



Rapport

Planschaderisicoanalyse Brinkersweide te Rhenen

Aveco de Bondt
bezoekadres Reggesingel 2
postbus 202
postcode 7460 AE Rijssen
telefoon (0)548 51 52 00
telefax (0)548 51 85 65
e-mail rijssen@avecodebondt.nl
internet www.avecodebondt.nl

projectnaam PSRA Brinkersweide te Rhenen
projectnummer 131752
referentie JHS/063/131752

opdrachtgever Ingenious Vastgoed B.V.
postadres Postbus 711
3900 AS Veenendaal
contactpersoon De heer A. van den Ham

status definitief
versie 03

datum 22 april 2015

auteur B.J.M. (Erna) Beernink
J.W. (Jeroen) Hendriks

paraaf
gecontroleerd J.W. (Jeroen) Hendriks



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Leeswijzer	3
2	LOCATIEGEGEVENS	5
2.1	Huidige situatie plangebied en omgeving	5
2.2	Beschrijving voorgenomen mutatie	6
2.3	Beschikbare onderzoeksgegevens	6
3	PLANOLOGISCH TOETSINGSKADER	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Vigerende planologische situatie	7
3.3	Situatie na planologische mutatie	8
3.4	Planologisch toetsingskader	8
4	BEOORDELING GEVOLGEN PLANOLOGISCHE MUTATIE	9
4.1	Inleiding	9
4.2	Beoordeling planschade	11
4.2.1	Bebouwings- of gebruiksmogelijkheden	12
4.2.2	Privacy beperking	13
4.2.3	Uitzichtschade	14
4.2.4	Schaduwwerking	15
4.2.5	Ruimtelijke kwaliteit	16
4.2.6	Verkeer en parkeren	17
4.2.7	Milieukwaliteit	17
4.3	Voordeelverrekening	18
4.4	Samenvatting en beoordeling	19
5	TAXATIE	20
6	CONCLUSIE	21

Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan Rhenen Buitengebied

Bijlage 2: Concept ontwerpbestemmingsplan Brinkersweide



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In opdracht van Ingenious Vastgoed B.V. is door Aveco de Bondt een planschaderisicoanalyse uitgevoerd voor de locatie Brinkersweide te Rhenen (hierna te noemen plangebied).

De aanleiding tot het uitvoeren van de onderhavige risicoanalyse wordt gevormd door het voornemen om ter plaatse van het plangebied zeven vrijstaande woningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren. Het plangebied is op grond van het vigerend bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch'. De beoogde ontwikkeling is hiermee niet in overeenstemming omdat woningbouw niet is toestaan. Om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren, wordt een planologische procedure gevolgd (herziening bestemmingsplan).

De doelstelling van deze planschaderisicoanalyse is het middels een ruimtelijke analyse bepalen of er als gevolg van de planologische mutatie sprake is van een planologische verslechtering en het bepalen of ten gevolge hiervan door derden schade, als bedoeld in afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening, wordt geleden. Beoordeling van eventuele schade op grond van ander vergoedingsrecht voor schade die de overheid kan veroorzaken, maakt geen onderdeel uit van voorliggende planschaderisicoanalyse.

Voor de uitvoering van de onderhavige risicoanalyse is volstaan met een beoordeling van het vigerend bestemmingsplan "Rhenen Buitengebied" en het concept ontwerpbestemmingsplan "Brinkersweide". Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden. Het onderzoek is derhalve indicatief voor wat betreft de mogelijke schadelijke gevolgen als gevolg van de te doorlopen procedure.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze planschaderisicoanalyse is een nadere beschrijving van het huidige plangebied en de directe omgeving opgenomen, in de vorm van kaartmateriaal. Tevens is informatie opgenomen over de fysieke en planologische situatie van het plangebied en de directe omgeving. Daarnaast is weergegeven welke documenten ten grondslag liggen aan deze planschaderisicoanalyse.

In hoofdstuk 3 wordt het planologisch toetsingskader, de huidige geldende rechtstoestand en de situatie na de planologische wijziging beschreven.



In hoofdstuk 4 komt aan de orde op welke onderdelen de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerende bestemmingsplan en welke gevolgen de planologische herziening van het plangebied voor de directe omgeving kan hebben. Aan de hand van de verschillende planschadefactoren wordt voor onderhavig plangebied aangegeven of er mogelijk planschade kan optreden.

In hoofdstuk 5 worden op basis van de gegevens uit voorgaande hoofdstukken de conclusies van de planschaderisicoanalyse verwoord. Daarbij wordt weergegeven met welke schadefactoren bij de planologische procedure wel of geen rekening moet worden gehouden.

2 LOCATIEGEGEVENS

2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de gemeente Rhenen en is onderdeel van het bebouwingslint langs de Cuneraweg (N233) die Rhenen in noordelijke richting verbindt met Veenendaal en de Rijksweg A12. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door de Veenendaalse woonwijk Petenbos-Oost. De noordelijke perceelsgrens vormt tevens de grens tussen de gemeenten Rhenen en Veenendaal. Ten oosten van het plangebied ligt een groot woonperceel met twee villa's en ten westen van het plangebied loopt een forse houtwal, die onderdeel is van de groenstructuur van de wijk Petenbos-Oost. De strook tussen de Cuneraweg en de grens van Petenbos staat bekend als het Veeneinde.

Navolgende afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 2.1: Ligging plangebied (bron: Google)

Het plangebied is momenteel in gebruik als paardenweide. Navolgende afbeeldingen geven het plangebied en de directe omgeving weer.



Afbeelding 2.2: Plangebied en directe omgeving (bron: Google)



2.2 Beschrijving voorgenomen mutatie

Door de planologische mutatie is het mogelijk ter plaatse van het plangebied woningbouw met bijbehorende voorzieningen te realiseren. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De voorkant van de woningen zijn georiënteerd op het centrale hofje. De woningen worden ontsloten op de Verwierdelaan en zijn via de Uilenbosweg en Brinkersteeg verbonden met de Cuneraweg.

