

From: "[REDACTED] [REDACTED]" [REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Tue, 2 Dec 2014 14:57:23 +0200
To: [REDACTED] [REDACTED]" </O=UTRECHT/OU=ABU/CN=RECIPIENTS/CN=T.FLANTUA>
Subject: Fw: Maliebaan 42 te Utrecht T58970
Attachments: Concepttaxatie Maliebaan 42.pdf, Maliebaan 42 - opbrengst kantoorbestemming.pdf, Maliebaan 42 - opbrengst woonbestemming.pdf
Importance: High

Tkn.

Verzonden vanaf Samsung Mobile.

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: [REDACTED]
Datum: 02-12-2014 12:02 (GMT+01:00)
Aan: "[REDACTED]"
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: Maliebaan 42 te Utrecht T58970

Beste [REDACTED]

Conform opdracht ontvang je bijgaand – in concept – onze taxatie van het pand Maliebaan 42.

Tevens ontvang je, eveneens conform opdracht – ons oordeel over de waarde van het pand indien er sprake zou zijn van een kantoor- en een woonbestemming.

Als er nog vragen zijn dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,
DTZ Zadelhoff v.o.f.

namens deze,

[REDACTED]

[REDACTED]

Valuation Advisory Services

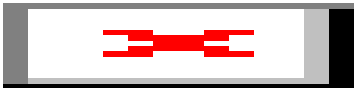


Oorsprongpark 12 | 3581 ET, Utrecht | NL

Tel: +31 2E [redacted] | Mobiel: +31 (2E [redacted])

E-mail: 2E [redacted]@dtz.nl

Website: www.dtz.nl





Taxatierapport

'Fentener van Vlissingenhuis', Maliebaan 42, Utrecht

Gemeente Utrecht StadsOntwikkeling

DTZ Zadelhoff v.o.f.
Utrecht
Oorsprongpark 12
3581 ET Utrecht

5 december 2014

Duidelijk. DTZ Zadelhoff

Getaxeerde waarde

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de volgende waarde getaxeerd.

Marktwaarde

EUR 780.000,- k.k.

zegge: zevenhonderdtachtigduizend euro kosten koper

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Utrecht, 5 december 2014.

mr. 2E 2E

Register-Taxateur van onroerende zaken

ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer 2E

2E 2E



Samenvatting

'Fentener van Vlissingenhuis', Utrecht

Maliebaan 42

Opdracht	Gemeente Utrecht StadsOntwikkeling
Type object	stadsvilla
Classificatie object	belegging
Doel	verkoop
Peildatum	1 december 2014
Aantal parkeerplaatsen	geen
Bouwjaar	1885
Publiekrechtelijke bestemming	woondoeleinden en/of museumdoeleinden
Privaatrechtelijke bestemming	culturele en/of representatieve doeleinden (opgenomen in akte als servituut)

Getaxeerde waarde	Marktwaaarde EUR 780.000,- k.k.
-------------------	------------------------------------

Inhoudsopgave

		pagina
Getaxeerde waarde	Maliebaan 42, Utrecht	2
Algemeen	Opdracht	5
	Code of conduct	5
	Waarderingsdefinities	6
	Uitgangspunten	7
	Disclaimers	9
Bijlage	<hr/> ▪ Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f.	

Algemeen

Opdracht

Gemeente Utrecht StadsOntwikkeling gevestigd te Utrecht, te dezen vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] heeft opdracht gegeven aan:

DTZ Zadelhoff v.o.f., als onderneming gecertificeerd door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) onder registratienummer 052725, een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen, gevestigd te Amsterdam, te dezen vertegenwoordigd door mr. [REDACTED] Taxateur van onroerende zaken en [REDACTED] beiden werkzaam bij DTZ Zadelhoff v.o.f., kantoorhoudende Oorsprongpark 12, 3581 ET Utrecht, om inzicht te verschaffen in de vastgoedwaarde van:

'Fentener van Vlissingenhuis', Maliebaan 42, Utrecht

De opdrachtgever houdt het object als belegging.

De opdracht is verstrekt per email d.d. 25 november 2014.

Als waardepeildatum is bepaald 1 december 2014. De marktsituatie op de peildatum is maatgevend voor de taxatie.

Code of conduct

De taxatie is tevens opgesteld in lijn met

- De International Valuation Standards Council (IVS), conform de International Valuation Standards uit 2011, geldig per 1 januari 2012.
- De Royal Institute voor Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The "Red Book") van november 2013 (9e editie), geldig per 6 januari 2014.
- De Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), conform de directive 2011/61/EU d.d. 8 juni 2011 (Level 1) en een supplement d.d. 19 december 2012 (Level 2).

Voor iedere taxatie die wordt uitgevoerd door DTZ Zadelhoff wordt een interne toets gedaan op mogelijke conflicts of interest. DTZ Zadelhoff heeft deze taxatie uitgevoerd als externe taxateur en niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties en/of taxaties ten aanzien van het getaxeerde object welke betrokkenheid kan leiden tot belangenverstrengeling. Derhalve acht DTZ Zadelhoff zich gekwalificeerd om deze taxatie volledig onafhankelijk uit te voeren voor het doel van deze taxatie.

De medewerkers van DTZ Zadelhoff handelen conform een interne gedragscode, vastgelegd in een Code of Conduct. Hierin staat onder andere aangegeven hoe medewerkers van DTZ Zadelhoff dienen om te gaan met financiële belangen bij cliënten. Er wordt door een compliance officer toegezien op de naleving ervan.

Taxateurs van DTZ Zadelhoff werken onafhankelijk van de makelaars. Er is sprake van gescheiden netwerksystemen zodat makelaars geen inzage kunnen krijgen in vertrouwelijke informatie. Taxateurs maken wel gebruik van de makelaars om actuele marktinformatie te verkrijgen. Daarnaast hebben alle taxateurs toegang tot een database met referentie gegevens, waarin zowel gebruikers- als beleggingstransacties

worden bijgehouden.

Teneinde de kwaliteit van onze taxaties te borgen hanteren wij voor iedere taxatie het 4-ogen principe. Dat impliceert dat iedere taxatie standaard door 2 personen wordt bekeken. Daarnaast worden transactionele taxaties normaliter en non-transactionele taxaties steekproefsgewijs gecontroleerd door onafhankelijke professionals buiten het uitvoerende taxatieteam middels een kwaliteitscommissie.

DTZ Zadelhoff heeft een interne klachtenprocedure, zoals voorgeschreven door de RICS, en valt ook onder de tuchtrechtelijke controle van de RICS.

Waarderingsdefinities

Het doel van de opdracht is, in verband met verkoop, de navolgende waarde te taxeren, te weten:

- Marktwaaarde

Waardebegrip

Voor het genoemde waardebegrip wordt de volgende definitie gehanteerd:

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

Waarde indicaties ("opinies")

Naast het genoemde waardebegrip worden de volgende waarde indicatie gegeven, te weten:

- Opinie over de te verwachten opbrengst zonder bijzondere uitgangspunten.

Genoemde waarde indicatie heeft uitsluitend een signaleringsfunctie voor opdrachtgever en kan niet als zelfstandig gegeven worden gehanteerd.

Waardebegrip bij de waarde indicatie

Voor de genoemde waarde indicatie geldt de volgende definitie:

De opinie over te verwachten opbrengst zonder bijzondere uitgangspunten is gelijk aan de eerder geformuleerde marktwaaarde maar dan zonder de specifieke bijzondere uitgangspunten die in deze rapportage zijn geformuleerd.

Waarderingsmethoden

Teneinde de genoemde waarden vast te stellen zijn de volgende rekenmethodieken gehanteerd:

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

Markthuurkapitalisatie methode

De Marktwaaarde is bepaald aan de hand van de bruto Markthuur van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaakgebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderiving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Uitgangspunten

Bij een taxatie worden veelal bijzondere uitgangspunten en algemene uitgangspunten gehanteerd.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) het zou hanteren op de taxatiedatum.

