49	kapsalon	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	51	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	53	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	55	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	57	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	59	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	61	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	63	bedrijf	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	65	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	67	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	73	bedrijf	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	75	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	77	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	79	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	81	bedrijf	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	83	restaurant	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	85	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	87	bedrijf	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	19a	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	23a	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	25a	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	25b	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	49a	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	49b	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	57b	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	61a	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	61b	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	65a	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	67a	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	67b	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	67c	bedrijf	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	67d	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	69a	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	69b	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	69c	woning	1	Geen schade a.g.v. ligging

Westeinde	69d	bedrijf	1						Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	71a	woning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	71b	woning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	73a	bedrijf	1						Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	73b	woning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	77a	woning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	81a	woning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Westeinde	81b	woning	1						Geen schade a.g.v. ligging
Galgekade	5	4 bedrijf	2	1%	1%	1%	1%	1%	Geen schade a.g.v. ligging
Galgekade	6	vrijstaande woning	2					2,0% NMR	bedrijf
Galgekade	7	vrijstaande woning	2	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	
Galgekade	8	bedrijf	2						
Galgekade	9	bedrijf	2						
Galgekade	11	10 bedrijf	2						
Galgekade		2 onder 1 kap	2	1%	1%	1%	1%	1%	
Galgekade		12 bedrijf	2					2,0% NMR	
Galgekade	12	verdwijnt	2						
Galgekade	15	vrijstaande woning	2						
Galgekade	16	vrijstaande woning	2	1%	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Galgekade		17 bedrijf	2	1%	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Galgekade		19 bedrijf	2						
Galgekade		20 bedrijf	2						
Galgekade	21	???	2						
Galgekade	22	verdwijnt	2						
Galgekade	23	???	2						
Galgekade	10a	2 onder 1 kap	2	1%	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Galgekade	2a	bedrijf	2						
Galgekade	2b	66 recreatiewoningen	2						geen schade
Galgekade	6a	recreatiewoningen	2						geen schade
Galgekade	8a	verdwijnt	2	1%	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Langeweg	46	ligt achter 8 (woning?)	2	1%	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR
Langeweg	48	2 onder 1 kap	2						
Langeweg	50	2 onder 1 kap	2						
Langeweg	52	hoekwoning	2						
Langeweg	54	tussenwoning	2						
Langeweg	56	tussenwoning	2						
Langeweg	58	tussenwoning	2						
Langeweg	60	hoekwoning	2						
Langeweg	62	hoekwoning	2						
Langeweg	64	tussenwoning	2						
Langeweg	66	tussenwoning	2						
Langeweg	68	tussenwoning	2						
Langeweg	70	tussenwoning	2						
Langeweg	72	hoekwoning	2						
Langeweg	74	vrijstaande woning	2						
Langeweg		vrijstaande woning	2						

Langeweg	76	vrijstaande woning	2	Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg	78	vrijstaande woning	2	Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg	80	vrijstaande woning	2	Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg	82	vrijstaande woning	2	Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg	84	vrijstaande woning	2	Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg	86	vrijstaande woning	2	Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg	88	vrijstaande woning	2	Geen schade a.g.v. ligging
Langeweg	90	vrijstaande woning	2	Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhem	1	jachthaven	2	Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhem	2	jachthaven	2	Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhemweg	3	3 bedrijf	2	Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhemweg	9	5 bedrijf	2	Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhemweg	21	17 bedrijf	2	Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhemweg	27	25 bedrijf	2	Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhemweg	31	29 bedrijf	2	Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhemweg	33	woning	2	Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhemweg	39	woning	2	Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhemweg	41	woning	2	Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhemweg	47	41 bedrijf	2	Geen schade a.g.v. ligging
Noorderhemweg	1	47 bedrijf	2	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	3	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	5	geschakeld vrijstaand	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	7	geschakeld vrijstaand	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	9	geschakeld vrijstaand	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	11	geschakeld vrijstaand	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	1	geschakeld vrijstaand	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	2	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	3	bedrijf	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	4	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	5	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	6	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	7	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	8	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	9	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	10	woonboot	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	11	11 bedrijf	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	12	bedrijf	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	14	verdwijnt	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	15	bedrijf	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	1a	bedrijf	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	4a	bedrijf	3	Geen schade a.g.v. ligging
De Scheepshelling	1	bedrijf	3	Geen schade a.g.v. ligging