Naast woningbouw wordt in het plangebied voorzien in bijbehorende tuinen en bouwwerken, parkeervoorzieningen en een ontsluitingsweg. Daarnaast is het mogelijk de percelen te gebruiken ten behoeve van een beroep en bedrijf aan huis en/of bed and breakfast.

2.3 Beschikbare onderzoeksgegevens

Voor de uitvoering van de planschaderisicoanalyse is gebruik gemaakt van de volgende stukken:

- Bestemmingsplan “Rhenen Buitengebied”, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 november 2011;
- Concept ontwerpbestemmingsplan “Brinkersweide”, opgesteld door Buro Hoogstraat bv op 6 mei 2013.



3 PLANOLOGISCH TOETSINGSKADER

3.1 Inleiding

De basis van een planschaderisicoanalyse wordt gevormd door het planologisch toetsingskader. In geval van een planologische mutatie bestaat het toetsingskader uit een vergelijking van de huidige rechtstoestand met de rechtstoestand, die ontstaat na realisatie van de voorgenomen mutatie.

Door middel van een vergelijking tussen de elkaar opvolgende planologische regimes dient vastgesteld te worden, welke bebouwings-, ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden er zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan en in hoeverre, als gevolg van de voorgenomen planologische mutatie de toekomstige planologische situatie hiervan afwijkt. Op basis van deze gegevens kan worden bepaald of derde(n) als gevolg van de nieuwe planologische situatie in een nadeliger positie is (zijn) komen te verkeren, en of daardoor daadwerkelijk schade, zoals bedoeld in afdeling 6.1 Wro is (of wordt) geleden.

Voor voldoende vergelijking is niet de feitelijke situatie van belang; bepalend is het verschil in theoretisch mogelijke situaties onder het 'oude' ('vigerende') en het 'nieuwe' planologische regime. Daarbij moet de maximale invulling van de planologische mogelijkheden in aanmerking worden genomen, ongeacht of de realisatie ervan heeft of zou kunnen hebben plaatsgevonden. Indien wordt geconcludeerd dat de wijziging van het planologische regime leidt tot schade, dan dient het tijdstip van het in werking treden van de in het geding zijnde planologische maatregel te worden bepaald. In voorliggende analyse is alleen gekeken naar de mogelijke, ruimtelijke consequenties van het voornemen tot realisatie van een kerkgebouw met nevenruimten alsmede een parkeerterrein.

Het voorgaande betekent dat voor het plangebied een vergelijking dient te worden gemaakt tussen de vigerende planologische situatie, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "Rhenen Buitengebied" en de planologische situatie die ontstaat na het doorlopen van de planologische procedure. Aangezien de planologische procedure ten tijde van het opstellen van deze analyse nog niet is doorlopen, wordt een vergelijking tussen het vigerende bestemmingsplan en het concept ontwerpbestemmingsplan "Brinkersweide" (d.d. 6 mei 2013) gemaakt.

3.2 Vigerende planologische situatie

De huidig geldende rechtstoestand ter plaatse van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Rhenen Buitengebied". Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch'. Deze bestemming is bedoeld voor het uitoefenen van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Er is geen sprake van een bouwvlak. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'hoge verwachtingswaarde'. De dubbelbestemming is erop gericht de aanwezige archeologische waarden te behouden en te beschermen.



Met betrekking tot de huidige geldende rechtstoestand is in bijlage 1 een deel van de vigerende bestemmingsplankaart weergegeven. Voor de bijbehorende voorschriften wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.3 Situatie na planologische mutatie

De toekomstig geldende rechtstoestand ter plaatse van het plangebied zal de mogelijkheid bieden om zeven vrijstaande woningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren. De woningen worden gesitueerd op een onderlinge afstand van gemiddeld 10 meter. De bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 10,5 meter en de inhoud bedraagt maximaal 600m³. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 4,5 meter en het oppervlak per woning bedraagt 125m². De bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt ten hoogste 2 meter. Bouwwerken ten behoeve van de verkeersbestemming mogen ten hoogste 10 meter hoog zijn. Daarnaast voorziet de toekomstig geldende rechtstoestand in de bestemming "Wonen" ter plaatse van de tuin van het perceel Verwierdelaan 38.

Met betrekking tot de huidige geldende rechtstoestand zijn in bijlage 2 de bestemmingsplankaart en de regels weergegeven.

3.4 Planologisch toetsingskader

Op basis van de in deze paragraaf geschetste huidige en toekomstige rechtstoestand zijn de verschillen in bebouwings- en gebruiksmogelijkheden vast te stellen. Hiermee is het planologisch toetsingskader inzichtelijk geworden. Het belangrijkste verschil betreft de bestemming van de gronden. Daar waar op grond van het vigerend bestemmingsplan het plangebied bestemd is voor agrarisch gebruik wordt het plangebied na de planologische mutatie gebruikt voor woningbouw met bijbehorende voorzieningen.