Voor een overzicht van de gehanteerde (bijzondere) uitgangspunten wordt tevens verwezen naar het blad 'uitgangspunten' behorend bij het rekenmodel, c.q. de rekenmodellen die als bijlage is/zijn opgenomen als onderdeel van deze rapportage.

Een algemeen uitgangspunt is volgens de verklarende woordenlijst van het RICS Red Book "een veronderstelling die voor waar wordt gehouden". Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure.

In de taxatie worden de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Technische staat

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld in de rapportage) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen overeenkomstig de voorschriften van de plaatselijke brandweer.

Bij de waardering zijn de niet gebouwgebonden installaties buiten beschouwing

gelaten.

Bestemming en gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.

Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Duurzaamheid

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het al dan niet duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Indien bij de taxatie kon worden beschikt over een energielabel of energieprestatiecoëfficiënt (EPC), dan is bij de waardering hiermee rekening gehouden. Echter alleen in het kader van een waardeoordeel.

Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het vastgoed wordt in overweging gegeven een (pre)assessment te laten uitvoeren conform de richtlijnen van de Dutch Green Building Council.

Milieuaspecten

Bij de inspectie van het getaxeerde is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij de taxatie is er derhalve van uitgegaan dat hiervan geen sprake is, tenzij anders vermeld in de rapportage.

In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Bij de taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een bouwvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

Huursituatie

Bij deze taxatie is uitgegaan van jaarlijkse huurprijsaanpassingen op basis van C.B.S. - c.q. C.P.I. Prijsindexcijfer, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder. Er is aangenomen dat:

- de huurder in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen
- er geen huurachterstand is

- er geen sprake is van contractbreuk
- er geen sprake is van surseance van betaling
- er geen sprake is van faillissement.

Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met btw.

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Disclaimers

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op de pagina "uitgangspunten" bij het rekenmodel. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij "iedere gepubliceerde verwijzing naar" of bij "iedere commerciële aanwending van" de genoemde waarde uitdrukkelijk door opdrachtgever vermeld te worden.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde, en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend. Deze behoeven niet alle te zijn vermeld.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegen anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten ontleend worden. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde(n)

van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan:

- de datum van opname van het object, en/of
- de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,

wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw.

DTZ Zadelhoff v.o.f. aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen. Deze en andere bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Uitgangspunten

Clientref : / DTZref : T58970_Volledige taxatie / RM_28072014_BOG_VAL1.1

Scenario: Huidige bestemming

Gemeente Utrecht

Peildatum : 1-12-2014 / Concept 1

Doel van de taxatie :	verkoop		Volledige taxatie		Rapportage :	Rekenmodel	Taxatierapport	Verkort rapport	Brief
Waardebegrip :	Marktwaaarde					a		a	
Waardering gebaseerd op :	Bron :	Datum :	Check	DTZ standaard	Toelichting :				
Site visit (externe inspectie)	2E	1-12-2014	a	a	n.v.t., waardering in lege staat n.v.t., waardering in lege staat				
Site visit (interne inspectie)	2E	1-12-2014	a	a					
Kadastrale info - legger/kaart	Kadaster		a	a					
Kadastrale info - titel	Kadaster		a	a					
Analyse rent-roll				a					
Analyse huurcontracten				a					
Analyse (plattegrond)tekeningen	opdrachtgever		a	a					
NEN 2580 meetstaat	opdrachtgever		a	a					
Onderzoek bestemmingsplan	Gemeente		a	a					
Onderzoek milieusituatie	Gemeente		a	a					
Referenties	DTZ/PropertyNL		a	a					

Bijzondere uitgangspunten

- Er is van uitgegaan dat het object op peildatum vrij van huur en/of gebruik aan de markt kan worden aangeboden.

Uitgangspunten

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- De publiekrechtelijke bestemming luidt: "Woondoeleinden en/of museumdoeleinden".
- In de eigendomsakte is een servituut opgenomen inhoudende de verplichting dat het object gebruikt zal worden voor maatschappelijke en/of representatieve doeleinden.
- Deze waardering houdt rekening met beide bovengenoemde bestemmingen.

Fentener van Vlissingenhuis - Utrecht Maliebaan 42

[CONCEPT]
versie_1-12-2014



Markthuurkapitalisatie model



Clientref : / DTZref : T58970_Volledige taxatie / RM_28072014_BOG_VAL1.1

Scenario: Huidige bestemming

Gemeente Utrecht

Peildatum : 1-12-2014 / Concept 1

Huur en onderhoud					Totaal huur en onderhoud						Totaal MH EUR / jaar	Totaal onderhoud EUR / jaar	Totaal HI EUR / jaar	Expiratie datum -	Looptijd contract jaren	
					m² v.v.o.	MH / m² v.v.o.	onderhoud / m² b.v.o.	aantal eenheden	MH / eenheid	onderhoud / eenheid						
Type vastgoed : kantoor					705	125	8,00	-	-	-	88.016	7.550	-	-	-	-
Totaal					705	125	8,00	-	-	-	THI 88.016					
Leegstand					705	125	8,00	-	-	-	88.016	7.550				
Kwaliteit					Onroerende zaakgebonden lasten			% MH	EUR per jaar	Markthuurkapitalisatie		BAR en factor			Netto Markthuur	
Aspect		1	2	3	4	Totale lasten			15,0%	13.163			MH	HI	THI	74.853
Staat van onderhoud : matig		2				onroerende zaak belasting			2,5%	2.164	NAR op (theoretische) MH					7,00%
Stand en ligging : goed		4				ass.premie in % (belasting 21,0%)			2,4%	2.149	Waarde vrij op naam		8,23%	0,00%	8,23%	
Bereikbaarheid OV : goed		4				beheerkosten			1,0%	880	voor correcties		12,15	-	12,15	1.069.333
Bereikbaarheid auto : goed		4				onderhoudskosten			8,6%	7.550	correctief onderhoud		944		250	236.000
Parkeren : goed		4				waterschap			0,2%	192	leegstand in maanden		-		-	-
Verhuurbaarheid : goed		4				rioolheffing			0,3%	227	marketing & verhuur in %				-	-
Verkoopbaarheid : goed		4				erfpachtcanon			0,0%	0	incentives in maanden		-		-	-
Marktconformiteit : goed		4				overige kosten			0,0%	0	diversen		-		-	-
											extra grond		-		-	-
											gekapitaliseerde canon				-	-
											CW additionele kasstromen				-	-
											CW afkoop toekomstige erfpacht				-	-
											CW huurverschil				7,00%	-
											Waarde vrij op naam		10,56%	0,00%	10,56%	
											na correcties		9,47	-	9,47	833.333
											notariskosten / kad. recht vlg. tarief				0,49%	3.861
											overdrachtsbelasting				6,00%	46.951
											Waarde kosten koper		11,25%	0,00%	11,25%	
											voor correcties		8,89	-	8,89	782.520
											extra grond k.k.					-
											diversen					-
											aftrek gekapitaliseerde canon					-
											Waarde kosten koper		11,28%	0,00%	11,28%	782.520
											afgerond in EUR		8,86	-	8,86	780.000





Fentener van Vlissingenhuis - Utrecht Maliebaan 42

Rapportage - Object

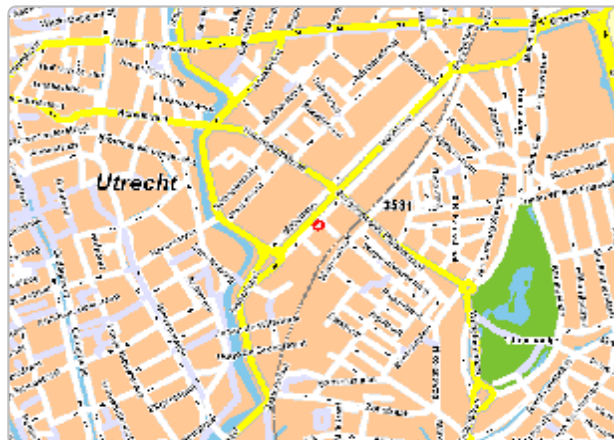
Clientref : / DTZref : T58970_Volledige taxatie / RM_28072014_BOG_VAL1.1

[CONCEPT]
versie_1-12-2014



Gemeente Utrecht

Peildatum : 1-12-2014 / Concept 1



Omschrijving / Kadastrale informatie

Type object	kantoor
Kadastrale gemeente	Abstede
Nummer / Appartementsindex	B
	1825
Perceelgrootte	2.235 m ²
Eigen grond / Erfpacht	Volle Eigendom
Eigenaar	Gemeente Utrecht

Beschrijving / Indeling

Villa met tuin en hekwerk van architectuurhistorische waarde als markant en gaaf voorbeeld van een villa in neo-renaissancestijl met sterk door de 16de eeuwse Italiaanse Renaissance geïnspireerde vormen. De villa valt op door esthetische kwaliteiten in in- en exterieur zoals fraaie detaillering en rijk materiaalgebruik. Voorts is het pand van stedenbouwkundige waarde als karakteristiek onderdeel van een historisch gegroeid stedelijk gebied met statige herenhuizen voor de nieuwe elite en door de vrije ligging tussen tuinen (bron: Monumentenregister).