't Braassenhof	2				1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%	2,0% NMR	Geen schade a.g.v. ligging
't Braassenhof	3				1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%	2,0% NMR	Geen schade a.g.v. ligging
't Braassenhof	4				1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%	2,0% NMR	Geen schade a.g.v. ligging
't Braassenhof	5				1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%	2,0% NMR	Geen schade a.g.v. ligging
't Braassenhof	6				1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%	2,0% NMR	Geen schade a.g.v. ligging
't Braassenhof	7				1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%	2,0% NMR	Geen schade a.g.v. ligging
't Braassenhof	8				1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%	2,0% NMR	Geen schade a.g.v. ligging
't Braassenhof	9				1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%	2,0% NMR	Geen schade a.g.v. ligging
't Braassenhof	10				1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%	2,0% NMR	Geen schade a.g.v. ligging
't Braassenhof	11				1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%	2,0% NMR	Geen schade a.g.v. ligging
't Braassenhof	12				1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%	2,0% NMR	Geen schade a.g.v. ligging
't Braassenhof	13				1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%	2,0% NMR	Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	2			hoekwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	4			tussenwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	6			tussenwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	7			vrijstaande woning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	8			tussenwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	9			vrijstaande woning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	10			hoekwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	11			vrijstaande woning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	12			hoekwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	13			tussenwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	14			vrijstaande woning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	15			tussenwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	16			tussenwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	17			vrijstaande woning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	18			hoekwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	20			hoekwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	22			tussenwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	24			tussenwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	26			tussenwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	28			tussenwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	30			tussenwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	32			tussenwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	34			tussenwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	36			hoekwoning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Westmeerslaan	38			vrijstaande woning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	1			woning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	3			woning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	4			bedrijf	3							Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	5			woning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	6			woning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	7			vrijstaande woning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	8			vrijstaande woning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	9			vrijstaande woning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	10			vrijstaande woning	3							Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	11			vrijstaande woning	3							Geen schade a.g.v. ligging

Witte Singel	12	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	13	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	14	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	16	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	17	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	18	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	19	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	20	woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	21	woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	22	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	23	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	24	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	25	onbewoond	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	26	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	27	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	16a	onbewoond	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	17a	woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	17b	woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Witte Singel	24a	vrijstaande woning	3	Geen schade a.g.v. ligging
Zoutershof	1	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	2	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	3	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	4	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	5	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	6	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	7	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	8	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	9	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	10	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	11	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	12	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	13	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	14	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	15	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	16	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	17	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	18	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	19	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	20	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	21	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	22	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	23	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	24	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	25	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	26	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	27	onbewoond	3	voorzienbaarheid
Zoutershof	28	onbewoond	3	voorzienbaarheid

Zoutershof	29	onbewoond	3	voorzienbaarheid	
Zoutershof	30	onbewoond	3	voorzienbaarheid	
Zoutershof	31	onbewoond	3	voorzienbaarheid	
Zoutershof	32	onbewoond	3	voorzienbaarheid	
Zoutershof	33	onbewoond	3	voorzienbaarheid	
Zoutershof	34	onbewoond	3	voorzienbaarheid	
Zoutershof	35	onbewoond	3	voorzienbaarheid	
Zoutershof	36	onbewoond	3	voorzienbaarheid	
Zoutershof	37	onbewoond	3	voorzienbaarheid	
Zoutershof	38	onbewoond	3	voorzienbaarheid	
Zoutershof	39	onbewoond	3	voorzienbaarheid	
Zoutershof	40	onbewoond	3	voorzienbaarheid	
Zuideinde	1	bedrijf	3	bedrijf	
Zuideinde	2	bedrijf	3	bedrijf	
Zuideinde	4	bedrijf	3	Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	5	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	6	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	7	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	8	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	10	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	11	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	12	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	13	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	14	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	15	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	16	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	17	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	18	bedrijf	3	Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	19	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	20	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	22	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	23	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	24	bedrijf	3	Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	25	bedrijf	3	Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	26	bedrijf	3	Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	27	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	28	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	29	bedrijf	3	Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	30	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	31	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	32	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	33	woning	3	1% 2,0% NMR	1%
Zuideinde	34	bedrijf	3	Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	35	onbewoond	3	Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	37	woning	3	Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	38	bedrijf	3	Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	39	woning	3	Geen schade a.g.v. ligging	