4 BEOORDELING GEVOLGEN PLANOLOGISCHE MUTATIE

4.1 Inleiding

Artikel 6.1 Wro bepaalt onder andere dat burgemeester en wethouders op aanvraag een tegemoetkoming toekennen aan degene die in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager¹ behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Geen tegemoetkoming ex artikel 6.1 Wro wordt toegekend indien:

- de tegemoetkoming op andere wijze is geregeld, bijvoorbeeld door aankoop of onteigening.
- de eigenaren van het betrokken onroerend goed dit onroerend goed hebben verworven nadat de optredende schade voldoende concreet voorzienbaar was, dit vanwege “actieve risico-aanvaarding”.
- de eigenaren het onroerend goed reeds hebben verkocht en dit geleverd is vóórdat de planologische mutatie onherroepelijk is geworden, omdat zij op het moment van onherroepelijk worden geen eigenaar meer zijn van de onroerende zaak en derhalve geen aanvrager (belanghebbende) meer zijn in de zin van artikel 6.1 Wro.
- Indien sprake is van “passieve risico/aanvaarding”. Hiervan is sprake indien de getroffen gedurende geruime tijd geen gebruik heeft gemaakt van de bouw/ en gebruiksmogelijkheden die het voorheen vigerende bestemmingsplan bood en indien er duidelijke aanwijzingen waren, dat aan deze (bouw) mogelijkheden op termijn zou kunnen worden getornd.

In artikel 6.2 Wro is bepaald dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening blijft van de aanvrager. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- van schade in de vorm van inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
 - van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
 - van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro.

¹ Onder een aanvrager moet in dit geval worden verstaan de eigenaar of zakelijk gerechtigde, de huurder of pachter van het desbetreffende onroerend goed waarop de planologische mutatie betrekking heeft, en overigens een ieder die persoonlijke of zakelijke rechten of belangen heeft, die door de bepalingen van het besluit zodanig worden aangetast en dat daardoor schade ontstaat welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven.



Op grond van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders bij de beslissing op de aanvraag met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheid van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. In het kader hiervan wordt het volgende opgemerkt.

Indien een belang tot de betrokken onroerende zaak werd verkregen nadat de schadeveroorzakende planologische maatregel bekend is gemaakt, leidt dat tot het oordeel dat een aanvrager ten tijde van het verkrijgen van dit belang behoorde te weten van deze voor hem negatieve planologische ontwikkeling. In dat geval wordt hij geacht actief het risico te hebben aanvaard en blijft eventuele schade ten laste van de aanvrager, omdat deze schade voor hem voorzienbaar was. Een en ander geldt eveneens als ten tijde van het verkrijgen van het belang een aanvrager wist of behoorde te weten dat de gemeente voornemens was de schadeveroorzakende planologische situatie te wijzigen. Dit betekent dat ook bijvoorbeeld een structuurvisie of een ter inzage gelegd ontwerp voor een bestemmingsplan kan leiden tot de conclusie dat aanvrager die, nadat dergelijke ontwikkelingen gepubliceerd en/of afgekondigd zijn, zich toch ter plaatse vestigde, daarmee het risico van eventuele schade heeft aanvaard. Of sprake is van voorzienbaarheid van de planologische wijziging op grond waarvan het daaruit voortvloeiende nadeel redelijkerwijs voor rekening dient te blijven van degene die stelt schade te hebben geleden, moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Het is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

Het voorgenomen project zal planologisch mogelijk worden gemaakt door een planologische procedure te doorlopen. Mocht risicoaanvaarding een vraagstuk opleveren, dan kan daarbij in ieder geval aangehouden worden de eerste datum waarop bekendheid met het voorgenomen project verondersteld mag worden. Dit kan bijvoorbeeld de publicatie overeenkomstig artikel 1.3.1 Bro (kennisgeving van het voornemen om een bestemmingsplan voor te bereiden) zijn. Op 19 juli 2013 is in de Rhenense Betuwse Courant het voornemen gepubliceerd om een bestemmingsplan voor te bereiden voor het perceel Cuneraweg naast 334 te Rhenen (dit betreft het plangebied).

In dit advies is geen rekening gehouden met voorzienbaarheid of risicoaanvaarding in welke vorm ook, omdat de vraag of er sprake is van omstandigheden op basis waarvan eventuele schade voor rekening van belanghebbenden behoort te blijven een afzonderlijk onderzoek vergt van ieder mogelijk getroffen object. Mocht risicoaanvaarding bij een bepaalde onroerende zaak een rol spelen, dan moet het voor dit object begrote bedrag, doorgaans volledig, in mindering worden gebracht op het bedrag aan te verwachten planschade. Het nadeel dat zal worden veroorzaakt door de planologische wijziging voor de aanvrager zal dan immers voor diens eigen rekening en risico behoren te blijven.



In dit hoofdstuk zal worden nagegaan of een derde (aanvrager) als gevolg van de planologische mutatie ter plaatse van het plangebied in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren.

Opgemerkt wordt dat bij de beoordeling van de gevolgen van de planologische mutatie de eventuele planschade ten laste van de voormalige eigenaar c.q. eigenaren van het plangebied, te weten de bewoners van Cuneraweg 334 en Brinkersteeg 2, niet zijn meegewogen. Dit omdat wordt aangenomen dat de eigenaren reeds tegemoet worden gekomen in eventuele voor vergoeding in aanmerking komende schade door bijvoorbeeld aankoop van gronden.

4.2 Beoordeling planschade

Uit jurisprudentie² blijkt dat een planologische verslechtering, met planschade ex artikel 49 van de WRO als gevolg, zich voordoet wanneer de planologische wijziging leidt tot:

1. een beperking van de bestaande bebouwings- of gebruiksmogelijkheden (bebouwings- of gebruiksmogelijkheden);
2. een onevenredige inbreuk op de privacy (privacybeperking);
3. het (gedeeltelijk) vervallen van een waardebepalend uitzicht (uitzichtschaade);
4. het (gedeeltelijk) wegvallen van de toetreding van zonlicht (schaduwwerking);
5. verslechtering van de situeringwaarde van een onroerend goed (ruimtelijke kwaliteit);
6. een beperking van de openbare parkeerfaciliteiten en/of de toenemende verkeersaantrekkende werking van een bestemming (verkeer en parkeren);
7. een onevenredige verslechtering van milieuomstandigheden, zoals geluid, geur, externe veiligheid, luchtkwaliteit, trilling, lichthinder, etc. (milieukwaliteit).