Kadaster - Toelichting

Er is beperkte titelrecherche gepleegd (akte d.d. 24 oktober 1951)). Hieruit is de aanwezigheid van een servituut gebleken, inhoudende de verplichting voor de eigenaar om het onroerend goed uitsluitend te gebruiken voor culturele of representatieve doeleinden en nimmer voor enig ander doel te bestemmen. Deze (privaatrechtelijke) bestemming, verengt de publiekrechtelijke bestemming en heeft daardoor een waardedrukkend effect.

Bestemming en gebruik

Bestemmingsplan Buiten-Wittevrouwen
Datum vaststelling raadsbesluit / goedkeuring GS 26-3-1992 / 27-10-1992
Bestemming: Woondoeleinden en/of museumdoeleinden
Uitbreidingsmogelijkheden: Nee
Gebruiksmogelijkheden: Een gebruik als woonruimte ligt het meest voor de hand (hoogste opbrengst) maar is gezien het geldende servituut (zie Kadaster) niet haalbaar, althans niet als wonen niet als representatieve doeleinden wordt gezien.
Opmerking: Op dit moment is een bestemmingsplan in voorbereiding (13-6-2014), waarin onderhavig bject wordt bestemd als 'Gemengd' (o.a. wonen en kantoor).

Technische inspectie

Kwaliteitsniveau	1	2	3	4	5	
Casco				4		goed
Gevels				4		goed
Inbouwpakket		2				matig
Installaties			3			redelijk
Terreinen			3			redelijk

Staat van onderhoud	1	2	3	4	5	
Casco			3			redelijk
Gevels		2				matig
Inbouwpakket		2				matig
Installaties		2				matig
Terreinen		2				matig

Locatiekwaliteit

Aspect	1	2	3	4	5	
Stand en ligging					5	uitstekend
Bereikbaarheid OV				4		goed
Bereikbaarheid auto				4		goed
Parkeren				4		goed

Toelichting

Milieuaspecten / Duurzaamheid

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

Bij deze taxatie kon wel/niet worden beschikt over een energielabel / energieprestatiecoëfficiënt. Om meer inzicht te krijgen in de mate van duurzaamheid van het onderhavige object wordt in overweging gegeven een (pre)assessment te laten uitvoeren conform de richtlijnen van de DGBC.

Rapportage - Huursituatie, markt en beoordeling

Clientref : / DTZref : T58970_Volledige taxatie / RM_28072014_BOG_VAL1.1

Scenario: Huidige bestemming

Gemeente Utrecht

Peildatum : 1-12-2014 / Concept 1

Referenties

Huur

Adres	Plaats	Oppervlakte (m ² v.v.o.)	HI (EUR / m ² / jaar)	Segment	Datum
Nobelstraat 2	Utrecht	537	175		jul-2013
Maliesingel 28	Utrecht	923	190		dec-2013
Drift 17	Utrecht	1.044	150		feb-2013

Kooptransacties

Adres	Plaats	Oppervlakte (m ² v.v.o.)	Transactieprijs (EUR)	Prijs / m ²	Datum
Kruisstraat 313	Utrecht	1.481	1.450.000	979	aug-13
Biltstraat 119-121	Utrecht	1.061	1.520.000	1.433	sep-13
Maliebaan 13	Utrecht	707	1.900.000	2.687	dec-14

Gebruikersmarkt

De binnenstad van Utrecht wordt gekenmerkt door een mix van gebruikers. Op de hogere verdiepingen voert de functie wonen de boventoon. Gezien de krapte op de Utrechtse woningmarkt zal hier weinig in veranderen. Kantoren, culturele functies, winkels en horeca zijn verspreid door het centrum terug te vinden. Winkels bevinden zich voornamelijk langs de primaire looproutes door het centrum. Zodra een object buiten deze looproutes is gelegen, is het minder waarschijnlijk dat een winkel zich daar zal willen vestigen. Kantoren, culturele functies en horeca zijn evenrediger verdeeld over de binnenstad. Huurprijzen op de landelijke, maar ook lokale kantorenmarkt zijn de afgelopen jaren gedaald, een aantal toplocaties daargelaten, en bezettingspercentages zijn enigszins stabiel in de stad Utrecht. De toegenomen concurrentie op de kantorenmarkt maakt het minder aantrekkelijk om te investeren in oudere gebouwen in de binnenstad.

Culturele instellingen hebben een voorkeur voor een centrale ligging, maar zijn veelal afhankelijk van subsidies en donateurs. De economische crisis en de daaruit voortkomende bezuinigingen vanuit de overheid drukken op de begrotingen van stichtingen en verenigingen. De unieke locaties in de binnenstad van Utrecht zijn altijd in trek bij horecaondernemingen. Ondanks de economische crisis is er voor een goede locatie bijna altijd een ondernemer te vinden die met een nieuw concept de bezoekers van de binnenstad binnen probeert te lokken. De Oudegracht is een voorbeeld van een unieke locatie in Utrecht en zelfs Nederland. Op woninggebied kenmerkt Utrecht zich door een krappe woningmarkt, waarin voornamelijk studenten en starters grote moeite hebben om passende huisvesting te vinden. De aantrekkingskracht van de binnenstad is terug te vinden in de hoge huur- en kooprijzen voor woonruimte in de binnenstad van Utrecht.

Beoordeling referenties t.o.v. getaxeerde

Huur

Gebied	Gebouw	Gebruiker	Markt	Totaal
o	-	o	o	minder
o	o	o	o	gelijk
o	-	o	o	minder

Beoordeling

Gebied	Gebouw	Gebruiker	Markt	Totaal
-	-	o	o	minder
-	-	o	o	minder
o	+	o	o	beter

Sterkte-zwakte analyse - Sterkten

- Unieke ligging
- Vrijstaand
- Grote en diepe tuin aan achterzijde
- Diverse gebruiksmogelijkheden obv layout en uitstraling

Sterkte-zwakte analyse - Zwakten

- Achterstallig onderhoud
- Beperkte gebruiksmogelijkheden obv bestemming en servituut
- 2de etage / zolder minder bruikbaar (laag plafond)

Toelichting referenties

Huur

In de afgelopen periode hebben zich de hiernaast getoonde transacties voorgedaan, welke onder meer als referentie voor de taxatie hebben gediend. De gehanteerde referenties vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden. Alle vermelde transacties betreffen kantoorruimte.

Toelichting kooptransacties

Kruisstraat 313 betreft vml. Museum Maluku. Dit pand kent een museumbestemming obv erfpachtvoorwaarden. De ligging is minder en het gebouw is minder uniek. Biltstraat 119-121 is een kantoorgebouw (vml Aartsbisdrom). Ook dit gebouw is minder uniek dan het getaxeerde, en heeft bovendien een kantoorbestemming. Maliebaan 127 betreft een pand met kantoor- en woonbestemming. Het heeft een betere afwerking en staat van onderhoud dan onderhavig object. Gekocht tbv woonfunctie. Onderhavig object is getaxeerd op circa EUR 1.100 per m² v.v.o.

