

Advies

inzake het eventueel ontstaan van schade aan 36 objecten als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van de inwerkingtreding van het concept bestemmingsplan 'Rengerswetering 2014' te Bunschoten

Definitief

Gemeente Bunschoten
Postbus 200
3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 10 oktober 2013

Verantwoording

Titel : Advies

Subtitel : inzake het eventueel ontstaan van schade aan 36 objecten als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van de inwerkingtreding van het concept bestemmingsplan 'Rengerswetering 2014' te Bunschoten

Projectnummer : 328566

Referentienummer : GM-0118750

Revisie : D1

Datum : 10 oktober 2013

Auteur(s) : mr. ir. J.O. Verhoog, drs. P.H.C. Koppenol, A.J. Berbée RT

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

Gecontroleerd door : ing. W.A. Schuur

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : ing. R. Jongenburger

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 850 26 57
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Opdracht	4
1.1	Wijze van onderzoeken.....	4
1.2	Peildatum	5
2	Plangebied en objecten betrokken in de planschaderisicoanalyse	6
2.1	Locaties opgenomen risicogevoelige objecten	6
2.2	Objecten betrokken in de planschaderisicoanalyse	7
3	Het vigerende planologische regime	8
3.1	Maximale mogelijkheden	8
3.2	Het vigerende planologisch regime	8
4	Het toekomstige planologische regime.....	17
5	Planschade algemeen	19
5.1	Wettelijke kader	19
5.2	Directe en indirecte planschade	19
5.3	Maximale mogelijkheden en risico	19
5.4	Voorzienbaarheid.....	19
5.5	Marktontwikkelingen	20
5.6	Vergoeding van gemaakte kosten van rechtskundige of deskundige bijstand.....	20
5.7	Wettelijke rente	21
5.8	Schadecategorieën	21
6	Aanspraak op tegemoetkoming in planschade.....	23
6.1	Huurwoningen en schade	23
6.2	Bedrijven en overige objecten.....	23
7	Planschaderisicoanalyse	24
7.1	Wijziging bebouwingsmogelijkheden	24
7.1.1	Uitzicht	26
7.1.2	Bezonnig	26
7.2	Wijziging gebruiksmogelijkheden.....	26
7.3	Planschadeoverzicht.....	28
8	Conclusie	29

Bijlage 1: Fotoreportage

Bijlage 2: Toekomstig planologisch regime

1 Opdracht

In opdracht van de gemeente Bunschoten, Postbus 200, 3750 GE, Bunschoten-Spakenburg, heeft Grontmij onderzocht met welke eventuele schade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, rekening gehouden dient te worden voor 36 objecten, indien het bestemmingsplan 'Rengerswetering 2014', thans in ontwerp, inwerking treedt.

Opdrachtgever heeft de volgende informatie beschikbaar gesteld:

- Concept Bestemmingsplan Rengerswetering, gemeente Bunschoten d.d. 3 oktober 2013 (status: concept voorontwerp);
- Vigerende bestemmingsplannen voor het betreffende gebied zoals aangegeven in hoofdstuk 3.

Door de auteurs zijn tevens de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- Bestemmingsplannen omliggende gebieden via www.bunschoten.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.
- Mobiliteitstoets nieuwbouwlocatie Rengerswetering d.d. 7 april 2005

1.1 Wijze van onderzoeken

De ruimtelijke situatie is ter plaatse opgenomen. Er is geen contact geweest met potentiële belanghebbenden. Ondergetekenden wijzen er nadrukkelijk op dat de potentiële planschade uitsluitend wordt vastgesteld aan de hand van geveltaxaties van de plangevoelige objecten. Ondergetekenden geven verder aan dat op verzoek van de opdrachtgever, enkel de 36 aangegeven objecten zijn beoordeeld.

Ondergetekenden zullen op basis hiervan vaststellen in hoeverre eventuele planschade op grond van artikel 6.1 Wro¹ kan ontstaan, wanneer de nieuwe planologische situatie wordt vergeleken met het thans vigerende planologische regime. In het kader van de verstrekte opdracht 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 aanvraag om tegemoetkoming van schade, dient in beginsel beoordeeld te worden in hoeverre de nieuwe planologische situatie schade met zich mee kan brengen ten opzichte van de voorgaande planologische regimes vanaf het moment, dat een verzoeker het eigendom van het object heeft verworven, met in achtneming van de wettelijke verjaringstermijn van vijf jaar conform Wro.

Bij voorbaat kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke schadeclaims afwijkend van dit advies wordt geoordeeld. In de eerste plaats verkeert de planvorming op dit moment nog niet in een definitief stadium. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot het feitencomplex. Waardering van een dergelijk gewijzigd feitencomplex kan tot een ander oordeel leiden.

Verder wordt in de advisering, voor wat betreft de taxaties van de risicogevoelige objecten, geen rekening gehouden met de marktsituatie, zoals die zal zijn ten tijde van het inwerking treden van de nieuwe planologische situatie. 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.

¹ Wet ruimtelijke ordening

Voor de getrouwheid van de met name mondeling verstrekte gegevens kan niet worden ingestaan daar deze gegevens niet of maar ten dele konden worden geverifieerd. Bij de samenstelling van dit rapport is ervan uitgegaan dat de verstrekte informatie correct is.

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

1.2 Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. Aangezien ten tijde van onderhavige planschaderisico-analyse de planologische wijziging nog geen rechtskracht heeft is als peildatum aangehouden de datum van opname, zijnde 9 oktober 2013.

2 Plangebied en objecten betrokken in de planschaderisicoanalyse

Het plangebied betreft een locatie in het buitengebied ten oosten van de kern Bunschoten, gelegen aan de Rengerswetering, te Bunschoten-Spakenburg. Het plangebied wordt ten westen begrensd door de Oostelijke Randweg, ten noorden door de Zuidwenk, ten zuiden door de Nijkerkerweg en ten oosten door de Rengerswetering.

2.1 Locaties opgenomen risicogevoelige objecten

De woningbouwlocatie Rengerswetering is gelegen in het buitengebied van Bunschoten tegen de provinciegrens tussen Utrecht en Gelderland. Ter verduidelijking is hieronder een luchtfoto opgenomen, waarop het plangebied Rengerswetering met een 'blauwe' omkadering is aangegeven. Met de rode omcirkeling zijn de locaties van de betrokken risicogevoelige objecten aangegeven voorzien van een chronologische nummering.



Bron: Google Maps

2.2 Objecten betrokken in de planschaderisicoanalyse

In aansluiting op de hierboven gemaakte omschrijving van het plan is op aangegeven van opdrachtgever een afgekaderd aantal objecten geïnventariseerd. Deze objecten zijn hieronder weergegeven in een lijst. Voor deze objecten is in deze planschaderisicoanalyse beoordeeld of er vanwege hun ligging nabij het plangebied, kans is op planschade.

Onderstaand een overzicht van de risicogevoelige objecten:

Nr.	Straat	Nummer(s)	Type object	Vigerende Bestemming
1	Rengersweg	1	Vrijstaande woning	Wonen/erf/tuin onbebouwd erf
2	Verlengde Oostsingel	8	Vrijstaande woning	Wonen/erf/tuin onbebouwd erf
3	Vuronger	1-35(oneven) excl. nr. 3	Eengezinswoningen	Wonen
4	Zuidwenk	84-116 (even)	Eengezinswoningen	Wonen
5	Smeerweg	20	Bedrijfswoning op agrarisch bedrijfserf met totaal twee bedrijfswoningen	Agrarisch met aanduiding 'twee bedrijfswoningen'

In bijlage 1 is een fotorapportage van deze objecten opgenomen.

3 Het vigerende planologische regime

Om te kunnen bepalen of een belanghebbende met succes een beroep zal kunnen doen op afdeling 6.1 Wro moet worden nagegaan of er sprake is van een planologische verandering. Daartoe moet eerst worden vastgesteld, welke planologische mogelijkheden de vigerende bestemmingsplannen bieden. Vervolgens moeten die mogelijkheden worden vergeleken met de mogelijkheden, waarin de nieuwe planologische situatie voorziet. Indien de gewijzigde planologische situatie negatiever is, is er sprake van een planologisch nadeliger situatie, die planschade ten gevolge kan hebben.