In dit hoofdstuk zal per onderdeel worden beoordeeld of een aanvrager als gevolg van de planologische mutatie hiervan schade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, ondervindt. Deze clusters zijn gelegen binnen de directe invloedssfeer van het plangebied.

² Aangezien artikel 49 van de WRO in essentie vergelijkbaar is met afdeling 6.1 Wro, wordt de jurisprudentie inzake artikel 49 van de WRO van overeenkomstige toepassing geacht.



Afbeelding 4.1: Clusters van bebouwing (bron: Google)

4.2.1 Bebouwings- of gebruiksmogelijkheden

De waarde van een (bouw)perceel wordt in belangrijke mate bepaald door de bebouwings- of gebruiksmogelijkheden die het perceel aan de eigenaar biedt. Indien de planologische mutatie tot gevolg heeft dat de bebouwings- of gebruiksmogelijkheden van percelen van aanvragers worden beperkt kan schade ontstaan. Uit jurisprudentie blijkt dat een dergelijke beperking geacht moet worden ook gevolgen te hebben voor de waarde van de onroerende zaak en derhalve een rechtvaardiging is voor tegemoetkoming in de schade.

Bij de beoordeling of sprake is van planschade speelt sectorale wetgeving geen rol, zo blijkt uit jurisprudentie. Dit is slechts anders indien op grond van genoemde wetgeving maximale invulling van het planologische regime dermate irreëel is, dat deze met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten. Alsdan kan aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken.

In de directe omgeving van het plangebied zullen de in het vigerende bestemmingsplan geldende bebouwings- of gebruiksmogelijkheden niet worden gewijzigd. Als gevolg van de planologische wijziging zullen slechts de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van het plangebied wijzigen.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er, als gevolg van de planologische mutatie, geen sprake is van planschade ten gevolge van het beperken van de bebouwings- of gebruiksmogelijkheden van percelen van derden.

4.2.2 Privacy beperking

De waarde van een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de vrijheid (privacy) die de woning en de bijbehorende tuin aan de bewoner biedt. Door realisatie van zodanige bebouwing dat op deze waardebepalende privacy inbreuk wordt gemaakt, zal in het algemeen schade ontstaan. Uit de jurisprudentie, betreffende de toepassing van artikel 49 van de WRO, blijkt dat indien deze inbreuk op de privacy van ingrijpende aard is en een redelijk handelend koopgegadigde als gevolg daarvan zal afhaken dan wel een lagere koopprijs zal bieden, zich de situatie voordoet dat een tegemoetkoming in de schade deswege gerechtvaardigd is. Zo'n situatie zal zich voordoen indien vanuit een woning, balkon of tuin van een krachtens een planologische mutatie te verwezenlijken (woon)bebouwing, een rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht bestaat in de woning of de tuin (met buitenverblijfsruimte) van de belanghebbende. Uit vooral recente jurisprudentie blijkt dat een dergelijke inbreuk geacht moet worden ook gevolgen te hebben voor de waarde van de onroerende zaak en derhalve een rechtvaardiging voor een tegemoetkoming in de schade.

Voor zover sprake is van functies anders dan een woonfunctie is het aspect privacy niet aan de orde. Cluster 5 behoeft derhalve geen beoordeling.

Cluster 1: Dit cluster is gelegen aan de noordzijde van het plangebied en omvat een woning (Verwierdelaan 38). Het cluster grenst aan het plangebied. Door de planologische mutatie is het mogelijk dat vanaf het plangebied een rechtstreeks en onbelemmerde inkijk in de woning alsmede de bijbehorende tuin in dit cluster ontstaat. Aangezien op grond van het vigerend bestemmingsplan slechts inkijk mogelijk is vanaf agrarische gronden, leidt deze toenemende inkijk tot beperking van de privacy met mogelijk voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade tot gevolg.

Cluster 2: Dit cluster is gelegen aan de noordzijde van het plangebied en omvat twee woningen (Verwierdelaan 27 en 29). Hoewel tussen het plangebied en dit cluster een weg (Verwierdelaan) alsmede een groenstrook is gelegen, kan sprake zijn van onevenredige aantasting van de privacy van bewoners van het perceel Verwierdelaan 27 omdat sprake is van een rechtstreeks en onbelemmerd zicht in de woning met bijbehorende tuin. Gelet op de situering van het perceel Verwierdelaan 27 (deels tussen het plangebied en Verwierdelaan 29) zal het zicht in de woning met bijbehorende tuin aan Verwierdelaan 29 beperkt zijn waardoor de aantasting van de privacy eveneens beperkt zal zijn. Niet wordt verwacht dat deze beperkte aantasting leidt tot voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade.

Cluster 3: Dit cluster is gelegen ten noordoosten van het plangebied en omvat twee woningen (Verwierdelaan 31 en 33). Tussen dit cluster en het plangebied is de Verwierdelaan alsmede een groenstrook en het perceel Verwierdelaan 29 gelegen. Daardoor is het zicht vanaf het plangebied in dit cluster beperkt. Hoewel mogelijk sprake is van een aantasting van de privacy zal dit naar verwachting niet zodanig zijn dat dit leidt tot planschade.



Cluster 4: Dit cluster is gelegen aan de zuidzijde van het plangebied en omvat woningen en een bedrijf. De afstand tussen het plangebied en dit cluster bedraagt circa 80 meter. Aangezien slechts sprake kan zijn van een aantasting van de privacy indien de afstand niet meer bedraagt dan enkele tientallen meters en voorts tussen het cluster en het plangebied een weg (Cuneraweg) is gelegen, wordt niet verwacht dat het woongenot van de omwonenden zodanig wordt aangetast dat dit leidt tot voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade.

Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er, als gevolg van de planologische mutatie sprake is van een planologische verslechtering ten gevolge van het beperken van de privacy van de percelen gelegen in de clusters 1 en 2 (Verwierdelaan 27). Hierdoor ontstaat de mogelijkheid dat een derde schade, als bedoeld in afdeling 6.1 Wro, ondervindt welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven.

4.2.3 Uitzichtschade

Het verlies van een waardebepalend vrij uitzicht is in de huidige jurisprudentie aangemerkt als schadefactor. Hierbij gaat het vooral om een ingrijpende beperking van waardebepalend (fraai) vrij uitzicht door bebouwing.

Het plangebied betreft een onbebouwd gebied, grenzend aan de woonbebouwing van de wijk Petenbos-Oost (gemeente Venendaal) en het buitengebied van de gemeente Rhenen. Aan de oost-, zuid- en westzijde van het plangebied is bebouwing gesitueerd. In het vigerend bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor 'Agrarisch'. Ter plaatse van deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van ten hoogste 3 meter worden opgericht. Voorts is het mogelijk ter plaatse van het plangebied hoog opgaande gewassen te telen. Een waardebepalend fraai (vrij) uitzicht is derhalve niet gegarandeerd.

Onderstaand wordt per cluster beoordeeld of sprake is van planschade ten gevolge van uitzichtbeperking. Voor zover sprake is van functies anders dan een woonfunctie is het aspect uitzicht niet aan de orde. Cluster 5 behoeft derhalve geen beoordeling.

Cluster 1: Vanaf dit cluster bestaat zicht op het plangebied. Op grond van het vigerend bestemmingsplan kan op een afstand van 0 meter zicht bestaan op een 3 meter hoog bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten dienste van de agrarische bestemming. Na de planologische mutatie bestaat vanaf het cluster zicht op woningbouw tot een hoogte van 10,5 meter en bijbehorende bouwwerken tot een bouwhoogte van 4,5 meter. Ondanks de tussen het cluster en het plangebied gelegen groenstrook is sprake van een beperking van het uitzicht met mogelijk planschade tot gevolg.

Cluster 2: Vanaf dit cluster bestaat zicht op het plangebied. Daar waar op grond van het vigerend bestemmingsplan zicht mogelijk is op agrarische bouwwerken tot een bouwhoogte van 3 meter, is na de planologische mutatie sprake van zicht op woningbouw tot een bouwhoogte van 10,5



meter. Hierdoor is sprake van een beperking van het uitzicht met mogelijk planschade tot gevolg.

Cluster 3: Hoewel het uitzicht vanaf dit cluster wordt gewijzigd is dit ten opzichte van het overige uitzicht ondergeschikt. Daarom wordt niet verwacht dat deze uitzichtwijziging leidt tot een zodanig aantasting van het woongenot dat dit leidt tot voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade.

Cluster 4: Vanaf dit cluster is op grond van het vigerend bestemmingsplan zicht mogelijk op agrarische bouwwerken met een hoogte van 3 meter, gelegen op een afstand van circa 80 meter. Na de mutatie is zicht mogelijk op woningbouw met een bouwhoogte van 10,5 meter. Hoewel de bouwhoogte van de bebouwing toeneemt en de aard en omvang wijzigt, is - gelet op de afstand - geen sprake van een zodanige uitzichtbeperking dat deze voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt verwacht dat er, als gevolg van de planologische mutatie, sprake is van planschade, als bedoeld in afdeling 6.1 Wro, ten gevolge van het beperken van waardebepalend (fraai) vrij uitzicht met betrekking tot de clusters 1 en 2.

4.2.4 Schaduwwerking

De nadelige invloed van het wegvallen van de toetreding van zonlicht in een tuin of een woning kan, afhankelijk van de mate van schaduwwerking, aanleiding zijn voor een tegemoetkoming in de schade. Een redelijk handelend koopgegadigde zal immers zijn koopbereidheid en zijn biedprijs mede afhankelijk laten zijn van onder andere de bezonning van de te koop aangeboden woning.

In hoeverre deze schaduwwerking van een zo nadelige invloed is dat dit aanleiding zou kunnen zijn voor een tegemoetkoming in de schade is op basis van de beschikbare gegevens niet exact vast te stellen. Uit jurisprudentie blijkt dat er, als gevolg van een geringe toename van schaduwwerking gedurende een relatief korte dagperiode (1,5 uur), geen sprake is van een zodanige schending van de belangen van aanvragers dat hierdoor planschade ontstaat. De schaduwwerking vindt met name plaats tussen de noordoost- en noordwestzijde van een gebouw.

Gelet op de relatief geringe hoogte van de bebouwing die op grond van het toekomstig bestemmingsplan mogelijk is, en de afstand van deze bebouwing tot de bestaande woningen, wordt voor alle clusters vanwege de bouw mogelijkheden geen significante schaduwwerking verwacht welke voor planschade in aanmerking komt.



Ten aanzien van de aanwezige houtwal, welke wel voor significante schaduwwerking kan zorgen, wordt het volgende opmerkt:

In het vigerende bestemming zijn de gronden waarop de houtwal aanwezig is bestemd als "Agrarisch". In het toekomstige bestemmingsplan wordt aan deze gronden de bestemming "Groen" toekend met de nadere aanduiding 'houtwal'. Op grond hiervan is bepaald dat de gronden bestemd zijn voor het behoud en bescherming van houtwallen en natuurlijk struweel.

Op grond van jurisprudentie dient een waardevolle, te behouden, houtwal bij de planvergelijking ook bij de vigerende situatie meegenomen te worden. Ondanks dat de bestaande houtwal op grond van het vigerende bestemmingsplan niet juridisch vastgelegd is, mag er bij de planvergelijking vanuit worden gegaan dat de gemeente Rhenen niet zonder de benodigde omgevingsvergunning (kappen) zal verlenen voor het kappen van de houtwal.