Zuideinde	40	bedrijf	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%	2,0% NMR
Zuideinde	42	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%	2,0% NMR
Zuideinde	43	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	44	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	45	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	46	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	47	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	48	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	49	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	50	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	52	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	54	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	56	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	58	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	60	onbewoond	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	62	bedrijf	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	64	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	65	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	66	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	67	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	68	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	69	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	70	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	71	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	72	bedrijf	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	73	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	74	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	75	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	76	bedrijf	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	77	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	78	onbewoond	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	79	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	80	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	82	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	85	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	86	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	87	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	88	bedrijf	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	89	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	90	bedrijf	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	91	bedrijf	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	93	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	94	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	95	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	97	bedrijf	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	99	bedrijf	3					Geen schade a.g.v. ligging		
Zuideinde	100	bedrijf	3					Geen schade a.g.v. ligging		

onbewoond

Zuideinde	132a	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuideinde	136a	bedrijf	3					bedrijf	
Zuideinde	140 achter	bedrijf	3					bedrijf	
Zuideinde	14a	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuideinde	15a	winkel	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuideinde	18a	onbewoond	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuideinde	18b	kantoor	3	1%	1%	1%	1%	bedrijf	
Zuideinde	18c	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuideinde	36a	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuideinde	38a	bedrijf	3					bedrijf	
Zuideinde	40a	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuideinde	45a	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuideinde	46a	woning	3	1%	1%	1%	1%	Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	46b	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuideinde	46c	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuideinde	46d	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuideinde	69a	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	71a	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	73a	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	76a	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuideinde	78a	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuideinde	80a	bedrijf	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuideinde	85a	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	93a	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	99a	woning	3					Geen schade a.g.v. ligging	
Zuideinde	99b	bedrijf	3					bedrijf	
Zuidhoek	1	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	2	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	3	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	4	bedrijf	3					bedrijf	
Zuidhoek	5	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	7	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	9	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	11	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	13	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	15	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	17	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	19	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	21	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	23	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	25	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	27	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	29	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	31	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	33	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	35	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%
Zuidhoek	11a	woning	3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	1%

			3	1%	1%	1%	1%	2,0% NMR	
Zuidhoek	25a	woning	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	9	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	10	bedrijf	nvt						
Floraweg	11	vrijstaande woning	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	12	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	15	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	17	bedrijf	nvt						
Floraweg	19	vrijstaande woning	nvt						
Floraweg	23	vrijstaande woning	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	25	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	27	bedrijf	onbewoond nvt						
Floraweg	29	vrijstaande woning	nvt						
Floraweg	31	vrijstaande woning	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	35	bedrijf	nvt						
Floraweg	37	vrijstaande woning	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	43	vrijstaande woning	nvt						
Floraweg	45	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	47	vrijstaande woning	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	49	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	51	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	53	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	55	2 onder 1 kap	nvt						
Floraweg	57	vrijstaande woning	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	59	bedrijf	nvt						
Floraweg	61	vrijstaande woning	onbewoond nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	63	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	65	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	67	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	71	bedrijf	onbewoond nvt						
Floraweg	73	vrijstaande woning	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	75	vrijstaande woning	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	77	2 onder 1 kap	nvt						
Floraweg	79	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	81	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	83	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	85	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	87	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	91	bedrijf	nvt						
Floraweg	95	vrijstaande woning	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	97	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	105	bedrijf	nvt						
Floraweg	107	vrijstaande woning	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	109	vrijstaande woning	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	111	bedrijf	nvt						
Floraweg	113	bedrijf	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	117	vrijstaande woning	nvt					gebruiksbeperkingen	
Floraweg	119	vrijstaande woning	nvt						

		met 111	nvt			gebruiksbeperkingen
Floraweg	109a	2 onder 1 kap	nvt			
Floraweg	111a	vrijstaande woning	nvt			
Floraweg	111b	vrijstaande woning	nvt			
Floraweg	19a-21	bedrijf	nvt			
Floraweg	31a	vrijstaande woning	nvt			
Veilingvaart	1	2 onder 1 kap		1%	1%	1% 2,0% NMR
Veilingvaart	2	vrijstaande woning		1%	1%	1% 2,0% NMR
Veilingvaart	3	2 onder 1 kap		1%	1%	1% 2,0% NMR
Veilingvaart	4	vrijstaande woning		1%	1%	1% 2,0% NMR
Veilingvaart	5	2 onder 1 kap		1%	1%	1% 2,0% NMR
Veilingvaart	7	2 onder 1 kap		1%	1%	1% 2,0% NMR
Veilingvaart	9	2 onder 1 kap		1%	1%	1% 2,0% NMR
Veilingvaart	11	2 onder 1 kap		1%	1%	1% 2,0% NMR
Veilingvaart	13	vrijstaande woning		1%	1%	1% 2,0% NMR