3.1 Maximale mogelijkheden

Om de situatie met betrekking tot het geldende planologische regime vast te stellen is van belang wat er volgens het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd. Niet de feitelijke verwezenlijkte situatie, maar de maximaal planologisch mogelijke situatie is hierbij leidend. Omdat de Wro onverkort van toepassing is, worden de ontheffingen/vrijstellingen buiten beschouwing gelaten.

3.2 Het vigerende planologisch regime

De geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied zijn (het bestemmingsplan ten behoeve van de begraafplaats is omwille van relevantie buitenbeschouwing gelaten):

1. Bestemmingsplan "Rengerswetering", vastgesteld op 2 juni 2005, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 januari 2006, grotendeels onherroepelijk op 28 februari 2007.
2. Bestemmingplan "Rengerswetering, 1^e partiële herziening", vastgesteld op 13 maart 2008, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 juni 2008, onherroepelijk op 7 augustus 2008.
3. Uitwerkingsplan "Rengerswetering uitwerking De Zuidelijke Kampen", vastgesteld op 2 december 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 januari 2009 en onherroepelijk op 2 september 2009.

De relevante regels en verbeelding zijn hieronder opgenomen, de gehele plannen kunnen bij de gemeente Bunschoten-Spakenburg worden ingezien.

Ad. 1 Bestemmingsplan "Rengerswetering 2005".



Artikel 5: Uit te werken woongebied

Doelinden

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

- gebouwen;
- Bouwwerken geen gebouw zijnde;
- Werken geen bouwwerk zijnde.

Uitwerkingsbepalingen

2. voor het inrichten van de in lid 1 bedoelde gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. van noord naar zuid wordt het plangebied onderverdeeld in drie woongebieden, die worden gescheiden door respectievelijk de begraafplaats en een "groenzone" met een breedte van minimaal 70 meter in het verlengde van de Oostelijke Stadsweide;
 - b. de onder a. bedoelde groenzone dient binnen 100 meter van de aanduiding "groenzone" te worden gerealiseerd;
 - c. er dient minimaal 5% en maximaal 10% oppervlakte openwater te worden gerealiseerd;
 - d. er dient minimaal 20% oppervlakte hoofdstructuur groen te worden gerealiseerd, met dien verstande dat de oppervlakte open water als genoemd onder c. binnen deze oppervlakte mag worden gerealiseerd;
 - e. binnen 75 m van de aanduiding 'watergang', dient een watergang te worden gerealiseerd;
 - f. de recreatieve functie van de watergang Rengerswetering dient te worden versterkt.
3. voor het bouwen op de in lid 1 bedoelde gronden gelden de volgende bepalingen:
 - a. er mogen maximaal 1.600 woningen worden gebouwd,
 - b. voor de bouw van de woningen als bedoeld onder a geldt dat:
 1. maximaal 35% gestapelde woningen moeten worden gebouwd;
 2. minimaal 35% vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen moeten worden gebouwd;
 3. de bebouwingsdichtheid per woongebied ten hoogste 35 woningen per hectare mag bedragen;
 - c. ten behoeve van de nieuwe woongebieden mogen voorzieningen worden gerealiseerd, waarvan de totale bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 8.000 m², waaronder:
 1. maximaal twee scholen voor basisonderwijs;
 2. sociaal-medische voorzieningen;
 3. recreatieve en sportvoorzieningen;
 4. maximaal één supermarkt;
 - d. de hoogte van eengezinswoningen mag niet meer bedragen dan twee lagen met kap of terugliggende bouwlaag;
 - e. de hoogte van gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan vier bouwlagen met een kap of terugliggende bouwlaag, met dien verstande dat op enkele markante plaatsen bebouwingsaccenten mogen worden gerealiseerd, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 bouwlagen;
 - f. de hoogte van hoofdgebouwen ten behoeve van voorzieningen mag niet meer bedragen dan 13 meter, met uitzondering van een kerk;
 - g. tussen de 50 dB(A)-grens, zoals aangegeven op de plankaart, en de weg mogen geen, volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, tenzij:
 1. geluidbeperkende maatregelen worden genomen aan de weg, of tussen de weg en de nieuwe geluidgevoelige functie (zoals geluidschermen of -wallen), zodat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de desbetreffende bebouwing niet wordt overschreden, of;
 2. zogenaamde dove gevels worden gerealiseerd, of;
 3. ontheffing is verleend door Gedeputeerde Staten, waarna de geluidsbelasting op gevels niet meer mag bedragen dan de verleende hogere grenswaarde.
 - h. binnen de op de plankaart aangegeven hindercirkels mogen uitsluitend hindergevoelige functies, zoals wonen, worden gerealiseerd, indien:
 1. de bedrijfsactiviteiten van het betreffende bedrijf zijn beëindigd, of;
 2. is aangetoond dat de hindercirkel is verkleind, met dien verstande dat binnen de nieuwe hindercirkel geen hindergevoelige functies mogen worden gerealiseerd;
 - i. tussen de op de plankaart aangegeven zonegrens en 55 dB(A)-contour mogen geen volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, tenzij ontheffing is verleend door Gedeputeerde Staten, waarna de geluidsbelasting op gevels niet meer mag bedragen dan de verleende hogere grenswaarde.
4. Voor de verkeersstructuur en het parkeren gelden de volgende bepalingen:
 - a. het aantal parkeerplaatsen per deelgebied dient te voldoen aan de parkeernormen in

- afbeelding 1;
- b. elk woongebied dient apart ontsloten te worden voor gemotoriseerd verkeer, met dien verstande dat de woonbuurten onderling niet verbonden mogen worden met ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer;
 - c. de verschillende woongebieden dienen te worden verbonden door middel van langzaam verkeersverbindingen (hoofdstructuur);
 - d. er dient een langzaamverkeersverbinding te worden gerealiseerd vanuit het nieuwe woongebied naar de bestaande kern.

Afbeelding 1: Parkeernormen.

Afbeelding 1: Parkeernormen.

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

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

Uitwerkingsregeling

7. Burgemeester en Wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening en met in acht name van de uitwerkingsbepalingen zoals genoemd in dit artikel.
8. Bij de uitwerking wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
9. Zolang en voor zover een in lid 7 bedoelde uitwerking nog geen rechtskracht heeft verkregen, mag slechts worden gebouwd indien:
 - a. het bouwplan past in een ontwerp van uitwerking van Burgemeester en Wethouders; en
 - b. Gedeputeerde Staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van een bouwvergunning geen bezwaar hebben; en
 - c. belanghebbenden tevoren in de gelegenheid worden gesteld tegen het voornemen een verklaring van geen bezwaar aan te vragen, als hierboven bedoeld, schriftelijk hun bedenkingen in te dienen.

Ad 2. Bestemmingsplan: **1e Partiele Herziening Bestemmingsplan Rengerswetering 2008:**
(bij deze herziening is geen verbeelding vastgesteld).

5.2.2 1e Partiele Herziening Bestemmingsplan Rengerswetering

Toelichting vermeld op www.ruimtelijkeplannen.nl: *“Tevens geldt voor het plangebied de 1e Partiële Herziening Bestemmingsplan Rengerswetering, vastgesteld door de gemeenteraad van Bunschoten op 13 maart 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 juni 2008.*

Het bestemmingsplan "Rengerswetering" is op 2 juni 2005 door de gemeenteraad van Bunschoten vastgesteld en op 10 januari 2006 door Gedeputeerde Staten van Utrecht goedgekeurd. Daartegen is beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) heeft vervolgens op 28 februari 2007 appellanten op één punt in het gelijk gesteld en het beroep voor het overige ongegrond verklaard.

In artikel 5, lid 3 sub a van de planvoorschriften is bepaald dat op de gronden met de bestemming "Uit te werken woongebied" maximaal 1.600 woningen worden gebouwd, met dien verstande dat aangetoond wordt dat het migratiesaldo nul niet wordt overschreden.