Gelet op het bovenstaande levert de wijziging van het planologisch regime ter plaatse van de bestaande houtwal geen verslechtering op.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat, als gevolg van de planologische mutatie, geen sprake is van planschade ten gevolge van toenemende schaduwwerking.

4.2.5 Ruimtelijke kwaliteit

Bij aantasting van de (voordien planologisch gegarandeerde) ruimtelijke kwaliteit, moet worden gedacht aan wijziging van niet alleen nabije bestemmingen, maar ook classificaties binnen een (voordien reeds bestaande) bestemming. Het begrip kan worden uitgesplitst in de elementen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Het plangebied grenst deels aan de woonbebouwing van de wijk Petenbos-Oost (gemeente Venenendaal) en deels aan het buitengebied van de gemeente Rhenen. Desalniettemin is ruimtelijk gezien sprake van een op zichzelf staande inbreidingslocatie. De zeven woningen zijn overwegend naar binnen gericht. De groene ruimtes in het plangebied sluiten aan op de ontsluitingsstructuur en het introverte karakter van de woonbebouwing. Door behoud van de houtwal aan de westzijde van het plangebied, wordt het gebied landschappelijk ingepast en visueel afgeschermd van de omgeving. Hierdoor is de overgang tussen het bebouwde en onbebouwde landschap meer geleidelijk.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden wijken na de planologische mutatie aanzienlijk af van hetgeen is toegestaan op grond van het vigerend bestemmingsplan. Desalniettemin zal de realisatie van woningen naar verwachting niet leiden tot verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Wel kan de gewijzigde invulling van het plangebied de belevingswaarde en de gebruikswaarde van het plangebied wijzigen. Dit leidt per saldo niet tot een verbetering c.q. verslechtering van genoemde waarden.



Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ten gevolge van de aantasting van de (voordien planologisch gegarandeerde) ruimtelijke kwaliteit er, als gevolg van de planologische mutatie, door derden geen schade, als bedoeld in afdeling 6.1 Wro, wordt geleden.

4.2.6 Verkeer en parkeren

Als gevolg van de planologische mutatie kan door de beperking van de openbare parkeerfaciliteiten in de directe omgeving van het plangebied en/of de toenemende verkeersaantrekkende werking van de nieuwe bestemming planschade ontstaan.

Verkeer

Verkeerskundig gezien sluit het plangebied aan op de Verwierdelaan en wordt voorzien in een nieuw uitrit op de Verwierdelaan. Het toenemende autoverkeer kan gebruik maken van de Verwierdelaan en Uilenboslaan, welke reeds fungeren als ontsluitingswegen. Derhalve wordt niet verwacht dat de toenemende verkeersaantrekkende werking ten gevolge van de zeven woningen, leidt tot een zodanig aantasting van het woongenot van omwonenden van het plangebied dat hierdoor sprake is van planschade. Bovendien is intensivering van het gebruik van de Verwierdelaan reeds op grond van het vigerend bestemmingsplan toegestaan.

Parkeren

In de regels van het concept ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat per bouwperceel twee parkeervoorzieningen aangelegd dienen te worden. Op grond van de CROW rekenmethodiek, beschreven in ASVV 2004, bedraagt de parkeerbehoefte per woning (woning midden, matig stedelijk gebied, rest bebouwde kom) gemiddeld 1,8 parkeerplaatsen. Derhalve wordt niet verwacht dat sprake is van aantasting van het woongenot van derden ten gevolge van parkeren.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er, als gevolg van de planologische mutatie, geen sprake is van planschade ten gevolge van het aspect 'verkeer en parkeren'.

4.2.7 Milieukwaliteit

De waarde van een onroerende zaak, in het bijzonder voor woondoeleinden, wordt in belangrijke mate bepaald door de afwezigheid van negatieve factoren. Ook de zogenaamde milieukwaliteit van een woonomgeving is een bepalende factor voor de waarde van zich aldaar bevindende woningen. Bij milieukwaliteit moet worden gedacht aan (de mate van) geluidhinder, stank, stof en gevarenrisico's.

De planologische mutatie maakt het mogelijk ter plaatse van het plangebied woningbouw te realiseren. Aangezien woningbouw op grond van het vigerend bestemmingsplan niet is toegestaan, kan sprake zijn van verslechtering van de milieukwaliteit (o.a. geluid, stank, stof of



gevaar) ter plaatse van en in de directe omgeving van het plangebied. Om te beoordelen of hiervan sprake is, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009). In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor de milieuaspecten: geur, stof, geluid en gevaar. Buiten de richtafstanden mogen woningen geen of slechts in beperkte (aanvaardbare) mate hinder ondervinden van de hiervoor genoemde milieuaspecten.

De herziening van het bestemmingsplan, waardoor de bouw van woningen mogelijk wordt gemaakt, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de milieukwaliteit van de omgeving ter plaatse en rondom het plangebied. Wel is sprake van een verslechtering van de milieukwaliteit voor zover de planologische milieurechten op grond van de vigerende bestemming van de clusters 4 en 5 worden beperkt.

Cluster 4: Dit cluster is onder meer bestemd voor een aannemers- en/of transportbedrijf. De richtafstand, zoals deze is weergegeven in de bijlage "Staat van bedrijfsactiviteiten" behorende bij het vigerend bestemmingsplan, bedraagt voor een aannemersbedrijf (categorie 3.1 bedrijf) 50 meter. Aangezien een transportbedrijf niet als zodanig is weergegeven in voornoemde bijlage, wordt voor de richtafstand aansluiting gezocht bij de VNG-uitgave. Conform deze uitgave heeft een transportbedrijf, uitgaande van een categorie 3.2 bedrijf, een richtafstand van 100 meter.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 80 meter tot cluster 4. De woonbebouwing in het plangebied is gelegen op een afstand van circa 100 meter. Derhalve zal naar verwachting geen sprake zijn van beperking van de planologische rechten.