Verhuurbaarheid

De verhuurbaarheid wordt gekwalificeerd als goed. Hierbij wordt wel aangetekend dat de beperking in het gebruik op grond van het servituut als verhuurbeperkend geldt of kan gelden. De doelgroep is dan beperkte ern bovendien is de doelgroep minder draagkrachtig. Als kantoor- of woonruimte is de verhuurbaarheid goed, de uniciteit qua uitstraling, ligging en eigen tuin maken dit object goed verhuurbaar.

Verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid wordt gekwalificeerd als goed. Hierbij wordt wel aangetekend dat de beperking in het gebruik op grond van het servituut als beperkend geldt of kan gelden. De doelgroep is dan beperkter ern bovendien is de doelgroep minder draagkrachtig. Als kantoor- of woonruimte is de verkoopbaarheid goed, de uniciteit qua uitstraling, ligging en eigen tuin maken dit object bijzonder goed verkoopbaar.

Courantheid

Het object kan in relatie tot de marktsituatie als goed courant worden aangemerkt.

Disclaimer

Clientref : / DTZref : T58970_Volledige taxatie / RM_28072014_BOG_VAL1.1

Scenario: Huidige bestemming

Gemeente Utrecht

Peildatum : 1-12-2014 / Concept 1

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op de pagina "uitgangspunten" bij het rekenmodel. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij "iedere gepubliceerde verwijzing naar" of bij "iedere commerciële aanwending van" de genoemde waarde uitdrukkelijk door opdrachtgever vermeld te worden.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde, en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend. Deze behoeven niet alle te zijn vermeld.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegen anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Van de door opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten ontleend worden. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan:

- de datum van opname van het object, en/of
- de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,

wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw.

DTZ Zadelhoff v.o.f. aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens wordt overgegaan tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Uitgangspunten

Clientref : / DTZref : T58970_Volledige taxatie / RM_28072014_BOG_VAL1.1

Scenario: Kantoorbestemming

Gemeente Utrecht

Peildatum : 1-12-2014 / Concept 1

Doel van de taxatie :	verkoop		Volledige taxatie		Rapportage :	Rekenmodel	Taxatierapport	Verkort rapport	Brief
Waardebegrip :	Marktwaaarde					a		a	
Waardering gebaseerd op :	Bron :	Datum :	Check	DTZ standaard	Toelichting :				
Site visit (externe inspectie)	2E	1-12-2014	a	a	n.v.t., waardering in lege staat n.v.t., waardering in lege staat				
Site visit (interne inspectie)	2E	1-12-2014	a	a					
Kadastrale info - legger/kaart	Kadaster		a	a					
Kadastrale info - titel	Kadaster		a	a					
Analyse rent-roll				a					
Analyse huurcontracten				a					
Analyse (plattegrond)tekeningen	opdrachtgever		a	a					
NEN 2580 meetstaat	opdrachtgever		a	a					
Onderzoek bestemmingsplan	Gemeente		a	a					
Onderzoek milieusituatie	Gemeente		a	a					
Referenties	DTZ/PropertyNL		a	a					

Bijzondere uitgangspunten

- Er is van uitgegaan dat een gebruik als kantoorruimte niet in strijd is met de voorschriften en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan en het bestaande servituut.
- Er is van uitgegaan dat het object op peildatum vrij van huur en/of gebruik aan de markt kan worden aangeboden.

Uitgangspunten

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.

Peildatum : 1-12-2014 / Concept 1



Disclaimer

Clientref : / DTZref : T58970_Volledige taxatie / RM_28072014_BOG_VAL1.1 Scenario: Kantoorbestemming

Gemeente Utrecht

Peildatum : 1-12-2014 / Concept 1

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op de pagina "uitgangspunten" bij het rekenmodel. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij "iedere gepubliceerde verwijzing naar" of bij "iedere commerciële aanwending van" de genoemde waarde uitdrukkelijk door opdrachtgever vermeld te worden.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde, en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend. Deze behoeven niet alle te zijn vermeld.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegen anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Van de door opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten ontleend worden. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan:

- de datum van opname van het object, en/of
- de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,

wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw.

DTZ Zadelhoff v.o.f. aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens wordt overgegaan tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Uitgangspunten

Clientref : / DTZref : T58970_Volledige taxatie / RM_28072014_BOG_VAL1.1

Scenario: Woonbestemming

Gemeente Utrecht

Peildatum : 1-12-2014 / Concept 1

Doel van de taxatie :	verkoop		Volledige taxatie		Rapportage :	Rekenmodel	Taxatierapport	Verkort rapport	Brief
Waardebegrip :	Marktwaaarde					a		a	
Waardering gebaseerd op :	Bron :	Datum :	Check	DTZ standaard	Toelichting :				
Site visit (externe inspectie)	2E	1-12-2014	a	a	n.v.t., waardering in lege staat n.v.t., waardering in lege staat				
Site visit (interne inspectie)	2E	1-12-2014	a	a					
Kadastrale info - legger/kaart	Kadaster		a	a					
Kadastrale info - titel	Kadaster		a	a					
Analyse rent-roll				a					
Analyse huurcontracten				a					
Analyse (plattegrond)tekeningen	opdrachtgever		a	a					
NEN 2580 meetstaat	opdrachtgever		a	a					
Onderzoek bestemmingsplan	Gemeente		a	a					
Onderzoek milieusituatie	Gemeente		a	a					
Referenties	DTZ/PropertyNL		a	a					

Bijzondere uitgangspunten

- Er is van uitgegaan dat een gebruik als woonruimte niet in strijd is met de voorschriften en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan en het bestaande servituut.
- Er is van uitgegaan dat het object op peildatum vrij van huur en/of gebruik aan de markt kan worden aangeboden.

Uitgangspunten

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- De bijgaande rekenkundige benadering is indicatief. De getaxeerde waarde is hoofdzakelijk comparatief bepaald.

Fentener van Vlissingenhuis - Utrecht Maliebaan 42

[CONCEPT]
versie_1-12-2014



Markthuurkapitalisatie model



Clientref : / DTZref : T58970_Volledige taxatie / RM_28072014_BOG_VAL1.1

Scenario: Woonbestemming

Gemeente Utrecht

Peildatum : 1-12-2014 / Concept 1

Huur en onderhoud					Totaal huur en onderhoud						Totaal MH EUR / jaar	Totaal onderhoud EUR / jaar	Totaal HI EUR / jaar	Expiratie datum -	Looptijd contract jaren	
					m² v.v.o.	MH / m² v.v.o.	onderhoud / m² b.v.o.	aantal eenheden	MH / eenheid	onderhoud / eenheid						
Type vastgoed : kantoor					705	170	8,00	-	-	-	119.516	7.550	-	-	-	-
Totaal											THI		119.516			
Leegstand					705	170	8,00	-	-	-	119.516	7.550				
Kwaliteit					Onroerende zaakgebonden lasten			% MH	EUR per jaar	Markthuurkapitalisatie		BAR en factor			2E	
Aspect		1	2	3	4	Totale lasten		12,0%	14.321			MH	HI	THI	105.195	
Staat van onderhoud : matig		2				onroerende zaak belasting		2,5%	2.939	NAR op (theoretische) MH					3,90%	
Stand en ligging : goed		4				ass.premie in % (belasting 21,0%)		1,8%	2.149	Waarde vrij op naam		4,43%	0,00%	4,43%	2.697.315	
Bereikbaarheid OV : goed		4				beheerkosten		1,0%	1.195	voor correcties		22,57	-	22,57	944.000	
Bereikbaarheid auto : goed		4				onderhoudskosten		6,3%	7.550	correctief onderhoud		944	-	1.000	-	
Parkeren : goed		4				waterschap		0,2%	260	leegstand in maanden		-	-	-	-	
Verhuurbaarheid : goed		4				rioolheffing		0,2%	227	marketing & verhuur in %		-	-	-	-	
Verkoopbaarheid : goed		4				erfpachtcanon		0,0%	0	incentives in maanden		-	-	-	-	
Marktconformiteit : goed		4				overige kosten		0,0%	0	diversen		-	-	-	-	
										extra grond		-	-	-	-	
										gekapitaliseerde canon		-	-	-	-	
										CW additionele kasstromen		-	-	-	-	
										CW afkoop toekomstige erfpacht		-	-	-	-	
										CW huurverschil		-	-	3,90%	-	
										Waarde vrij op naam		6,82%	0,00%	6,82%	1.753.315	
										na correcties		14,67	-	14,67	5.793	
										notariskosten / kad. recht vlg. tarief		-	-	0,35%	98.916	
										overdrachtsbelasting		-	-	6,00%	1.648.606	
										Waarde kosten koper		7,25%	0,00%	7,25%	-	
										voor correcties		13,79	-	13,79	-	
										extra grond k.k.		-	-	-	-	
										diversen		-	-	-	-	
										aftrek gekapitaliseerde canon		-	-	-	-	
										Waarde kosten koper		7,24%	0,00%	7,24%	1.650.000	
										afgerond in EUR		13,81	-	13,81		