Naar het oordeel van de ABRvS blijkt uit de voorschriften van het bestemmingsplan niet wat met het begrip "migratiesaldo nul" wordt bedoeld. Voorts is niet duidelijk ten opzichte van welk peilmoment bepaald wordt of is voldaan aan de eis om het migratiesaldo nul niet te overschrijden en op welke manier dit wordt gemeten. In verband hiermee is de zinsnede " met dien verstande dat aangetoond wordt dat het migratiesaldo nul niet wordt overschreden." uit het bestemmingsplan geschrapt.

Op grond van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de gemeenteraad, met inachtneming van de uitspraak van de ABRvS, het bestemmingsplan te herzien.

Deze partiële herziening voorziet in die verplichting. Daarnaast omvat de partiële herziening nog twee ondergeschikte aanpassingen van de planvoorschriften ten aanzien van de hoeveelheid oppervlaktewater in het plangebied en de woningtypologie.”

In de 1e Partiële Herziening Bestemmingsplan Rengerswetering is een drietal voorschriften gewijzigd opgenomen. Onderstaand zijn deze drie voorschriften weergegeven. In artikel 5, lid 2, sub c van het bestemmingsplan is het maximumpercentage oppervlaktewater geschrapt:

- In artikel 5, lid 3, sub b, onder 2 is het percentage van 35% aangepast in 20%:
2. minimaal **20%** vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen moeten worden gebouwd.
- Aan artikel 5, lid 3, sub a is de volgende passage toegevoegd: er mogen maximaal 1.600 woningen worden gebouwd, met dien verstande dat de woningbouw zodanig wordt gefaseerd dat wordt aangetoond dat in de prognoseperiode ten opzichte van het peilmoment het migratiesaldo nul niet wordt overschreden.

Ad 4. Bestemmingsplan **Uitwerking “de Zuidelijke Kampen” 2009:**

Uitsnede van de verbeelding behorende bij 1^e partiele herziening BP ‘Rengerswetering’



Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd bij de bestemming behorende: a. gebouwen, zoalsabri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes, en b. andere bouwwerken, zoals speelvoorzieningen en beeldende kunstwerken, licht- en vlaggen masten.

3.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
speelvoorzieningen en beeldende kunstwerken	5 m
licht- en vlaggenmasten	10 m
overige andere bouwwerken	2,5 m

Artikel 5 Verkeer – Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Verblijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeers- en verblijfsactiviteiten, en b. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen, zoalsabri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes, en b. bij de bestemming behorende andere bouwwerken, zoals lichtmasten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties, straatmeubilair, speelobjecten.

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- c. de bouwhoogte van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties mag niet meer dan 10 m bedragen en van overige andere bouwwerken niet meer dan 3 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor de waterhuishouding, watergangen, waterpartijen, bruggen en andere kunstwerken, met de daarbij behorende oeverstroken en taluds.

6.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, zoals bruggen, steigers, vlonders, duikers en beschoeiingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen boven het waterpeil, behoudens lichtmasten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen boven het waterpeil.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
- b. uitoefening van een vrij beroep,
- c. parkeervoorzieningen en inritten, en
- d. tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 7.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen,
- b. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen,
- c. andere bouwwerken, zoals erf- of perceelafscheidings- en tuinmeubilair, en
- d. ondergrondse of halfondergrondse parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "gestapeld".

7.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 7.2.1 gelden de volgende bepalingen: woningen

- a. op gronden ter plaatse van de aanduiding "Milieuzone - Geurzone" mogen woningen uitsluitend worden gebouwd als vaststaat dat:
 - 1. de bedrijfsactiviteiten van het betreffende bedrijf zijn beëindigd, of;
 - 2. is aangetoond dat de feitelijke hindercirkel is verkleind en binnen de feitelijke hindercirkel geen woningen worden gebouwd;
- b. de woningen waarvan de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) vanwege het industrielawaai respectievelijk 48 dB (Lden) vanwege het wegverkeerslawaai worden voorzien van tenminste één geluidsluwe gevel;
- c. het geluidniveau binnen de woningen lager danwel gelijk is dan 33 dB (Lden) waarbij in de berekening tevens het cumulatief effect van het industrielawaai en het wegverkeerslawaai is meegenomen;
- d. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van aaneengebouwde niet-

- gestapelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen, doch ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" bovendien in de vorm van gestapelde woningen;
- e. de diepte van een niet-gestapelde woning mag niet meer bedragen dan 12 m;
 - f. de goothoogte van niet-gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 7 m;
 - g. de bouwhoogte van niet-gestapelde woningen mag niet meer bedragen dan 11 m en van gestapelde woningen niet meer dan is aangeduid;

aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- h. bijgebouwen bij niet-gestapelde woningen mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - 1. op ten minste 5 m achter de aan de voorzijde van de betreffende woning gelegen bestemmingsgrens van de bestemming "Tuin" met de bestemming "Verkeer - Verblijf",
 - 2. doch in ieder geval op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de betreffende woning;
- i. aan- of uitbouwen mogen uitsluitend bij aan het water gelegen aaneengebouwde woningen ook voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd;
- j. overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een niet-gestapelde woning mag niet meer bedragen dan 85 m², met dien verstande dat de oppervlakte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, die zich op gronden aan de achterzijde van de woning binnen de maximale diepte van de woning vanaf de voorgevel bevinden, voor de berekening van die oppervlakte niet meetelt;
- l. de bij een niet-gestapelde woning behorende gronden mogen voor ten hoogste 50% worden bebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de grond onder de woning alsmede de gronden aan de achterzijde van de woning binnen de maximale diepte van de woning vanaf de voorgevel daarbij niet worden meegerekend;
- m. de goothoogte van een aan- of uitbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag waaraan wordt gebouwd;
- n. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen met een of meer eigen wanden mag niet meer bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
- o. de afstand van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de bestemming "Water" mag niet minder bedragen dan 2 m;

andere bouwwerken

- p. de bouwhoogte van pergola's en overkappingen met een open constructie mag niet meer bedragen dan 3 m;
- q. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen vlaggenmasten zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

7.3 Vrijstelling van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in sublid 7.2.2, onder f, ten behoeve van het bouwen van een woning tot 1 m hoger dan de in dat sublid toegestane goothoogte;
- b. het bepaalde in sublid 7.2.2, onder g, ten behoeve van het bouwen van een woning tot 1 m hoger dan de in dat sublid toegestane bouwhoogte;
- c. het bepaalde in sublid 7.2.2, onder m, ten behoeve van het bouwen van aan- of uitbouwen aan de zijgevel van een woning tot een goothoogte die 0,5 m lager is dan de goothoogte van de woning, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot de voorgevelrooilijn van de woning ten minste 2 m bedraagt;
 - 2. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
 - 3. de aan- of uitbouw qua uiterlijke verschijning ondergeschikt blijft aan de woning;
- d. het bepaalde in sublid 7.2.2, onder m, ten behoeve van de bouw van dakterrassen op aan- en uitbouwen naast of achter de woning, met dien verstande dat de hoogte van de balkonafscherming niet meer bedraagt dan 1,2 m boven de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw en er bovendien geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan de privacy van omwonenden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

7.5 Vrijstelling van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7.4 ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, anders dan een vrij beroep, in