Cluster 5: Op grond van het vigerend bestemmingsplan zijn ter plaatse van dit cluster bedrijven genoemd in categorie 1 en categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in de bijlage van het vigerend bestemmingsplan. Categorie 1 en 2 bedrijven hebben een richtafstand van 30 meter. Aangezien de woningbouw in het plangebied is gelegen binnen de richtafstand van het bedrijf in het betreffende cluster, is sprake van het beperken van planologische rechten. Dit kan leiden tot planschade.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande concluderen wij dat er, als gevolg van de planologische mutatie, sprake is van planschade door verslechtering van de milieukwaliteit ter plaatse van cluster 5.

4.3 Voordeelverrekening

In de planschadejurisprudentie geldt, naar analogie van de civielrechtelijke bepaling omtrent voordeelverrekening in artikel 6:100 BW, de regel dat voordeelverrekening alleen mogelijk is als het nadeel en het voordeel uit dezelfde planologische mutatie voortvloeien.

Het perceel Verwierdelaan 38 is deels bestemd als "Agrarisch". Op grond van het nieuwe planologische regime geldt voor dit deel van de gronden de bestemming "Wonen". Hierdoor wordt het feitelijke gebruik (tuin) positief bestemd. Gebruik van de gronden ten behoeve van de

woonfunctie is daardoor bij recht toegestaan. Dit leidt tot een planologisch voordeel welke mogelijk kan worden verrekend met de planologische nadelen.

4.4 Samenvatting en beoordeling

In de onderstaande tabel zijn de in dit hoofdstuk beoordeelde schadefactoren samengevat.

tabel 1: Samenvatting gevolgen planologische mutatie

Schadefactoren	Gevolgen toekomstige planologische situatie
Bebouwings- of gebruiksmogelijkheden	Geen
Privacy	Negatief v.w.b. clusters 1 en 2 (Verwierdelaan 27)
Uitzichtschade	Negatief v.w.b. cluster 1 en 2
Schaduwwerking	Geen
Ruimtelijke kwaliteit	Geen
Verkeer en parkeren	Geen
Milieukwaliteit	Negatief v.w.b. cluster 5

Voor cluster 1 geldt dat zowel sprake is van planschade als van planbaten.



5 TAXATIE

Voor de percelen waarvan is geconcludeerd dat er mogelijk sprake is van planschade vanwege de bestemmingsplanherziening is door Nomis Taxatiebureau O.G. een taxatie uitgevoerd om de hoogte van de planschade vast te stellen.

Verwierdelaan 38 (cluster 1)

Opgemerkt wordt wel dat in de woning aan de zijde van het plangebied relatief weinig ramen zitten, dus de privacy-aantasting betreft vooral de tuin.

De omvang van de planschade wordt geschat op 7 % van de waarde van de woning ad € 315.000,-. Het gaat dan om € 22.050,-. Na aftrek van het maatschappelijk eigen risico van 2% en een 'vergoeding anderszins' (grondoverdracht) bedraagt de planschade € 9.750,-.

Verwierdelaan 27 en 29 (cluster 2)

Vanuit deze woningen is er meer zicht op het plangebied dan vanuit nummer 38. Aan de andere kant bevindt zich tussen deze woningen en het plangebied de laan, waardoor nu al wat meer in de woningen kan worden ingekeken. De waardevermindering wordt als volgt ingeschat:

- Verwierdelaan 27 : 5% van € 340.000,- = € 17.000,-. Na aftrek van het maatschappelijk eigen risico van 2% bedraagt de planschade € 10.200,-.
- Verwierdelaan 29 : 3% van € 340.000,- = € 10.000,-. Na aftrek van het maatschappelijk eigen risico van 2% bedraagt de planschade € 3.400,-.

Cuneraweg 338 (cluster 5)

Het gaat hier om een herontwikkelingslocatie, waarvoor op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied 201, partiële herziening 2012" aangaande circa 2.500 m² een bedrijvenbestemming geldt. Toegestaan zijn bedrijven uit de categorie 1 en 2. Voor dergelijke bedrijven geldt een 'hindercirkel' van 30 meter. Enkele woningen zijn geprojecteerd binnen deze cirkel, waardoor de herontwikkelingsmogelijkheden van een deel van deze locatie zullen worden beperkt. De grootte van dit deel wordt geschat op circa 1.000 m². Deze 1.000 m² heeft dus een lagere waarde dan de rest van het perceel. De huidige grondwaarde wordt na aftrek van de sloopkosten op €100,- p/m² exclusief Btw geschat. Rekening houdende met de gebruiksbeperking ten gevolge van de voorgenomen woningbouw, wordt de waarde op € 75,- geschat. De waardevermindering bedraagt dan indicatief € 25.000,-.

De feitelijke beoordeling van planschade en de eventuele vergoeding daarvan ligt bij de dan optredende schadebeoordelingscommissie. Verder dient het college van burgemeester en wethouders in eerste aanleg een besluit te nemen op verzoeken om planschadetegeving. Op dit besluit is op basis van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bezwaar bij het college van burgemeester en wethouders, beroep bij de Rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk. Derhalve kunnen wij aansprakelijkheid voor mogelijke rechtsgevolgen als gevolg van dit onderzoek jegens derden niet aanvaarden.