Disclaimer

Clientref : / DTZref : T58970_Volledige taxatie / RM_28072014_BOG_VAL1.1 Scenario: Woonbestemming

Gemeente Utrecht

Peildatum : 1-12-2014 / Concept 1

De (bijzondere) uitgangspunten vormen een onlosmakelijk deel van deze taxatie. Aan genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder de bijbehorende (bijzondere) uitgangspunten zoals onder andere vermeld op de pagina "uitgangspunten" bij het rekenmodel. Indien de rapportage en/of het rekenmodel een waarde met bijzondere uitgangspunten presenteert dan komt deze waarde wellicht niet onvoorwaardelijk overeen met de doelstelling van de opdracht. Om die reden dienen deze bijzondere uitgangspunten bij "iedere gepubliceerde verwijzing naar" of bij "iedere commerciële aanwending van" de genoemde waarde uitdrukkelijk door opdrachtgever vermeld te worden.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, dan kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandig gegeven worden gebruikt.

Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties van de getaxeerde waarde, en kan hiervan nadrukkelijk afwijken. Indien meerdere scenario's zijn doorgerekend. Deze behoeven niet alle te zijn vermeld.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid tegen anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport en/of het rekenmodel mag niet ter beschikking van derden worden gesteld (waaronder begrepen financieel adviseurs van opdrachtgever), tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Van de door opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten ontleend worden. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

Indien de peildatum in de tijd later ligt dan:

- de datum van opname van het object, en/of
- de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,

wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw.

DTZ Zadelhoff v.o.f. aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

DTZ Zadelhoff is een v.o.f. van partners die deelnemen middels besloten vennootschappen. Iedere aansprakelijkheid van de v.o.f., de partners en allen die daar werkzaam zijn is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden DTZ Zadelhoff v.o.f. Deze zijn als bijlage van het rapport opgenomen.

Indien sprake is van een concept rapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. DTZ Zadelhoff v.o.f. behoudt zich het recht voor om dit taxatierapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens wordt overgegaan tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van de definitieve taxatie.

From: "2E 2E" 2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 9 Dec 2014 16:25:56 +0200
To: 2E 2E " <2E@utrecht.nl>
Cc: "2E 2E" 2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Maliebaan 42 te Utrecht T58970
Attachments: Bp_voorschriften-Wilhelminapark_Bp in voorbereiding.pdf, Bp_plankaart-Wilhelminapark_Bp in voorbereiding.jpg

Hoi 2E

Ik vind het een helder rapport en kan me vinden in de getaxeerde marktwaarden.
Huidige privaatrechtelijke beperking komt de waarde niet ten goede. Ik vind daarom ook dat wij moeten streven naar een privaatrechtelijke bestemming welk aansluit op de publiekrechtelijke bestemming. Overigens is op dit moment een nieuwe bestemmingplan in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Wilhemiapark, waarin het pand aan de Maliebaan 42 (zie bijlage).
Ik denk dat wij bij een openbare verkoop met een minimale inschrijfprijs van EUR 1.580.000,-- een hogere verkoopwaarde kunnen realiseren dan bij onderhandse verkoop. Mocht er vanuit de politiek toch gekozen worden voor onderhandse verkoop dan zou ik inzetten op de hoogst getaxeerde waarde van EUR 1.650.00,--.

Met vriendelijke groet,

2E 2E
2E

Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht

Telefoon 2E

2E@utrecht.nl

Internet www.utrecht.nl

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling

Grondzaken

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 9 december 2014 14:07
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Maliebaan 42 te Utrecht T58970

Wat vind jij er van??

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Gemeente Utrecht

Utrechtse Vastgoed Organisatie

Portefeuillemanagement

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht

Telefoon [REDACTED]

[REDACTED] [@utrecht.nl](mailto:[REDACTED]@utrecht.nl)

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig woensdag afwezig

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 2 december 2014 13:57
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Fw: Maliebaan 42 te Utrecht T58970
Urgentie: Hoog

Tkn.

Verzonden vanaf Samsung Mobile.

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: [REDACTED]
Datum: 02-12-2014 12:02 (GMT+01:00)
Aan: "[REDACTED]"
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: Maliebaan 42 te Utrecht T58970

Beste [REDACTED]

Conform opdracht ontvang je bijgaand – in concept – onze taxatie van het pand Maliebaan 42.
Tevens ontvang je, eveneens conform opdracht – ons oordeel over de waarde van het pand indien er sprake zou zijn van een kantoor- en een woonbestemming.

Als er nog vragen zijn dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,
DTZ Zadelhoff v.o.f.
namens deze,

2E

2E

Valuation Advisory Services

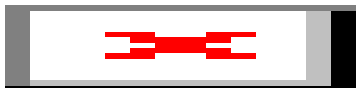


Oorsprongpark 12 | 3581 ET, Utrecht | NL

Tel: +31 2E | Mobiel: +31 (2E

E-mail: 2E@dtz.nl

Website: www.dtz.nl





Regels

Plan: Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen
Status: ontwerp
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0344.BPWILHELMINABWITTE-ON01

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is;

hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een (raam)prostitutiebedrijf; hieronder wordt wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

1.2 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 afhaalzaak:

een specifieke vorm van detailhandel waar in hoofdzaak kant en klare maaltijden en kleine etenswaren, alsmede alcoholvrije drank en consumptie-ijs worden verkocht voor directe consumptie anders dan ter plaatse.

1.4 afdekking:

een dak, bestaande uit één of meer hellende, gebogen of horizontale vlakken, op een gebouw.

1.5 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning op grond van de Monumentenwet 1988 beschikt.

1.6 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.7 atelier:

werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen

worden.

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage:

het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van het desbetreffende bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

1.10 bed & breakfast:

het tegen betaling verstrekken van logies met ontbijt binnen de (bedrijfs) woning.

1.11 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.12 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten en met uitzondering van gebouwde (ondergrondse of halfverdiept gelegen) parkeervoorzieningen.

P.M. definities voor bruto, netto geven indien gewenst. Hangt ook samen met wijze van meten.

1.13 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.14 belhuis:

een onderneming die in de sfeer van publiekgerichte dienstverlening in hoofdzaak is gericht op het aanbieden van diensten op het gebied van telecommunicatie, zoals telefoon- en internetverbindingen.

1.15 bestaand:

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
 1. aanwezig zijn én bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
 2. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.WILHELMINABWITTE.ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 Bevi-inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.20 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.21 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.22 bijzondere bouwlaag:

- a. een bouwlaag die aan de voorzijde en/of aan de achterzijde een hellend dakvlak heeft en voor het overige deel plat is afgedekt, dan wel
- b. een ten opzichte van de voorgevel en/of achtergevel terugliggende bouwlaag.

1.23 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kap en/of bijzondere bouwlaag.

1.26 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.27 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.29 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.30 brutovloeroppervlak:

de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen.

1.31 consumentenvuurwerk:

consumentenvuurwerk waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

1.32 culturele voorzieningen:

voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals theaters, bioscopen, musea, ateliers en muziekcentra.

1.33 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.34 dak:

een bovenbeëindiging van een gebouw.

1.35 dakopbouw:

een ondergeschikte opbouw op het dakvlak van een gebouw, ten behoeve van voorzieningen zoals trappenhuizen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.