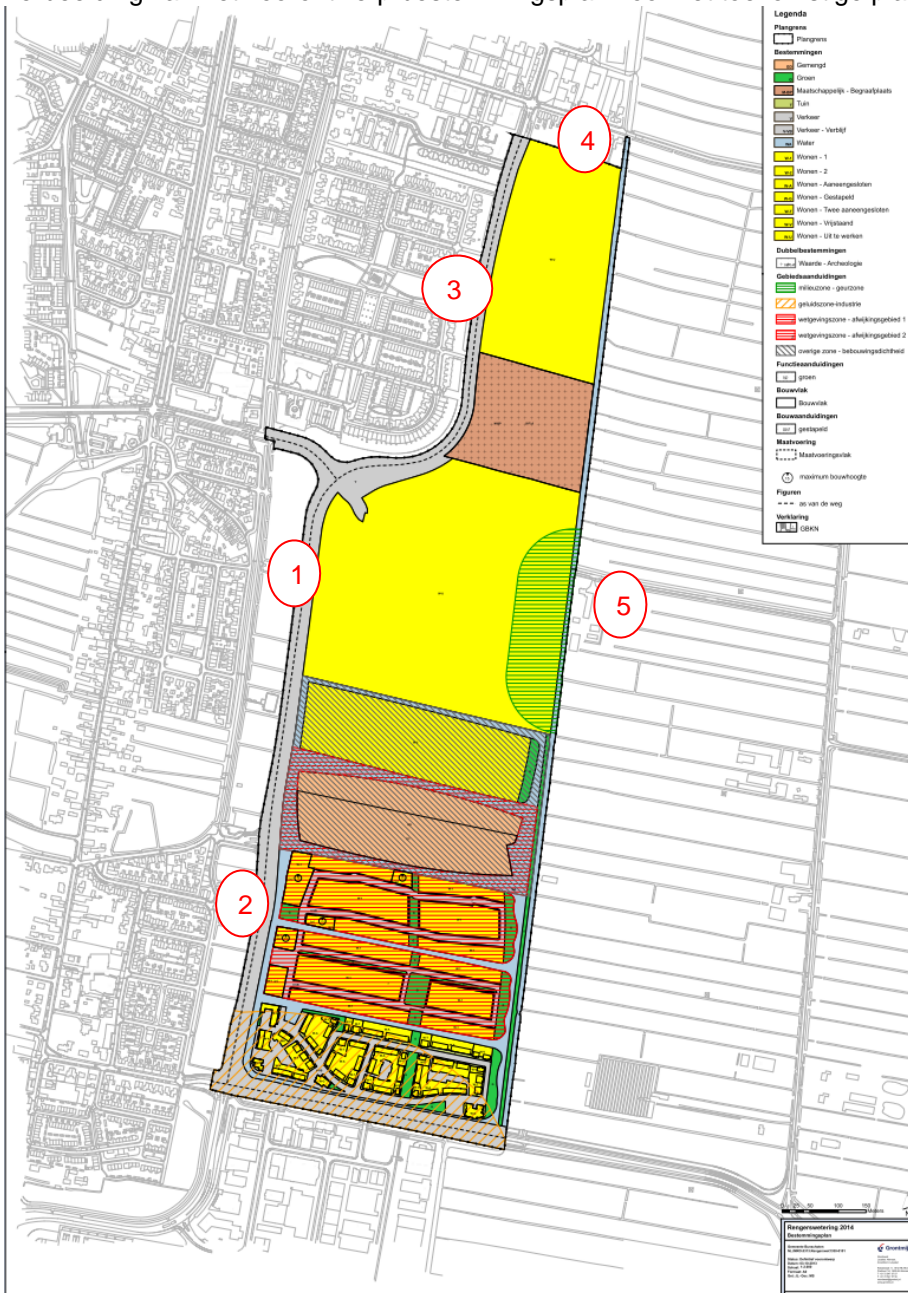
een woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte per woning met een maximum van 40 m², met dien verstande dat:

- a. voor milieuvergunningsplichtige- en meldingsplichtige bedrijven ingevolge de Wet milieubeheer geen vrijstelling wordt verleend;
- b. voor detailhandel slechts vrijstelling wordt verleend, indien het verkoop betreft van aan huis vervaardigde, vaak ambachtelijke producten die niet concurrerend zijn ten opzichte van de overige detailhandel – uitgezonderd vis- en visproducten – onder de voorwaarden dat de vestiging geen onevenredige aantasting van de woonsituatie en de verkeersveiligheid met zich meebrengt en de hoofdfunctie van de woning gehandhaafd blijft;
- c. voor horecabedrijven geen vrijstelling wordt verleend;
- d. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming is;
- e. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mag meebrengen.

4 Het toekomstige planologische regime

De voorgenomen ontwikkeling wordt planologisch verankerd middels het (concept) bestemmingsplan 'Rengerswetering 2014' van de gemeente Bunschoten. Dit plan verkeert momenteel in de ontwerpfase. Hieronder volgt een verbeelding waarin de locaties van de risicogevoelige objecten is opgenomen.

Verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan voor het toekomstige planologische regime.



Conform de verbeelding behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan (oktober 2013) hebben de gronden in de omgeving van de risicogevoelige objecten volgens het nieuwe planologische regime de volgende bestemmingen met bijbehorende regels:

- Gemengd
- Groen
- Verkeer
- Verkeer en verblijf
- Water
- Wonen - 1
- Wonen - 2
- Wonen - Gestapeld
- Wonen – Uit te werken

Voor het planschaderisico voor de betreffende objecten zijn alleen de bestemmingen in het midden gedeelte van belang. Dit betreffen de gedeelten bekend als: deelgebied 3: Noordelijke kampen, deelgebied 4: Zuidereiland en deelgebied 5: Zuidelijke hoven. Dit betreft de bestemmingen wonen – 1, wonen – 2, wonen – gestapeld, gemengd, groen, water en verkeer en verblijf. De regels voor deze bestemmingen zijn opgenomen in bijlage 3.

5 Planschade algemeen

5.1 Wettelijke kader

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder meer:

- een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan;
- een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking;
- een omgevingsvergunning;
- een krachtens een beheersverordening verleende ontheffing;
- de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van omgevingsvergunning;
- een bepaling van een provinciale verordening en/of een exploitatieplan en/of een koninklijk besluit

op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

5.2 Directe en indirecte planschade

Directe planschade is planschade die ontstaat binnen de te wijzigen bestemming. Er kan hiervan sprake zijn wanneer bijvoorbeeld woondoeleinden worden bestemd als natuur. Door betreffende bestemmingswijziging wordt het perceel minder waard.

Indirecte planschade is de planschade die ontstaat aan objecten buiten het te wijzigen bestemmingsvlak. In casu zijn dat de woon- en bedrijfsobjecten die zijn aangegeven in paragraaf 2.2 en welke in de volgende hoofdstukken zullen worden beschouwd.

5.3 Maximale mogelijkheden en risico

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

In de Wro wordt het begrip 'normaal maatschappelijk risico' (NMR) geïntroduceerd. Voor de indirecte planschade brengt het met zich mee dat een deel van de schade voor rekening van een verzoeker dient te blijven. Dit risico is gegoten in de vorm van een forfait hetgeen betekent dat de eerste 2% van de schade voor eigen rekening van verzoeker dient te blijven. Slechts het deel dat deze 2% te boven gaat komt voor vergoeding in aanmerking. Met de invoering van dit maatschappelijk risico is geen sprake meer van een (volledige) planschadevergoeding, maar van een tegemoetkoming in planschade. Voor de directe planschade geldt dit forfait van 2% overigens niet.

5.4 Voorzienbaarheid

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).

Voor voorzienbaarheid ligt dat genuanceerder:

Actieve risicoaanvaarding

Actieve risicoaanvaarding doet zich in de volgende situatie voor:

Verzoeker heeft het perceel/object gekocht, terwijl het bestemmingsplan dat de voorheen bestaande bouwmogelijkheid beperkt of uitsluit, al is vastgesteld. Er is dan weliswaar sprake van schade. Maar de schade is in dit geval voorzienbaar: het risico daarvan werd dus kennelijk aanvaard. Deze voorzienbaarheid wordt in de literatuur nader aangeduid met de term 'actieve risicoaanvaarding'. Of in de onderhavige situatie sprake zal zijn van de situatie dat eventuele schade voorzienbaar is, zal bij de beoordeling van eventuele aanvragen om tegemoetkoming in planschade moeten worden getoetst door de planschadebeoordelingscommissie.

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 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 structuurvisie als bedoeld in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

Met het oog daarop wordt geadviseerd op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is en er daadwerkelijk verzoeken om tegemoetkoming in planschade worden ingediend, concreet te onderzoeken of sprake is van actieve/passieve risicoaanvaarding.