Bijlage 3

Objecten Bedrijven

Straat	Nr	Type	opmerking
Galgekade		4 bedrijf	
Galgekade		20 bedrijf	
Groenewoudskade	1a	bedrijf	
Groenewoudskade	4a	bedrijf	
Groenewoudskade		11 bedrijf	
Kerkweg		3 bedrijf	
Kerkweg		5 bedrijf	
Langeweg		2 restaurant	
Langeweg		8 bedrijf	
Langeweg		14 bedrijf	
Langeweg		20 bedrijf	
Langeweg		22 bedrijf	
Langeweg		16 bedrijf	
Noordeinde		1 restaurant	
Noordeinde		13 bedrijf	
Noordeinde		22 bedrijf	
Noordeinde		40 bedrijf	
Noordeinde		41 bedrijf	
Noordeinde	59a	bedrijf	
Noordeinde		91 bedrijf	
Noordeinde	94a/b	bezinepomp	
Noordeinde		100 restaurant	
Noordeinde	110a	bedrijf	
Noordeinde		129 bedrijf	
Noordeinde		131 bedrijf	
Noordeinde		142 bedrijf	
Noordeinde		153 bedrijf	
Noordeinde		147 bedrijf	
Noordeinde	165b	bedrijf	
Noordeinde		167 cafe	
Noordeinde	242a	bedrijf	
Noorderhemweg		10 bedrijf	
Noorderhemweg		17 bedrijf	
Noorderhemweg		25 bedrijf	
Noorderhemweg		42 bedrijf	
Noorderhemweg		47 bedrijf	
Noordkade		3 cafe	
Noordkade		16 bedrijf	
Noordplein		3 bedrijf	
Noordplein		25 bedrijf	
Westeinde		1 gemeentehuis	
Westeinde		13 bedrijf	NUON
Westeinde		43 bedrijf	
Westeinde		63 bedrijf	
Westeinde	69d	bedrijf	
Westeinde		73 bedrijf	
Westeinde	73a	bedrijf	NUON
Westeinde		81 bedrijf	
Westeinde		87 bedrijf	
Zuideinde		2 bedrijf	
Zuideinde		24 bedrijf	
Zuideinde		25 bedrijf	
Zuideinde		26 bedrijf	
Zuideinde	38-38a	bedrijf	
Zuideinde		72 bedrijf	
Zuideinde	80a	bedrijf	
Zuideinde		88 bedrijf	
Zuideinde		91 bedrijf	
Zuideinde		100 bedrijf	
Zuideinde		103 bedrijf	
Zuideinde		106 bedrijf	
Zuideinde		111 cafe	
Zuideinde		112 bedrijf	
Zuideinde	113-117	bedrijf	
Zuideinde	136a	bedrijf	
Zuideinde	140 achter	bedrijf	
Zuidhoek		4 bedrijf	
Zuideinde	1a	bedrijf	
Zuideinde	29e	bedrijf	
Noordeinde		53 bedrijf	
Noordeinde		181 bedrijf	
Zuideinde		122 bedrijf	
Zuideinde	99b	bedrijf	
Noordeinde		111 bedrijf	
Westeinde		10 bedrijf	
Noordeinde		172 bedrijf	NUON
Zuideinde		34 bedrijf	NUON
Noordeinde		20 bedrijf	NUON
Noordkade		25 bedrijf	
Galgekade		10 bedrijf	NUON
Galgekade		12 bedrijf	NUON
Galgekade		17 bedrijf	NUON
Galgekade		19 bedrijf	NUON
Groenewoudskade		11 bedrijf	NUON
Noordeinde		22 bedrijf	
Galgekade	7 tm 10	bedrijf	
Noordeinde	211a	bedrijf	
Noorderhemweg		5 bedrijf	
Noorderhemweg		41 bedrijf	
Zuideinde	111c	jachthaven	
Noordeinde		78 bedrijf	NUON
Noorderhemweg		3 bedrijf	NUON
Noorderhemweg		6 bedrijf	NUON
Noorderhemweg		10 bedrijf	NUON
Noorderhemweg		17 bedrijf	NUON
Noorderhemweg		18 bedrijf	NUON
Noorderhemweg		29 bedrijf	NUON
Noorderhemweg		26 bedrijf	NUON
Noorderhemweg		24 bedrijf	NUON
Noorderhemweg		25 bedrijf	NUON
Noorderhemweg		47 bedrijf	
Zuideinde	29c	bedrijf	
Zuideinde	29g	bedrijf	
Zuideinde	1e	bedrijf	
Zuideinde	1b	bedrijf	
Noordeinde		144 bedrijf	
Zuideinde		76 bedrijf	
Zuideinde		119 bedrijf	zelfde als NE 144
Galgekade	2a	bedrijf	
Zuideinde	1d	bedrijf	
Zuideinde		90 bedrijf	