1.36 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden niet verstaan afhaalzaken.

1.37 erfzone:

de zone van 2,5 meter direct grenzend aan de achterkant en de zijkant van een hoofdgebouw in het achtererfgebied.

1.38 dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.. Hieronder worden niet verstaan belhuizen.

1.39 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.40 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.41 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

1.42 hotel:

een specifieke vorm van horeca, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken voor consumptie ter plaatse.

1.43 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening.

1.44 kap:

een gesloten en (gedeeltelijk) hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk.

1.45 Lijst van Bedrijfsactiviteiten:

de Lijst van Bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.46 Lijst van Bedrijven 'functiemenging':

de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.47 Lijst van Horeca-activiteiten:

de Lijst van Horeca-activiteiten die onderdeel uitmaakt van deze regels, die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving.

1.48 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

1.49 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.50 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

1.51 plan:

het bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen van de gemeente Utrecht.

1.52 platte afdekking:

een (min of meer) horizontaal vlak, ter afdekking van een gebouw of bijzondere bouwlaag, dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw dan wel de bijzondere bouwlaag beslaat.

1.53 (raam)prostitutiebedrijf:

een prostitutiebedrijf waar het werven van klanten gebeurt vanuit de werkruimte door prostituees die zichtbaar zijn vanaf een openbare plaats;

1.54 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.55 recreatiewoning:

een permanent gebouw, geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend of hoofdzakelijk te worden gebruikt als recreatieverblijf, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.56 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, dan wel meerdere besloten ruimten in elkaars directe nabijheid, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen, al dan niet met een ander, tegen vergoeding worden verricht. Hieronder wordt in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, raamprostitutiebedrijf of sekstheater, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.57 stacaravan:

een caravan die als een bouwwerk in de zin van de Woningwet valt aan te merken.

1.58 verblijfsmiddelen:

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken – voer- en vaartuigen, woonketen, arken, caravans en andere soortgelijke constructies, alsmede tenten; een en ander voorzover deze geen bouwwerken in de zin van de Woningwet zijn.

1.59 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

de sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

1.60 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.61 voorgevelrooilijn:

De lijn die wordt bepaald door de naar het openbaar toegankelijk gebied (zoals de weg, openbaar groen of water) gekeerde voorgevel of het verlengde daarvan, van een hoofdgebouw.

1.62 Wgh- inrichtingen:

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.63 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven, tot en met categorie A en/of B1, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging';
- aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
- de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Gebouwen

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van maximaal 20 m² per bouwperceel;
- bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met d., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen;
- in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 6 meter bedragen;
- het onder a. gestelde geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- bestaande bouwwerken, geen gebouw zijnde, die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit m.e.r. 1994 zijn niet toegestaan;

- e. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden is niet toegestaan;
- f. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan;
- g. kantoorvloeroppervlakte die meer bedraagt dan 30% van de brutovloeroppervlakte of meer dan 2.000 m² per bedrijf is, is niet toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde vermeld in artikel 3.1 onder a., door bedrijven toe te laten die niet in de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging' zijn vermeld en/of één categorie hoger dan in artikel 3.1 onder a. vermeld, voorzover deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan de categorieën van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging', zoals in artikel 3.1 onder a. vermeld.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de Lijst van bedrijven 'functiemenging', wijzigen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door het opnemen dan wel afvoeren van een bedrijf, indien ontwikkelingen op het gebied van de milieuhygiëne dan wel technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

4.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. het onder lid a. bepaalde geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen.

Artikel 5 Cultuur en ontspanning

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. culturele voorzieningen in de vorm van een museum met bijbehorend bezoekerscentrum;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen;
- c. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met c., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings welke maximaal 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- d. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met c., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging' en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

5.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.3.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging', indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving

geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging'.

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

6.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met c., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast, uitsluitend vanaf de eerste verdieping;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca - 1' tevens horeca tot en met categorie C van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond,
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca - 2' tevens horeca tot en met categorie B van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond,
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens kantoren, uitsluitend op de begane grond,
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens bedrijven zoals opgenomen in de categorieën A en/of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging', uitsluitend op de begane grond;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - afhaalzaak' tevens een afhaalzaak, uitsluitend op de begane grond;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' tevens een hotel;
- k. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

7.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;

- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 6 m² per bouwperceel;
- e. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met d., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de (bouw)hoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen, indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- f. de erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- g. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 30 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- h. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² tot 1500 m², mag maximaal 10% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 75 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- i. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van meer dan 1500 m², mag maximaal 5% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 125 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- j. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met i. mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. en b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging' en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

7.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- g. artikel 7.3.1 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging', indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging'.

Artikel 8 Gemengd - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'sport' tevens voor sportvoorzieningen;
- g. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

8.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

8.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 6 m² per bouwperceel;
- e. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met d., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de (bouw)hoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen, indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- f. de erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- g. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 30 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- h. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² tot 1500 m², mag maximaal 10% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 75 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- i. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van meer dan 1500 m², mag maximaal 5% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 125 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- j. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met i. mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. en b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging' en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;

- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

8.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 8.3.1 onder c. voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging', indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging'.

Artikel 9 Gemengd - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- b. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- c. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- d. ateliers, uitsluitend op de begane grond;
- e. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A en/of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging', uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' tevens maatschappelijke voorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' tevens een hotel, uitsluitend op de begane grond;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'hotel' tevens een hotel;
- k. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

9.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 6 m² per bouwperceel;
- e. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met d., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;

- c. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de (bouw)hoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen, indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- f. de erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- g. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 30 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- h. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² tot 1500 m², mag maximaal 10% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 75 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- i. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van meer dan 1500 m², mag maximaal 5% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 125 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- j. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met i. mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. en b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Parkeren

- a. Uitsluitend het aantal parkeerplaatsen op het adres zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage Lijst parkeren Emmalaan en Museumlaan, is toegestaan op het terrein behorende bij dit adres;
- b. een toename van het aantal parkeerplaatsen en/of een wijziging van de indeling van de parkeerplaatsen op het adres zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage Lijst parkeren Emmalaan en Museumlaan, zijn/is niet toegestaan op het terrein behorende bij dit adres;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en b. en een toename van het aantal en/of een wijziging van de indeling van bestaande parkeerplaatsen toestaan, indien sprake is van een afname van verharding ten gunste van een groene inrichting.

9.3.2 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging' en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

9.3.3 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 9.3.2 onder c. voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging', indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging'.

Artikel 10 Gemengd - 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- b. kantoren;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens maatschappelijke voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens dienstverlening;
- e. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

10.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 6 m² per bouwperceel;
- e. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met d., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. de diepte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;

- c. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen; indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- d. de erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- e. het achtererfgebied mag tot maximaal 30% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 24 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- f. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met e. mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Parkeren

- a. Uitsluitend de bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage Lijst parkeren Maliebaan, Maliesingel, 1e Korte Baanstraat, 2e Korte Baanstraat, zijn/is toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;
- b. een toename van en/of een wijziging van de indeling van bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage Lijst parkeren Maliebaan, Maliesingel, 1e Korte Baanstraat, 2e Korte Baanstraat, zijn/is niet toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en b. en een toename van het aantal en/of een wijziging van de indeling van bestaande en/of feitelijk aanwezige parkeerplaatsen toestaan, indien sprake is van een afname van verharding ten gunste van een groene inrichting.

10.3.2 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging' en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

10.3.3 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- a. artikel 10.3.2 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging', indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging'.