5.5 Marktontwikkelingen

Uit constante jurisprudentie met betrekking tot artikel 6.1 Wro blijkt dat het tijdstip en de omvang van de waardeverandering worden bepaald door het verschil tussen de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en onmiddellijk na de verandering van het planologisch regime. De huidige marktontwikkeling in relatie tot het objectieve koopgedrag van gegadigden op de markt voor woningen is onvoorspelbaar. De daadwerkelijke waarde kan uiteindelijk verschillen van de geraamde schade in relatie tot de gehanteerde waarde.

Op dit moment kan er slechts een globale indicatie worden gegeven van de planschadebedragen. Het gaat dan om een indicatie gerelateerd aan allerlei factoren, bijvoorbeeld:

- de kwaliteit van de planschadegevoelige objecten;
- de ligging van de planschadegevoelige objecten ten opzichte van de voorgestane wijziging;
- de nadere uitwerking van de inrichtingsmodellen zoals geschetst in de locatiestudie;
- een meer strikte formulering van de planvoorschriften met betrekking tot de afstand en locatie, waarvoor het nieuwe planologische regime wordt voorbereid.

Nadere uitwerking van deze factoren kan er toe leiden dat het uiteindelijke oordeel met betrekking tot de hoogte van de tegemoetkoming in planschade afwijkt van het hierna vermelde oordeel van ondergetekenden.

5.6 Vergoeding van gemaakte kosten van rechtskundige of deskundige bijstand

In artikel 6.5 Wro is bepaald dat, indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 (planschade) toekennen, zij daarbij tevens vergoeden de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundigenkosten.

5.7 Wettelijke rente

Ten aanzien van wettelijke rente merken ondergetekenden op dat in navolging van de meest recente jurisprudentie als ingangsdatum moet worden aangehouden het moment waarop het verzoek om schadevergoeding is ingekomen bij de gemeente. In zijn uitspraak van 6 februari 1995 (Bouwrecht 1995, 864) heeft de Afdeling rechtspraak van de Raad van State bepaald, dat voor verzoeken die zijn ingediend na 1 januari 1992, het tijdstip waarop de rente ingaat moet worden gesteld op de datum van ontvangst van het verzoek door het college van burgemeester en wethouders. De wettelijke rente gaat in op de dag waarop het college het verzoek heeft ontvangen en loopt tot de dag van uitbetaling, mits het besluit onherroepelijk is.

De vergoeding van de wettelijke rente dient te worden berekend op basis van het bepaalde in de artikel 6.5 Wro.

5.8 Schadecategorieën

Bij de beoordeling van de hoogte van de planschade wordt aangesloten bij de noot behorende bij de uitspraak van de AbRS 09-04-2003, 200202565/1, LJN AF7016 (m.nt. BR 2003, p. 696 e.v.). In de planschadepraktijk is dit de meest geëigende wijze op basis waarvan planschade kan worden ingedeeld en er is tot op heden geen andere uitspraak die deze werkwijze wijzigt of verbiedt.

Het onderstaande model geeft dan ook richting voor de wijze waarop planschade kan worden ingedeeld en blijft in die hoedanigheid ook van toepassing na inwerkingtreding van de Wro en het hiermee geïntroduceerde normaal maatschappelijk risico (hierna: NMR).

Als gevolg van de introductie van het NMR wordt lichte schade niet langer altijd tegemoet gekomen.

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 gering.
Middelmatige schade	Meer dan enkele procenten waardevermindering (4-6%)	Deze situatie doet zich voor door een samengaan van meerdere schadefactoren en/of door een ingrijpendere gevolgen van deze schadefactoren. De kans dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs laat beïnvloeden is duidelijk aanwezig.
Ernstige schade	Waarde vermindering van 7% of 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. De kans dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde zijn koopbereidheid en zijn biedprijs laat beïnvloeden is zeer duidelijk aanwezig en kan zelfs leiden tot onverkoopbaarheid.
Algemeen		
Een schadevergoeding van 10% of meer van de waarde van het object komt weinig voor.		

Uit de laatstgenoemde uitspraak volgt, dat uit een planschaderisicoanalyse of taxatie moet kunnen worden afgeleid in welke mate welke planschadefactoren aanleiding hebben gegeven tot de aanbevolen tegemoetkoming in de planschade. Daarbij moet worden voortgebouwd op de vergelijking van de planologische regimes.

6 Aanspraak op tegemoetkoming in planschade

6.1 Huurwoningen en schade

Op basis van ervaring is de algemene trend dat planologische ontwikkelingen zelden leiden tot een huurverlaging op basis van het woningwaarderingstelsel.

Geen van de risicogevoelige objecten opgenomen in deze risicoanalyse zijn door ondergetekenden aangemerkt als huurwoning. Deze conclusie is getrokken op basis van een kadastraal onderzoek en ondergetekenden kunnen niet garanderen dat er mogelijk sprake is van verhuurde woningen.

6.2 Bedrijven en overige objecten

Voor 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 brengt.

Daarnaast zijn factoren als uitzicht en privacy voor bedrijfsobjecten veel minder van belang dan bijvoorbeeld bereikbaarheid en uitbreidingsmogelijkheden (AbRS 21-09-2011, 201100979/1/H2, LJN BT2133 en AbRS 20-02-2010, 200905175/1/H2, LJN BL3341).

Ondergetekenden merken op dat in de lijst van risicogevoelige objecten de volgende bedrijven zijn opgenomen:

Straat	Nummer(s)	Type object	Vigerende bestemming
Smeerweg	20	Bedrijfswoning op een agrarisch bedrijfserf met totaal twee bedrijfswoningen	Agrarisch met aanduiding 'twee bedrijfswoningen'

Voor Smeerweg 20 geldt dat de eventuele planschade anderszins is verzekerd. De eigenaar heeft eigendommen in het plangebied liggen, die hij heeft verkocht aan de gemeente Bunschoten ten behoeve van de ontwikkeling. Verondersteld wordt dan ook dat in de verkoopprijs rekening is gehouden met de mogelijke nadelige gevolgen voor het blijvende object als gevolg van de planologische wijziging.

7 Planschaderisicoanalyse

In het kader van artikel 6.1 Wro dient bezien te worden in hoeverre er sprake is van een planologisch nadeliger situatie als gevolg waarvan schade kan ontstaan. In dat kader is het niet van belang wat voorheen ter plaatse feitelijk aanwezig was, doch wat voorheen planologisch maximaal mogelijk was in de omgeving van de betrokken objecten.

In het voorgaande is vermeld dat het plangebied in de omgeving van de betrokken objecten valt onder de werking van de bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan "Rengerswetering", vastgesteld op 2 juni 2005, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 januari 2006, grotendeels onherroepelijk op 28 februari 2007.
2. Bestemmingplan "Rengerswetering, 1^e partiële herziening", vastgesteld op 13 maart 2008, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 juni 2008, onherroepelijk op 7 augustus 2008.
3. Uitwerkingsplan "Rengerswetering uitwerking De Zuidelijke Kampen", vastgesteld op 2 december 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 januari 2009 en onherroepelijk op 2 september 2009.

In de omgeving van de betrokken objecten rusten de navolgende vigerende bestemmingen:

- Het overgrote deel van het plangebied (groot ca. 53 hectare): 'Uit te werken woongebied' deels met de aanduidingen: 'archeologische waarden' en 'hindercirkel', 'zonegrens' en 'groenzone';
- Van de ca. 53 hectare is ca. 14 hectare nader uitgewerkt als woonwijk (de Zuidelijke Kampen) met de specifieke bestemmingsvlakken: 'wonen', 'groen', 'verkeer' en 'water'.

De voorgenomen ontwikkeling wordt planologisch verankerd middels het bestemmingsplan 'Rengerswetering 2014'. Op plangebied in de omgeving van de betrokken objecten komen de volgende bestemmingen te liggen:

- 'wonen 1', met bijbehorend 'verkeer-verblijf', 'groen' en 'water';
- 'gemengd' met de sub aanduiding 'groen' en 'water';
- 'wonen 2' met bijbehorend 'groen' en 'water';
- 'wonen uit te werken' met subaanduiding 'milieuzone-geurzone';
- 'verkeer'.