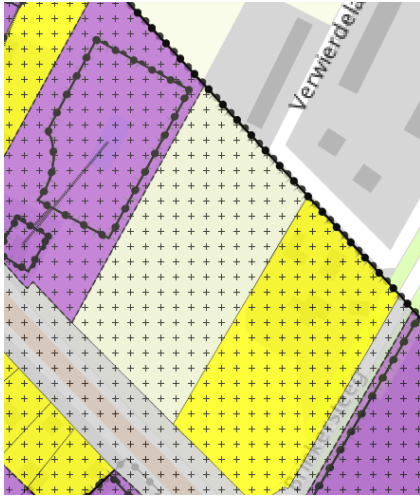
6 CONCLUSIE

Op basis van de beoordeling van de beschikbare gegevens wordt geconcludeerd dat het de verwachting is dat door derden, als gevolg van de in dit rapport beschreven planologische mutatie, mogelijk schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening wordt geleden. Hierbij is aangenomen dat de eigenaren van het betrokken onroerend goed dit onroerend goed niet hebben verworven nadat de optredende schade voldoende concreet voorzienbaar was en dat tegemoetkoming in de schade niet op een andere wijze is geregeld, bijvoorbeeld door de aankoop van gronden.

Uit de uitgevoerde taxatie is gebleken dat de eigenaren van de percelen Verwierdelaan 27, 29 en 38 en Cuneraweg 338 daadwerkelijk planschade ondervinden.

De feitelijke beoordeling van planschade en de eventuele vergoeding daarvan ligt bij de dan optredende schadebeoordelingscommissie. Verder dient het college van burgemeester en wethouders in eerste aanleg een besluit te nemen op verzoeken om planschadetegemoetkoming. Op dit besluit is op basis van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bezwaar bij het college van burgemeester en wethouders, beroep bij de Rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk. Derhalve kunnen wij aansprakelijkheid voor mogelijke rechtsgevolgen als gevolg van dit onderzoek jegens derden niet aanvaarden.

Bijlage 1: Bestemmingsplan Rhenen Buitengebied



Voor de voorschriften wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlage 2: Concept ontwerpbestemmingsplan Brinkersweide



Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, parken, watergangen en waterpartijen;
- speelvoorzieningen;
- paden, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, en andere ondergeschikte verhardingen;
- behoud en bescherming van houtwallen en natuurlijk struweel ter plaatse van de aanduiding 'houtwal'.

3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in [artikel 3.1](#) mogen uitsluitend worden gebouwd bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hierna is aangegeven:

- speelvoorzieningen: 4 m;
- ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' zijn speelvoorzieningen niet toegestaan;
- erfafscheiding: 1 m;
- overige andere bouwwerken: 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Parkeervoorzieningen

Op het voorerf behorende bij een bouwperceel en/of op het bouwperceel binnen de bestemming '[Artikel 5 Wonen](#)' moet worden voorzien in tenminste twee parkeergelegenheden van voldoende afmeting. Parkeervoorzieningen dienen op het voorerf achter het verlengde van de voorgevelrooilijn gerealiseerd te worden.



Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- verhardingen voor woonstraten, auto-, fiets- en voetgangersverkeer en parkeervoorzieningen;
- bermen, groen- en speelvoorzieningen;
- ondergrondse opvang van hemelwater, en
- bij een en ander behorende andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in [artikel 4.1](#) mogen uitsluitend worden gebouwd:

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

4.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 20 m²;
- de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- de bouwhoogte van licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelininstallaties bedraagt maximaal 10 m, en
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- beroep- en bedrijf aan huis;
- bed and breakfast;

met de daarbij behorende:

- bouwwerken;
- watergangen;
- wegen en paden;
- terreinen, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Bouwwerken mogen alleen ten dienste van de bestemming als omschreven in [artikel 5 lid 1](#) worden gebouwd.

5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- de goothoogte van woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte';
- de bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
- de inhoud van een woning bedraagt maximaal 600 m³.



5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het oprichten van bijbehorende bouwwerken is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erf' en binnen het bouwvlak;
- b. maximaal 25% van de bij de woning behorende kadastrale percelen mag bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken met een maximum van 125 m²;
- c. ter plaatse van het bouwvlak mogen de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een aan- of uitbouw, niet meer bedragen dan respectievelijk de goot- en bouwhoogte van de woning;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte';
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
- f. in afwijking van het bepaalde in [artikel 5.2.3 sub d](#) bedraagt de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van aan- en uitbouwen, maximaal 3 m;
- g. ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erf' bedraagt de goothoogte van bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen maximaal 3,5 m.

5.2.4 Erfafscheidingen

De hoogte van een erfafscheiding bedraagt maximaal 2 m.

5.2.5 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m;
- b. het gezamenlijk bebouwd oppervlak van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10 m².

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de plaats en afmeting van parkeervoorzieningen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Parkeervoorzieningen

Op het bouwperceel en/of op het voorerf, behorende bij een bouwperceel, binnen de bestemming '[Artikel 3 Groen](#)' moet worden voorzien in tenminste twee parkeergelegenheden van voldoende afmeting.

5.4.2 Beroep en bedrijf aan huis

Voor de uitoefening van het beroep- en bedrijf aan huis zijn de volgende regels van toepassing:

- a. de omvang van de uitoefening van het beroep- en bedrijf aan huis mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de woning;
- b. detailhandel is niet toegestaan;
- c. het beroep- en bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door de bewoner.

5.4.3 Bed and breakfast

Voor het uitoefenen van een bed and breakfast mogen maximaal vijf kamers per bouwperceel worden gebruikt met een maximum van tien slaappleatsen, met dien verstande dat:

- a. het gebruik niet leidt tot belemmeringen voor de omliggende functies;
- b. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien;
- d. de bedrijfsvoering van bed and breakfast uitsluitend door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- e. aanverwante voorzieningen zoals een speeltuin, stallingsruimte en detailhandel bij bed and breakfast niet zijn toegestaan.

5.4.4 Zwembad

Per woning is maximaal één zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden;

- a. een zwembad uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel is toegestaan;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
- c. de oppervlakte van een zwembad ten hoogste 50 m² bedraagt;
- d. een zwembad niet meer dan 0,2 m boven het maaiveld mag uitsteken.