Artikel 11 Gemengd - 5

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- b. kantoren;
- c. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

11.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 6 m² per bouwperceel;
- e. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met d., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 1 meter achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de breedte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de (bouw)hoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen, indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- f. de erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- g. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 30 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- h. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² tot 1500 m², mag maximaal 10% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 75 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;

- i. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van meer dan 1500 m², mag maximaal 5% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 125 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- j. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met i. mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. en b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Parkeren

- a. Uitsluitend het aantal parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage Lijst parkeren Emmalaan en Museumlaan, is toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;
- b. een toename van het aantal parkeerplaatsen en/of een wijziging van de indeling van de parkeerplaatsen op de adressen zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage Lijst parkeren Emmalaan en Museumlaan, zijn/is niet toegestaan op de terreinen behorende bij deze adressen;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en b. en een toename van het aantal en/of een wijziging van de indeling van bestaande parkeerplaatsen toestaan, indien sprake is van een afname van verharding ten gunste van een groene inrichting.

11.3.2 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging' en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

11.3.3 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- a. artikel 11.3.2 onder c voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging', indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging'.

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, gazons en beplantingen;
- b. fiets-en voetpaden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor parkeerplaatsen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tevens voor terras behorende bij en voorzieningen ten behoeve van het naastgelegen restaurant;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' tevens voor culturele voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. water, waterbeheer en waterberging;
- j. de bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

12.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

12.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingswerken welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde vermeld onder a., niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- d. bestaande bouwen, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

12.3 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van de naastgelegen begraafplaats de bestemming zodanig te wijzigen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied' van groen worden gewijzigd in parkeerplaatsen met bijbehorende ontsluiting ten behoeve van bezoekers van de naastgelegen begraafplaats;
- b. van de wijzigingsbevoegdheid vermeld onder lid a. mag uitsluitend gebruik worden gemaakt onder de volgende voorwaarden:
 - 1. aangetoond moet zijn dat de aanleg en het gebruik van de parkeerplaatsen geen onevenredige belemmeringen voor omliggend percelen opleveren en niet leiden tot milieuhygiënische bezwaren;
 - 2. de parkeerplaatsen uitsluitend zijn bestemd voor het realiseren en in stand houden van een parkeerterrein van maximaal 40 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers van de naastgelegen begraafplaats;
 - 3. inrichting van het parkeerterrein geschiedt conform een vooraf door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
 - 4. de bestaande cultuurhistorische waarden worden behouden dan wel gerespecteerd.

Artikel 13 Horeca

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horecavestiging tot maximaal categorie D1 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- b. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

13.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

13.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met c., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingsmuren welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter (het verlengde van) de voorgevel en 1 meter hoog voor (het verlengde van) de voorgevel;
- b. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

Artikel 14 Kantoor

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

14.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

14.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m² per bouwperceel;
- e. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde gesteld onder a. tot en met d., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aan- en uitbouwen;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging' en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

14.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 14.3.1 onder c. voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging', indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging'.

Artikel 15 Maatschappelijk

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van aanduiding 'wonen' tevens voor wonen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' tevens culturele voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- d. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

15.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

15.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 20 m² per bouwperceel;
- e. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met d., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingspalen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- d. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

Artikel 16 Maatschappelijk - Begraafplaats

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - Begraafplaats aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend een begraafplaats met bijbehorende voorzieningen waaronder ontvangstruimten en kapel, en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van het onderhoud en beheer van deze begraafplaats;
- b. het behoud en verbetering van de begraafplaats en de aldaar voorkomende cultuurhistorische en natuurlijke waarden met de daarbij behorende beplantingen, open ruimten, wegen, paden en waterpartijen;
- c. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

16.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

16.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- c. de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenstalling, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een oppervlakte van 6 m² per bouwperceel;
- e. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met d., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen welke niet meer dan 2 meter hoog mogen zijn achter de voorgevelrooilijn en 1 meter hoog voor de voorgevelrooilijn;
- b. in afwijking van het gestelde onder a. mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- d. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

Artikel 17 Tuin

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen of onbebouwd erf behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen (hoofd)gebouwen.

17.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

17.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. water en kruisingen met water;
- e. waterbeheer en waterberging;
- f. hoogwaardig openbaar vervoerbanen;
- g. kruisingen met railverkeer;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. de bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, reclame-uitingen en kunstwerken.

18.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

18.2.1 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking van het bepaalde vermeld onder a., niet meer bedragen dan 4 meter en de bouwhoogte van palen en masten mag in afwijking van het bepaalde vermeld onder a., niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- d. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

Artikel 19 Verkeer - Railverkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Railverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer;
- b. stationsvoorzieningen en halteplaatsen;
- c. waterbeheer en waterberging;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. gebouwen ten behoeve van railverkeer;
- f. kruisingen met wegverkeer, verblijfsgebied en water;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. de bij de bestemming behorende kunstwerken, paden, fietsenstallingen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen:

19.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte van overkappingen, mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- b. de bouwhoogte van fiets- en voetgangersbruggen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. het gestelde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het (rail)verkeer;
- e. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met c., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

Artikel 20 Verkeer - Verblijfsgebied

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer;
- b. water, waterbeheer en waterberging;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' tevens voor een fietsenstalling;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' tevens voor een garagebox;
- h. bij de bestemming behorende verkeers- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen, kunstwerken en geluidwerende voorzieningen.

20.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

20.2.1 Gebouwen

- de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m² per gebouw;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2 meter, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 20.2 onder a en artikel 20.2 onder b voor:

- afwijkingen van de maximale oppervlakte van een gebouw tot ten hoogste 20 m².
- afwijkingen van de maximale bouwhoogte van een gebouw tot maximaal 3 meter.

Artikel 21 Water

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterlopen met bijbehorende taluds en oevers;
- waterhuishouding;
- waterbeheer en waterberging;
- kruisingen met wegverkeer;
- de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, kunstwerken en kademuren.

21.2 Bouwregels

Op of in de in artikel 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals steigers met een maximale diepte van 1 meter vanuit de oever, keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers en bruggen.

Artikel 22 Wonen - 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- ter plaatse van den aanduiding 'dienstverlening' tevens dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tevens een overdekte parkeergarage, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' tevens voor een garagebox;
- de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

22.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

22.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- c. bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

22.2.2 Gebouwen: parkeergarage en garagebox

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van de garagebox ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- c. bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. op de gronden die vóór de voorgevelrooilijn mogen erf- en perceelafscheidings met een hoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd. De bouwhoogte van de overige erf- en perceelafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 1. 6 meter voor palen en masten;
 2. 3 meter voor de overige;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

22.2.4 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend 1 meter achter het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de diepte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de breedte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen; indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- f. de erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- g. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 30 m² of minder, mag maximaal 75% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken wordt bebouwd;
- h. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 30 m² tot 300 m² of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 30 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- i. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² tot 1500 m², mag maximaal 10% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 75 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- j. indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van meer dan 1500 m², mag maximaal 5% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 125 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- k. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met j. mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

22.3 Specifieke gebruiksregels

22.3.1 Parkeren

- a. Uitsluitend het aantal parkeerplaatsen op het adres zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage Lijst parkeren Emmalaan en Museumlaan, is toegestaan op het terrein behorende bij dit adres;
- b. een toename van het aantal parkeerplaatsen en/of een wijziging van de indeling van de parkeerplaatsen op het adres zoals vermeld in de bij deze regels behorende bijlage Lijst parkeren Emmalaan en Museumlaan, zijn/is niet toegestaan op het terrein behorende bij dit adres;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en b. en een toename van het aantal en/of een wijziging van de indeling van bestaande parkeerplaatsen toestaan, indien sprake is van een afname van verharding ten gunste van een groene inrichting.

22.3.2 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief bijbehorende bouwwerken;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging' en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;
- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

22.3.3 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

22.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 22.3.2 onder c. voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging', indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging'.

Artikel 23 Wonen - 2

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijf dan wel een bed & breakfast;
- b. de bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

23.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

23.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden;
- c. de bestaande kapvorm of afdekking moet worden gehandhaafd;
- d. bestaande hoofdgebouwen die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. op de gronden vóór de voorgevelrooilijn mogen erf- en perceelafscheidings met een hoogte van ten hoogste 1 meter worden gebouwd. De bouwhoogte van de overige erf- en perceelafscheidings mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 6 meter voor palen en masten;
 - 2. 3 meter voor de overige;
- c. bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a. tot en met b., mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

23.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de diepte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk aan het hoofdgebouw mag, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen, vermeerderd met 0,3 meter;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen; indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt afgedekt met een kap mag de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- e. de erfzone mag volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken;
- f. het achtererfgebied mag tot maximaal 30% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 24 m², naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- g. bestaande bijbehorende bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde vermeld onder a t/m f mogen worden gehandhaafd en/of vernieuwd, maar de afwijkingen mogen niet worden vergroot.