Op basis van deze bestemmingen wordt een vergelijking gemaakt tussen het nieuwe planologische regime ten opzichte van het tot dan toe geldende planologische regime en worden aan de hand waarvan de gevolgen aangegeven.

Indien beide regimes met elkaar worden vergeleken dan volgt daaruit dat er sprake is van een tweetal mogelijke wijzigingen, te weten:

- een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden;
- een wijziging van de gebruiksmogelijkheden.

7.1 Wijziging bebouwingsmogelijkheden

Op grond van de regels van de vigerende bestemmingsplannen zijn de volgende bebouwingsmogelijkheden toegestaan (samengevat):

- 'Uit te werken woongebied': max. 1.600 woningen, waarvan max. 35% gestapeld en min. 35% vrijstaand en 2-onder-1-kapwoningen. Bebouwingsdichtheid per woongebied ten hoog-

ste 35 woningen per ha. Te bouwen voorzieningen voor de woongebieden mag max. 8.000 m² bebouwd oppervlakte bedragen. Bouwhoogte voor de woningen maximaal twee bouwlagen met kap (of terugliggende bouwlaag). Voor gestapelde woningen geldt een maximale bouwhoogte van vier bouwlagen met een kap. Op enkele plaatsen mag een bouwaccent worden aangelegd met een max. bouwhoogte van zes bouwlagen met kap. De hoogte van het hoofdgebouw ten behoeve van voorzieningen mag niet meer bedragen dan 13 m. Volgens de uitspraak van de rechtbank Utrecht dient te worden uitgegaan van een 'bouwverbod' op basis van de voorschriften in combinatie met de wettelijk geldende regels.

- 'Uitwerking de Zuidelijke Kampen': Ter plaatse van aanduiding 'milieuzone-geurzone' uitsluitend bebouwing toegestaan als vaststaat dat betreffend bedrijf is gestopt of hindercirkel is verkleind. Woningen met een gevelbelasting hoger dan de voorkeurgrenswaarde van 50db (A) worden voorzien van een geluidsluwe gevel. Woningen in de vorm van vrijstaande, half-vrijstaande of aaneengebouwde niet gestapelde woningen, behalve ter plaatse van 'gestapeld'. Woningen mogen niet dieper zijn dan 12 m, niet hoger dan 7 m goothoogte en 11 m bouwhoogte, behalve gestapelde bouw etc.

Op grond van de regels van het nieuwe bestemmingsplan zijn de volgende bebouwingsmogelijkheden toegestaan (samengevat):

- 'Gemengd': 23.931 m² groenzone nagenoeg zonder bebouwingsmogelijkheden. Woningen met een bebouwingsdichtheid van max. 35 woningen per ha., goothoogte max. 7 m en bouwhoogte max. 11 m met uitzondering van accenten met gestapelde bouw met een bouwhoogte van max. 21 m. Woningen voldoen aan de voorkeurgrenswaarde van 48 db (Lden). De woningen mogen worden voorzien van een bedrijfsruimte van ten hoogste 15% van het vloeroppervlakte met een max. van 40m². Overige gebouwen maximaal 8.000 m² met een max. bouwhoogte van 13 m.
- 'Wonen 1': vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde niet gestapelde woningen met max. afmetingen van 12 m diepte, 7 m goothoogte en 11 m bouwhoogte, voorzien van bedrijfsruimte ter grootte van ten hoogste 15% van oppervlakte doch max. 40m² etc.
- 'Wonen 2': vergelijkbaar met 'Wonen 1'.
- 'Wonen – Uit te werken': minimaal 5% water, minimaal 20% groen, bebouwingsdichtheid max. 35 woningen per hectare, goothoogte max. 7 m, bouwhoogte max. 11 m. Gestapelde woningen max. bouwhoogte 15 m met accenten tot 21 m. Max. 8.000 m² bebouwing ten behoeve van voorzieningen zoals scholen, supermarkt e.d. De bestemming is voorzien van een 'voorlopig bouwverbod'.

Indien de bebouwingsmogelijkheden van het vigerende planologische regime en het nieuwe bestemmingsplan met elkaar worden vergeleken, dan volgt hieruit dat de regels voor bebouwingsmogelijkheden nagenoeg gelijk blijven, behoudens voor de gebieden in het nieuwe bestemmingsplan met de aanduidingen: 'gemengd' en 'Wonen-2', waar het bouwverbod komt te vervallen. De andere bestemmingsvlakken met de bestemming 'woongebied - uit te werken' blijven in de nieuwe situatie nagenoeg even groot. Slechts ter plaatse van de zuidkant van de begraafplaats is er sprake van een functiewijziging, dit betreft een zone van een paar duizend vierkante meter ten opzichte van het totale plangebied van circa 53 hectare. Bovendien blijft het bouwverbod van toepassing op grond van de bestemming 'woongebied – uit te werken'. De bebouwingsmogelijkheden veranderen dus niet op grond van het nieuwe planologisch regime voor het gedeelte 'woongebied – uit te werken'. Dit geldt niet voor de bestemmingsvlakken 'gemengd' en 'wonen-2' (deelgebied 3 Noordelijke Kampen, deelgebied 4 Zuidereiland en deelgebied 5 Zuidelijke hoven), waar de planologische wijziging kan worden aangemerkt als een verandering van bouwgrond zonder bebouwingsmogelijkheden naar een woonwijk. De bebouwingsmogelijkheden voor deze drie gebieden wijzigt dus van nihil naar volledig bebouwd.

Ondergetekenden concluderen op basis van de ligging van de risicogevoelige objecten dat voor het overgrote deel daarvan er nagenoeg geen planologische verslechtering onstaat.

Er zijn alleen veranderingen geconstateerd in de directe omgeving van het object Verlengde Oostsingel 8.

Daarnaast is er een mogelijke toename van verkeersintensiteit te verwachten over de Oostelijke Randweg wat een effect kan hebben op de woonomgeving van de betrokken objecten.

7.1.1 *Uitzicht*

In de huidige jurisprudentie is aantasting van uitzicht aangemerkt als een mogelijke schadefactor. Niet relevant is daarbij 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 uitzicht door bebouwing.

Gelet op de afstand tot het plangebied zijn ondergetekenden van oordeel dat van uitzichtverlies geen sprake is.

Voor het object Verlengde Oostsingel 8 is dit niet zo evident, aangezien daar planologisch de bebouwingmogelijkheden wel uitbreiden en dicht bij het object planologische mogelijk worden gemaakt.

Het gevolg is dat in de oostelijke richting vanaf ongeveer 35 meter van de erfgrans en 65 meter van het bestemmingsvlak wonen het uitzicht in de oostelijke en zuidelijke richting wijzigt. In noordelijke richting blijft het uitzicht wel gehandhaafd. Echter dit uitzicht en het oostelijke uitzicht zijn niet mogelijk als gevolg van de bebouwing die gerealiseerd is op het eigen perceel, middels een bouwvergunning. Deze bebouwing is dan ook rechtmatig aanwezig en moet als zodanig onderdeel uitmaken van het oude planologische regime. In die zin was het uitzicht dus al zeer beperkt.

Gelet op de afstand van de planologische wijziging, de tussenliggende rondweg en de reeds aanwezige bebouwing zijn ondergetekenden van oordeel dat er sprake is van een zeer beperkt uitzichtverlies dat planschade tot gevolg heeft.

Ondergetekenden zijn van oordeel, dat door de planologische wijziging ten aanzien van het uitzicht er nagenoeg geen nadeligere situatie ontstaat voor de betrokken objecten die planschade tot gevolg heeft. Voor Verlengde Oostsingel 8 betreft dit echter planschade van zeer beperkte aard.

7.1.2 *Bezonnin*

Ook in het kader van bezonnin kan voor de toekomstige situatie worden gesteld dat voor een groot deel van het plangebied de situatie gelijk blijft, immers het bouwverbod blijft van toepassing en leidt dus niet tot een verslechtering van de bezonningsituatie voor de objecten betrokken in deze analyse.

Ter plaatse van de Verlengde Oostsingel 8 zullen de bebouwingmogelijkheden planologisch toenemen, wat tot een verslechtering van de bezonningsituatie zou kunnen leiden voor de betreffende woning. Bij gebreke van een bezonningsdiagram kunnen ondergetekenden niet exact beoordelen wat de consequentie voor de bezonnin is. Echter gelet op de draairichting van de zon, de situering van de woning en de afstand tot de toekomstige bebouwing zal de planologische wijziging voor het woonobject Verlengde Oostsingel 8 geen significante schaduwwerking tot gevolg hebben.

Ondergetekenden zijn van oordeel, dat de wijziging van de bebouwingmogelijkheden ten aanzien van bezonnin naar alle waarschijnlijkheid geen planologisch nadeligere situatie tot gevolg heeft voor de betrokken objecten in deze analyse. Voor de Verlengde Oostsingel 8 kan er sprake zijn van schaduwwerking, echter naar inschatting van ondergetekenden is deze van zeer beperkte aard.

7.2 **Wijziging gebruiksmogelijkheden**

In de nieuwe situatie zal het plangebied zijn bestemming als uitleglocatie voor woningbouw behouden. De toegekende functies als wonen, voorzieningen, groen, water en begraafplaats worden wel verder uitgewerkt voor de bestemmingsvlakken 'gemengd' en 'wonen-2'. Het bouwverbod en de in de toekomst te verwachten soort bebouwing, de bouwhoogten en de daarbij behorende gebruiksfuncties blijven nagenoeg gelijk voor het bestemmingsvlak 'uit te werken'.

Slechts ter plaatse van de zone tussen de begraafplaats en de nabij gelegen rotonde is er sprake van een functiewijziging van 'verblijfsdoeleinden' naar 'wonen-uit te werken' echter geldt ook daar het bouwverbod en is deze verandering verder niet relevant voor deze analyse.

Op grond van hiervoor gestelde conclusie zullen ondergetekenden, op grond van de planologische wijziging voor de bestemmingsvlakken 'gemengd' en 'wonen-2' ter plaatse van de woning

Verlengde Oostsingel 8, aan de hand van de schadefactoren verder ingegaan op de gevolgen van de planologische wijziging.

Privacy

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 de nieuw te verwezenlijken bestemming, een rechtstreeks en onbelemmerd zicht bestaat in de woning of de tuin van belanghebbenden, kan er sprake zijn van een verlies van privacy.

Op grond van jurisprudentie is er sprake van een verlies van privacy bij inkijsbiedende 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.

Ondergetekenden zijn op basis van het vorenstaande van oordeel dat er in het kader van privacy aspect er geen nadeligere situatie ontstaat, voor de als risicogevoelig aangemerkte woningen. De bebouwingmogelijkheden en het gebruik binnen het plangebied blijven voor een groot deel van het plangebied nagenoeg gelijk. Ter plaatse van de woning Verlengde Oostsingel 8 zou op grond van de nieuwe woningen door de uitwerking van het bestemmingsplan privacyverlies kunnen optreden. Echter ondergetekenden zijn van oordeel dat gezien de afstand er geen sprake is van een rechtstreeks en onbelemmerd zicht in de woning en/of tuin en om die reden ontstaat er ook geen planschade. Daarnaast had men reeds rekening moeten houden met privacyverlies als gevolg van de tussenliggende doorgaande weg.

Ondergetekenden stellen vast dat voor het aspect privacy geen planschade ontstaat.

Aantasting woonmilieu/ligging

De ligging van een woning maakt een belangrijk deel uit van de waarde van een woning. In het normaal maatschappelijk verkeer worden bepaalde liggingen hoger gewaardeerd dan andere. De beoogde planologische wijzigingen binnen het plangebied hebben voor de meeste risicogevoelige objecten, die betrokken zijn in deze analyse, geen gevolgen in de zin van een verslechtering van de woonomgeving dat er planschade ontstaat. Immers blijven de beperkte bebouwingmogelijkheden en gebruiksfuncties van een groot deel van het plangebied in de nieuwe situatie nagenoeg gelijk op grond van het bouwverbod.

Ter plaatse van de woning Verlengde Oostsingel 8 is er sprake van een nadere uitwerking van de woonfunctie en wijzigt de omgeving planologisch deels van bouwterrein naar woongebied met bouw mogelijkheden. Deze functiewijziging leidt tot een zeer beperkte verslechtering van het woonmilieu/ligging van de woning Verlengde Oostsingel 8. Dit geldt ook voor de woning Rengersweg 1, echter deze verslechtering is van zeer beperkte aard naar inschatting van ondergetekenden.

Ondergetekenden zijn van mening dat er in het kader van woonmilieu/ligging voor het grootste gedeelte van de objecten geen planologisch nadeel ontstaat. Voor de woningen Verlengde Oostsingel 8 en Rengersweg 1 is er sprake van enige invloed op het woonmilieu/ligging, echter deze is van zeer beperkte aard.

Verkeer en parkeren

Als gevolg van de planologische wijziging zal er voor een deel van het plangebied een relevante intensivering van het gebruik plaatsvinden, waardoor het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zal toenemen. Deze toename in verkeersbewegingen zal naar een eerste inschatting van ondergetekenden alleen invloed hebben op de risicogevoelige objecten door de toename van verkeersbewegingen over de Oostelijke Randweg. Hierover is uitsluitel te geven na bestudering van een verkeersplan behorende bij het ontwikkelingsplan. Dit verkeersplan specifiek voor de ontwikkeling van de deelgebieden 3, 4, en 5 is niet aanwezig of in ieder geval niet door ondergetekenden beoordeeld in het kader van deze planschaderisicoanalyse.

Door ondertekenden is wel inzage gedaan in de mobiliteitstoets van Royal Haskoning geda- teerd 7 april 2005 onder de titel 'Mobiliteitstoets Rengerswetering Eindconcept'.

Zoals gezegd achten ondergetekenden een toename in verkeersbewegingen over de Oostelijke Randweg als gevolg van deze planologische wijziging aannemelijk. Dit wordt ondersteund door het voormelde stuk. Op bladzijde 20, paragraaf 'verkeersintensiteiten' wordt een toename van verkeersbewegingen verwacht over de Oostelijke Randweg van 35% bij uitvoering van het ge- hele plan van 1.600 woningen. De aantallen nemen toe van 9.623 motorvoertuigverplaatsingen naar 13.035 per etmaal. Het aantal nieuwe woningen op grond van de onderhavige planologi- sche wijziging bedraagt 507 stuks, ongeveer 32% van het totaal. Grofweg is dan de verwach- ting dat als gevolg van de planologische wijziging het aantal verkeersbewegingen gaat toene- men van 9.623 naar 10.700, of wel een stijging van ongeveer 11%.

Deze toename kan in beginsel leiden tot een planologische verslechtering, echter ondergete- kenden zijn van oordeel dat met het planologisch mogelijk maken van de randweg, er reeds rekening gehouden had moeten worden met een dergelijke verkeersintensiteit en dat de toe- name als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan geen planschade tot gevolg heeft.

Hoewel de verkeersintensiteit toeneemt, is dit geen gevolg van het voorliggende bestemmings- plan en derhalve ontstaat er ook geen planschade.

7.3 Planschadeoverzicht

Op grond van wat in het vorige hoofdstuk is behandeld, is gekeken naar de van toepassing zijnde schadefactoren. De gevolgen die de planologische wijziging kan hebben voor de risicogevoelige objecten is in de onderstaande tabel aangegeven. Voor elk object is er aangegeven of er sprake is van planschade. Dit betreft de schade, die niet onder het normaal maatschappelijke risico (NMR) valt (conform artikel 6.2 Wro). Dit NMR bedraagt 2%.

Straat	Nr.	Uitzicht bezonning	Privacy	Ligging	Verkeer	Gebruik	Verbetering	Soort schade na NMR (2%)
WONINGEN								
Rengersweg	1			Zeer licht				Geen
Verlengde Oostsingel	8	Zeer Licht		Zeer Licht				Geen
Vuronger	1-35(o)							Geen
Zuidwenk	84-116(e)							Geen
Straat	Nr.	woning: ligging, uitzicht bezonning	woning: Privacy hinder	Vermo- gens schade	Inkomens schade	Gebruik	Verbetering	Soort schade na NMR (2%)
Bedrijfsobject inclusief bedrijfswonig								
Smeerweg	20							Geen

8 Conclusie

Gelet op hetgeen in het vorige hoofdstuk is behandeld is gekeken naar de van toepassing zijnde schadefactoren.

Ondergetekenden concluderen, op grond van het voorgaande, dat indien de wijziging planologisch wordt verankerd er naar verwachting geen planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro zal ontstaan voor de beoordeelde objecten:

- Rengerweg 1;
- Verlengde Oostsingel 8;
- Vuronger 1 tot en met 35 oneven nummers (exclusief nr. 3);
- Zuidwenk 84 tot en met 116 even nummers;
- Smeerweg 20.

Voor deze objecten is er geen sprake van een planologische nadeel of is het nadeel dermate beperkt, dat eventuele planschade niet uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico van 2%, zoals opgenomen in artikel 6.2 Wro.

Aldus naar beste eer en kunnen gedaan en getekend te Alkmaar op 20 oktober 2013.

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

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

Bijlage 1
Fotoreportage

FOTOBLAG 1

Rengersweg 1



Verlengde Oostsingel 8



Vuronger 1 t/m 13



Vuronger 15-17-19-21



Vuronger 25 t/m 35



Zuidwenk 84-94



Zuidwenk 96-102



Zuidwenk 104-110



FOTBLAD 2

Zuidwenk 112-114-116



Smeerweg 20



Bijlage 2

Toekomstig planologisch regime

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

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

3.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

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

3.2.3 Overige hoofdgebouwen

Voor het bouwen van overige gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van de nieuwe woongebieden mogen voorzieningen worden gerealiseerd, waarvan de totale bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 8.000 m² in de bestemmingen Gemengd en Wonen - Uit te werken tezamen, waaronder:
 1. maximaal twee scholen voor basisonderwijs;
 2. sociaal-medische voorzieningen;
 3. maximaal één supermarkt;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 13 m, met uitzondering van een kerk.

3.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen

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

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

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

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

Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 12 m.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- i. waterhuishouding, watergangen en waterpartijen;
- j. bruggen en andere kunstwerken, met de daarbij behorende oeverstroken en taluds;
- k. ontsluitingswegen;
- l. ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, terrassen en dergelijke.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

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

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

9.2.3 Ondergeschikte bouwdelen

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

Artikel 10 Wonen - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- m. wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep;
- n. tuinen;
- o. erven;
- p. verkeersdoeleiden;
- q. groen en speelvoorzieningen;
- r. water;
- s. nutsvoorzieningen;
- t. parkeervoorzieningen en inritten;

met daarbij behorende:

- u. gebouwen;
- v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- w. werken, geen bouwwerk zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bouwwerken

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

- x. woningen;
- y. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- z. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- aa. ondergrondse of half ondergrondse parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.

10.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

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

10.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- hh. bijgebouwen mogen uitsluitend 5 m achter de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd, met uitzondering van het bepaalde onder b;
- ii. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn vóór de voorgevel toegestaan: erkers over maximaal tweederde van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en er minimaal een 1 m diepe tuin overblijft, met dien verstande dat de afstand van een aangebouwde hoekerker ten minste:
 - 1. 2,5 m tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens bedraagt;
 - 2. 1 m tot de grens van de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en Groen bedraagt;
- jj. overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;

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

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- rr. het bepaalde in sublid 10.2.2 onder c, ten behoeve van het bouwen van een woning tot 1 m hoger dan de in dat sublid toegestane goothoogte;
- ss. het bepaalde in sublid 10.2.2 onder d, ten behoeve van het bouwen van een woning tot 1 m hoger dan de in dat sublid toegestane bouwhoogte;
- tt. het bepaalde in sublid 10.2.3 onder f, ten behoeve van het bouwen van aan- of uitbouwen aan de zijgevel van een woning tot een goothoogte die 0,5 m lager is dan de goothoogte van de woning, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de voorgevelrooilijn van de woning ten minste 2 m bedraagt;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
 3. de aan- of uitbouw qua uiterlijke verschijning ondergeschikt blijft aan de woning;
- uu. het bepaalde in sublid 10.2.3 onder f, ten behoeve van de bouw van dakterrassen op aan- en uitbouwen naast of achter de woning, met dien verstande dat de hoogte van de balkonafscherming niet meer bedraagt dan 1,2 m boven de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw en er bovendien geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan de privacy van omwonenden.

10.4 Specifieke gebruiksregels

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

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

- zz. het gebruik zowel naar aard als wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming moet zijn;
- aaa. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mag meebrengen.

Artikel 11 Wonen - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- bbb. wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep;
- ccc. tuinen;
- ddd. erven;
- eee. verkeersdoeleinden;
- fff. groen en speelvoorzieningen;
- ggg. water;
- hhh. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- iii. gebouwen;
- jjj. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- kkk. werken, geen bouwwerk zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toegestane bouwwerken

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

- lll. woningen;
- mmm. aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- nnn. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

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

11.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- ttt. bijgebouwen mogen uitsluitend 1 m achter de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd, met uitzondering van het bepaalde onder b;
- uuu. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn vóór de voorgevel toegestaan: erkers over maximaal tweederde van de gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m en er minimaal een 1 m diepe tuin overblijft, met dien verstande dat de afstand van een aangebouwde hoekerker ten minste:
 1. 2,5 m tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens bedraagt;
 2. 1 meter tot de grens van het openbaar gebied bedraagt;
- vvv. overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;

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

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- gggg. het bepaalde in sublid 11.2.2 onder a, ten behoeve van het bouwen van een woning tot 1 m hoger dan de in dat sublid toegestane goothoogte;
- hhhh. het bepaalde in sublid 11.2.2 onder b, ten behoeve van het bouwen van een woning tot 1 m hoger dan de in dat sublid toegestane bouwhoogte;
- iiii. het bepaalde in sublid 11.2.3 onder f, ten behoeve van het bouwen van aan- of uitbouwen aan de zijgevel van een woning tot een goothoogte die 0,5 m lager is dan de goothoogte van de woning, met dien verstande dat:
1. de afstand tot de voorgevelrooilijn van de woning ten minste 2 m bedraagt;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige situatie van de omgeving;
 3. de aan- of uitbouw qua uiterlijke verschijning ondergeschikt blijft aan de woning;
- jjjj. het bepaalde in sublid 11.2.3 onder f, ten behoeve van de bouw van dakterrassen op aan- en uitbouwen naast of achter de woning, met dien verstande dat de hoogte van de balkonafscheiding niet meer bedraagt dan 1,2 m boven de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw en er bovendien geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan de privacy van omwonenden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

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

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

Artikel 13 Wonen - Gestapeld

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Gestapeld' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep;

met daarbij behorende tuinen en erven.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

13.2.2 Bijgebouwen

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

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

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

13.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

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

13.4 Specifieke gebruiksregels

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

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

aaaaa. tot ten hoogste 15% van de aanwezige vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 40 m², voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep mag worden gebruikt;

bbbbb. voor milieuvergunningplichtige en meldingplichtige bedrijven ingevolge de Wet milieubeheer geen omgevingsvergunning wordt verleend;

cccc. aan detailhandel slechts medewerking wordt verleend, indien het verkoop betreft van aan huis vervaardigde, vaak ambachtelijke producten, die niet concurrerend zijn ten opzichte van de overige detailhandel -uitgezonderd vis en visproducten- onder de voorwaarden dat de vestiging geen onevenredige aantasting van de woonsituatie en de verkeersveiligheid met zich meebrengt en de hoofdfunctie wonen van het pand gehandhaafd blijft;

ddddd. voor horecabedrijven geen afwijking wordt verleend;

eeee. het gebruik zowel naar aard als wat betreft de visuele aspecten ervan met het woonkarakter in overeenstemming moet zijn;

ffff. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk met zich mag meebrengen.