23.3 Specifieke gebruiksregels

23.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief bijbehorende bouwwerken;
- b. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorende bouwwerk wordt uitgeoefend;
- c. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging' en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu is vereist;
- d. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen;

- f. in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.

23.3.2 Bed & breakfast

De uitoefening van een bed & breakfast in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien de hoofdbewoner minimaal 50% van de woning in gebruik houdt voor wonen.

23.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 23.3.1 onder c. voor bedrijfsactiviteiten in categorie B2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging', indien en voorzover deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden gelijk te zijn aan categorie A of B1 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijven 'functiemenging'.

Artikel 24 Waarde - Archeologie

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

24.2 Specifieke gebruiksregel

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

Artikel 25 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Beschermd Stadsgezicht aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarde.

25.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de dakafdekking van een hoofdgebouw mag niet worden gewijzigd.

25.3 Afwijken wijzigen afdekking van gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2 onder a. ten behoeve van:

- a. het wijzigen van de afdekking van een hoofdgebouw, gelegen in het rode gebied zoals aangeduid in de bij deze regels behorende kaart Kaart bijzondere bouwlagen - binnen Beschermd stadsgezicht, met een andere nokrichting en kapvorm dan bestaand, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast;
- b. het wijzigen van de afdekking van een hoofdgebouw, gelegen in het gele gebied zoals aangeduid in de bij deze regels behorende kaart Kaart bijzondere bouwlagen - binnen Beschermd stadsgezicht, met een andere nokrichting en kapvorm dan bestaand of met een bijzondere bouwlaag, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat, bouwblok of gebied en geen onevenredige nadelige effecten ontstaan voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegene percelen.

25.4 Nadere eisen

25.4.1 Bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken ter instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht.

25.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Een omgevingsvergunning is voor de volgende werken vereist:
 1. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden, en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
 2. het ontginnen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
 3. het dempen van sloten;
 4. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen, anders dan bij wijze van verzorging;
 5. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal;
 6. het slopen van hoofdgebouwen voor zover zij zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht;
- b. De omgevingsvergunningplicht als bedoeld in lid 25.5 onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 25.5 onder a zijn slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de met het beschermd stadsgezicht verbonden cultuurhistorische waarden.

Artikel 26 Waarde - Ecologie

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Ecologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aan het ecologische kerngebied en de aan de ecologische verbindingzones verbonden ecologische waarden.

26.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is vereist voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 1. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden, en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
 2. het aanbrengen van boven en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 3. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem waaronder begrepen het ophogen met bagger- of grondspecie;
 4. het vellen of rooien van houtopstanden of -gewassen, anders dan bij wijze van verzorging;
 5. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
 6. het, al dan niet tijdelijk, opslaan en/of storten van bouw- en afvalmateriaal;
 7. het verlagen of verhogen van de grondwaterstand;
 8. het permanent aanleggen van dammen of soortgelijke constructies, die de watergang beïnvloeden, in waterlopen.
- b. de omgevingsvergunningplicht als bedoeld in artikel 26.2 onder a geldt niet voor werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;

- c. de werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 26.2 onder a zijn slechts toelaatbaar voor zover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische- en natuurwaarden van de gronden.

Artikel 27 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterstaatkundige functie aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) primair bestemd voor de waterhuishouding en het in stand houden en het onderhoud van de waterkering.

27.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
- b. op deze gronden mogen ten behoeve van de in artikel Waterstaat - Waterstaatkundige functie bedoelde primaire dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
- c. ten behoeve van de andere daar voorkomende gronden aangewezen bestemming mag met inachtneming van de voor die bestemming geldende bouwregels, uitsluitend worden gebouwd indien het betreft vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt vergroot.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27.2 voor het bouwen en/of vergroten van bouwwerken volgens de bestemming, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van het doelmatig functioneren van de primaire waterkering en de waterhuishouding en toestaan dat de gronden gebruikt worden conform de bestemming, gehoord de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 28 Antidubbeltelbepaling

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

Artikel 29 Algemene bouwregels

- a. Bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappenhuisen, hellingbanen, entreeportalen, veranda's en afdaken en andere ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde vermeld onder a. voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels door tot gebouwen behorende balkons, afdaken, erkers en dergelijke, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en waarbij de vrije hoogte tot aan het peil minimaal 2,2 meter bedraagt;

- c. de regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende bepalingen:
1. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
 2. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
 3. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
 4. de laad- en losmogelijkheden;
 5. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 30 Algemene regel m.b.t. dakterrassen

- a. Dakterrassen op hoofdgebouwen zijn niet toegestaan in de zones welke, in de bij deze regels behorende bijlage Kaart dakterrassen, zijn aangeduid met een rode lijn;
- b. dakterrassen op hoofdgebouwen in de bij deze regels behorende bijlage Kaart dakterrassen aangeduide gele gebieden, zijn uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
1. de oppervlakte van een dakterras mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 2. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de wegzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 3 meter;
 3. de afstand van een dakterras tot de dakrand aan de achterzijde van het hoofdgebouw bedraagt tenminste 2 meter;
 4. de afstand van een dakterras tot de dakrand van het hoofdgebouw bij een aan het openbaar gebied grenzende zijgevel bedraagt tenminste 3 meter;
 5. de afstand van een dakterras tot de dakrand, grenzend aan een lager gelegen, aangrenzend, ander hoofdgebouw, bedraagt tenminste 3 meter;
- c. dakterrassen op bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan tot een diepte van maximaal 3 meter uit de achtergevel van een hoofdgebouw;
- d. op een dakterras zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan in de vorm van hekwerken met een maximale bouwhoogte van 1.20 meter;
- e. dakterrassen die niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met d. mogen worden gehandhaafd, maar niet worden vernieuwd of vergroot.

Artikel 31 Algemene regel m.b.t. wijziging bestaande afdekking

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning een bestaande afdekking op een hoofdgebouw, gelegen in de bij deze regels behorende bijlage Kaart bijzondere bouwlagen - buiten Beschermd stadsgezicht aangeduide gele gebieden, wijzigen en een bijzondere bouwlaag of een gewijzigde bijzondere bouwlaag op dat hoofdgebouw toestaan onder de volgende voorwaarden:

3. er wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundige beeld van de desbetreffende straat, bouwblok of gebied;
4. er ontstaan geen onevenredige nadelige effecten voor de gebruiksmogelijkheden, de privacy en bezonning voor aangelegene panden.

Artikel 32 Algemene regel m.b.t. parkeergelegenheid

Op grond van het gestelde in de planregels mogen de voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen binnen die bestemming wordt gerealiseerd of in stand gehouden. Een en ander met dien verstande dat en in tuinen en op erven, anders dan op de oprit voor een garage, niet is toegestaan, tenzij in de regels van dit plan anders is bepaald.

Artikel 33 Algemene gebruiksregels

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik van of het laten gebruiken van:

- a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. onbebouwde gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- d. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- g. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

Artikel 34 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels voor het toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen;
- d. het overschrijden van de maximale bouwhoogte van gebouwen voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen ten behoeve van dakterrassen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte met niet meer dan 1,50 meter mag worden overschreden;
- e. de bestemmingsregels voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- g. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 55 meter;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, trappenhuisen, lichtkappen.

Artikel 35 Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het vestigen van een kinderdagverblijf, mits deze geen onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving heeft in de vorm van geluids-, verkeers- of parkeeroverlast en is

aangetoond dat voor de realisatie van het kinderdagverblijf geen milieutechnische belemmeringen zijn van de milieuaspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering en verkeerslawaaï.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsrecht

36.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %;
3. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

36.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatte;
4. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 37 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen.