# EXPLOITATIEPLAN DE KREKEN FASE 2

**Behorende bij het (ontwerp) bestemmingsplan De Kreken fase 2, gelegen binnen de gemeente Westland**

| | |
|---|---|
| Auteur(s) | Ruimte-Gebiedsontwikkeling |
| Datum | 20-6-2018 |
| Versie | 1.1 |
| Status | definitief |

## Inhoudsopgave

1. Doel en aanleiding exploitatieplan ..... 1
2. Omschrijving van werken en werkzaamheden ..... 3
3. Voorschriften ..... 4
4. Uitgangspunten exploitatieopzet ..... 7
5. Exploitatieopzet ..... 12
6. Kostenverhaal ..... 15
BIJLAGE 1: Kostensoorten conform BRO ..... 18
BIJLAGE 2: Begrenzing exploitatiegebied ..... 20
BIJLAGE 3: Eigendomssituatie ..... 21
BIJLAGE 4: Faseringen ..... 22
BIJLAGE 5: Exploitatieopzet ..... 23
BIJLAGE 6: Taxatierapport inbrengwaarden ..... 24

# 1. Doel en aanleiding exploitatieplan

## 1.1 Inleiding

De gemeente Westland is voornemens om locatie De Kreken gelegen binnen de Westlandse Zoom verder tot ontwikkeling te brengen. Aanleiding voor het opstellen van het exploitatieplan is het gegeven dat particuliere eigenaren gronden in eigendom hebben, die onderdeel zijn van de ontwikkeling van De Kreken. Het plan betreft de ontwikkeling van maximaal 495 woningen.

## 1.2 Exploitatiegebied

Bij het bestemmingsplan De Kreken 2 wordt voor een kleiner gebied dan het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld. Een aantal gronden is niet opgenomen in het exploitatiegebied omdat er met betrekking tot deze kavels sprake is van bestaande kavels met bijbehorende bebouwing en er om deze reden geen sprake is van nieuwe bouwplannen. Het exploitatiegebied De Kreken is circa 19,5 hectare groot, en is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplangebied De Kreken 2. De begrenzing loopt langs de Nieuweweg, Paul Capteinlaan en Verburghlaan te Poeldijk.
De grenzen van het exploitatieplangebied zijn weergegeven op de tekening die als Bijlage 2 is bijgevoegd.

## 1.3 Doel van het exploitatieplan

Op grond van de regeling, opgenomen in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zijn gemeenten verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan één of meerdere exploitatieplannen vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de ontwikkeling anderszins is verzekerd. In casu is dit niet het geval, zodat het noodzakelijk is om een juridische basis te leggen voor het kostenverhaal in de vorm van onderhavig exploitatieplan.

Doel van dit exploitatieplan is drieledig:

- Ten eerste om de kosten, als bedoeld in artikel 6.2.4 en 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening, te verhalen op de grondeigenaren in het exploitatiegebied.
- Ten tweede om de voorschriften voor de realisatie van het exploitatiegebied vast te leggen. Dit omhelst de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied; alsmede de regels omtrent het uitvoeren van de bedoelde werken en werkzaamheden.
- Ten derde om de bepalingen inzake de realisatie van woningbouwcategorieën vast te leggen.

## 1.4 Relatie met planologisch besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan De Kreken fase 2.

## 1.5 Verwerving van gronden

De gemeente Westland heeft op diverse locaties binnen het exploitatiegebied van De Kreken 2 gronden aangekocht. Niet alle gronden zijn evenwel in bezit van de gemeente. In De Kreken zijn thans nog 10 kadastrale percelen die in bezit zijn van vijf verschillende grondeigenaren. Met deze grondeigenaren heeft de gemeente nog geen anterieure overeenkomst gesloten. Het gaat om de volgende kadastrale percelen en grondeigenaren:

| Gemeentecode | Sectie | Perceelnummer | Aantal m² in exploitatieplan | Eigenaar |
|---|---|---|---|---|
| MSR | K | 4742 | 9.007 | N.P.G.M. van den Berg |
| MSR | K | 4439 | 1.296 | J.M.N.M. van der Hark |
| MSR | K | 1586 | 2.408 | J.M.N.M. van der Hark |
| MSR | K | 7578 | 786 | J.M.N.M. van der Hark |
| MSR | K | 4331 | 6.625 | Klok Grondexploitatie B.V. |
| MSR | K | 4157 | 5.115 | Klok Grondexploitatie B.V. |
| MSR | K | 7577 | 10.339 | Klok Grondexploitatie B.V. |
| MSR | K | 4242 | 9.495 | Ouwehand Bouw Groep B.V./ Veursche II B.V. |
| MSR | K | 5832 | 102 | R.M. Van der Knaap B.V. |
| MSR | K | 7138 | 10.905 | R.M. Van der Knaap B.V. |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Totaal | | | 56.078 m² | |

Tabel 1: kadastrale percelen in exploitatieplan De Kreken

Deze kadastrale percelen worden weergegeven in de tekening die als Bijlage 3 is bijgevoegd.

Uitgangspunt van de gemeente Westland is verwerving van het gehele exploitatiegebied en het voeren van een traditionele grondexploitatie, één en ander voor zover door de grondeigenaren in het gebied niet met succes een beroep op zelfrealisatie wordt gedaan.

# 2. Omschrijving van werken en werkzaamheden

## 2.1 Bouwrijp maken

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van bouwrijpmaken:

- Ontdoen van bebouwing, bouwresten en ander boven- en ondergrondse obstakels;
- Egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- Verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Omleggen van bestaande kabels en leidingen;
- Dempen van sloten, watergangen;
- Saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- Archeologie
- Treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- Afvoeren van grondwater voor zover nodig;
- Aanbrengen van hoofdriolering;
- Aanbrengen fundering toekomstige weg;
- Aanbrengen van bouwwegen;
- Afwerken bouwpercelen;
- Graven van waterpartijen.

## 2.2 De aanleg van nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen:

- Aanleg nieuwe nutsvoorzieningen;
- Aanpassen nutsvoorzieningen.

## 2.3 Inrichting openbare ruimte

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het inrichten van de (bovengrondse) openbare ruimte:

- Aanbrengen huisaansluitingen;
- Aanleggen van wegen, voet- en rijwielpaden, trottoirs, parkeervakken;
- Aanbrengen openbare verlichting;
- Aanleggen van groen;
- Aanleggen van kunstwerken;
- Aanleggen van water;
- Aanleggen van speelvoorzieningen.

# 3. Voorschriften

**Artikel 1. Eisen voor de werken en de werkzaamheden**

In dit artikel wordt bepaald welke eisen worden gesteld aan de uit te voeren werken en werkzaamheden. De kwaliteitseisen worden gesteld om:

1. De vereiste stedenbouwkundige kwaliteit zoals vastgelegd in bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan te realiseren;
2. Te zorgen voor een zodanige kwaliteit van de aan te leggen voorzieningen dat de duurzaamheid van het terrein ook op langere termijn is gewaarborgd (geen verloedering door slechte openbare ruimte en infrastructuur);
3. Te zorgen voor een zo optimaal mogelijke veiligheid bij het gebruik van het terrein (met name van belang voor de infrastructuur);
4. Geen financiële spanning te veroorzaken bij de exploitatie van het terrein: bij de prijsstelling van de uitgeefbare grond is rekening gehouden met het voorgeschreven kwaliteitsniveau. Een lagere kwaliteit zal de exploitatie van het terrein onder druk zetten doordat de gronden naar verwachting moeilijker uitgeefbaar zijn. Een te hoge kwaliteit zal leiden tot hogere kosten waardoor de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling onder druk zou kunnen komen.

**Artikel 1.1. Bouwrijp maken (uitgeefbare gronden)**

Het bouwrijp maken van de uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in het "Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte" van 7 juli 2006, zoals overeengekomen tussen de gemeente Westland, Bouwfonds MAB Ontwikkeling en Grondvest[1].

**Artikel 1.2. Aanleg nutsvoorzieningen**

De aanleg van kabels en leidingen in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in het "Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte" van 7 juli 2006, zoals overeengekomen tussen de gemeente Westland, Bouwfonds MAB Ontwikkeling en Grondvest.

**Artikel 1.3 Inrichten openbare ruimte**

De inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in het "Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte" van 7 juli 2006, zoals overeengekomen tussen de gemeente Westland, Bouwfonds MAB Ontwikkeling en Grondvest.

**Artikel 2. Regels omtrent het uitvoeren van de werken en de werkzaamheden**

**Artikel 2.1. Goedkeuring ontwerp en bestek**

1. Het ontwerp en het bestek voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, dienen ter goedkeuring te worden ingediend bij Burgemeester en wethouders;
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen 6 weken na het indienen van de plannen omtrent de goedkeuring;

[1] Grondvest is bij de nieuwe Samenwerkingsovereenkomst gemeente Westland-Bouwfonds uitgetreden. Het document is nog van toepassing.

3. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van in het eerste lid van dit artikel genoemde activiteiten.

**Artikel 2.2. Toezicht op de uitvoering**

1. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, vindt plaats onder toezicht van een door Burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder;
2. Na de start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het bouwterrein;
3. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

**Artikel 2.3 Aanbesteding**

Bij de werkzaamheden met betrekking tot de openbare ruimte worden de aanbestedingsregels, zoals vermeld in de aanbestedingswet 2012 en de richtlijn 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van 31 maart 2004 (hierna richtlijn 2004/18/EG)) in acht genomen, voor zover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de drempel uitkomen, zoals deze drempel geldt op het moment van de uitvoering.

Toelichting

Een toetsing en goedkeuring van bestekken, voorafgaande aan de start van de werkzaamheden, is van belang om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen wordt gebouwd en om te voorkomen dat bij uitvoering zo min mogelijk handhavend opgetreden behoeft te worden.

Op grond van Europees recht en - in lijn daarmee - op grond van eigen beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten. Om te waarborgen dat deze mededinging ook daadwerkelijk plaatsvindt, verklaart de gemeente de desbetreffende wet en Europese richtlijn van toepassing voor dit exploitatieplan. Om te waarborgen dat deze aanbestedingen conform deze regels worden gehouden schrijft de gemeente voor dat voorgenomen gunningbesluiten door haar worden getoetst op naleving van deze regels. Blijken deze regels niet te zijn gehonoreerd in voorgenomen gunningbesluiten dan is uitvoering niet toegestaan.

## Artikel 3. Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid

### Artikel 3.1 Woningbouwcategorieën

Toelichting
In een exploitatieplan kan indien nodig het aantal en de situering van sociale koop, sociale huur, middeldure huur en particulier opdrachtgeverschap worden vastgelegd. Dit betekent dat woningen voor de lagere inkomensdoelgroepen van het woonbeleid kunnen worden zeker gesteld. Omdat in het bestemmingsplan moet worden volstaan met een procentuele aanduiding, is het exploitatieplan de enige goede mogelijkheid om met zekerheid de genoemde categorieën publiekrechtelijk vast te leggen. Het bestemmingsplan kan daarbij een functie hebben bij het in stand houden van de eenmaal gebouwde sociale huur-, middeldure huur en koopwoningen en/of particulier opdrachtgeverschap. Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

### Artikel 4 Regels met betrekking tot faseringen/koppelingen van de uitvoering van werken, werkzaamheden en activiteiten

De ontwikkeling van de woningen en gemengde doeleinden en bijbehorende uitvoering van werken is gefaseerd. Eerst na de ontwikkeling van minimaal 200 woningen in de 4 zuidoostelijk als woongebied bestemde gebieden (oranje arcering) kunnen de overige woongebieden (blauwe arcering) ontwikkeld worden. In bijlage 4 is het kaartbeeld met de bedoelde fasering opgenomen. De fasering loopt parallel aan de benodigde hoofdontsluiting vanaf de Verburghlaan. Die ontsluiting wordt als eerste gerealiseerd en kan gecombineerd met de ontsluiting vanaf de Dr. Weitjenslaan ook het plangebied Kreken 3 ontsluiten. Van de Hark ontsluit vanuit zijn eigen kavel en heeft derhalve geen verplichte fasering.

### Artikel 5 Verbodsbepalingen

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 1 genoemde eisen;
2. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in de artikelen 2, 3 en 4 opgenomen regels. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit in de zin van de Wet op de economische delicten;
3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 1 genoemde eisen, indien een naar het oordeel van de gemeente gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen.

### Artikel 6 Slotregel

Deze voorschriften worden aangehaald onder de naam Voorschriften exploitatieplan De Kreken fase 2.

# 4. Uitgangspunten exploitatieopzet

## 4.1 Algemeen

In de exploitatieopzet wordt berekend welke exploitatiebijdragen in rekening moeten worden gebracht bij de particuliere grondeigenaren in het exploitatiegebied die opteren voor zelfrealisatie. De exploitatieopzet vormt hiermee de basis voor kostenverhaal, hetzij via de omgevingsvergunning, hetzij via de door de gemeente af te sluiten posterieure overeenkomsten.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

a. Een raming van de inbrengwaarden van de gronden (inclusief peildatum);
b. Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de planschade (inclusief peildatum);
c. Een raming van de opbrengsten van de exploitatie (inclusief peildatum);
d. Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
e. Een fasering van de uitvoering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
f. De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Hierbij wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente de enige exploitant is. Dat wil zeggen dat in de berekening wordt aangenomen dat de gemeente alle gronden verwerft, de benodigde kosten maakt ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken en tenslotte de bouwrijpe kavels verkoopt.

De kosten en opbrengsten die onderdeel uitmaken van de exploitatieopzet zijn vastgesteld in het Bro. De kosten staan vermeld in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro (zie Bijlage 1 voor een opsomming van deze kosten). Deze kosten mogen worden toegerekend aan het exploitatiegebied indien sprake is van de volgende drie criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (Wro 6.13.6). De opbrengsten staan vermeld in artikel 6.2.7 van het Bro. De opbrengsten bestaan uit:

a. Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied;
b. Bijdragen en subsidies van de gemeente;
c. Bijdragen en subsidies van derden;
d. Opbrengsten welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Het saldo tussen kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet is bepalend of alle kosten ook verhaald mogen worden. In de Wro is opgenomen dat niet meer kosten mogen worden verhaald dan er opbrengsten kunnen worden gegenereerd. Indien de opbrengsten hoger of gelijk zijn aan de kosten, dan mogen in principe alle kosten verhaald worden. Indien de opbrengsten lager zijn dan de kosten, dan is het tekort voor rekening van de gemeente. De resterende kosten mogen verhaald worden.

**Toerekening kosten**
De toerekening van de kosten aan de verschillende kavels vindt plaats op basis van opbrengstpotentie. Hierbij dragen de breedste schouders de zwaarste lasten. Zo levert een kavel met een twee maal zo hoge opbrengstpotentie een twee maal zo hoge bruto bijdrage. De netto bijdrage wordt bepaald door van de bruto bijdrage de inbrengwaarde af te trekken. Indien een eigenaar bepaalde kosten uit de exploitatie voor zijn rekening neemt, dan worden deze verrekend met de netto-exploitatiebijdrage.

**Jaarlijkse herziening**
De exploitatieopzet wordt jaarlijks herzien totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die in het exploitatieplan zijn voorzien, zijn gerealiseerd. Bij de jaarlijkse herziening worden de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de exploitatie als boekwaarde in de exploitatieopzet verwerkt. Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Indien de herziening betrekking heeft op niet-structurele onderdelen hoeft geen wettelijke voorbereidingsprocedure te worden doorlopen. Een niet-structureel onderdeel is bijvoorbeeld een actualisatie van de geraamde kosten en opbrengsten. Tegen een herziening kan bezwaar en beroep worden aangetekend, tenzij het uitsluitend een herziening met niet-structurele wijzigingen betreft.

**Afrekening**
De exploitatiebijdrage wordt betaald uiterlijk bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Indien bij het afsluiten van de exploitatie blijkt dat de exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunning meer dan 5% te hoog is geweest, wordt het te veel betaalde bedrag boven de drempel van 5% terugbetaald door de gemeente.

## 4.2 Rekenkundige uitgangspunten

De raming van zowel kosten als opbrengsten vindt plaats op basis van marktconforme parameters. In de berekening wordt rekening gehouden met de tijd, dat wil zeggen dat rekening wordt gehouden met rente, prijsstijgingen en de noodzakelijke fasering. In de exploitatieberekening zijn hierbij de volgende parameters gehanteerd:

a. Prijspeil: 1-1-2018
b. Rente: 2,1%
c. Disconteringsvoet: 2,0%
d. Kostenstijging: 2,0% per jaar
e. Opbrengstenstijging: 1,0% per jaar
f. Start exploitatie: 1-1-2018
g. Einde exploitatie: 31-12-2029

Toelichting
Ad. b. De rente betreft de interne rekenrente van de gemeente Westland
Ad. d. De kostenstijging is conform de parameters die de gemeente Westland hanteert
Ad. e. De opbrengstenstijging is conform de parameters die de gemeente Westland hanteert

N.B.

- Alle genoemde bedragen in het exploitatieplan zijn prijspeil 1-1-2018.
- Alle genoemde bedragen in het exploitatieplan zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.
- Alle parameters worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door de gemeente Westland

## 4.3 Kwantitatieve uitgangspunten

### 4.3.1 Exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is 195.842 m² groot. De begrenzing van het exploitatiegebied wordt weergegeven op de tekening die als Bijlage 2 is bijgevoegd.

Het exploitatiegebied is in eigendom van de gemeente Westland, J.M.N.M van der Hark, Klokgrondexploitatie B.V., R.M. van der Knaap B.V., Ouwehand Bouw groep B.V./ Veursche II B.V. en N.P.G.M. van den Berg.

| **Eigenaar** | Oppervlak (m2) |
|---|---|
| Gemeente Westland | 139.764 |
| J.M.N.M. van der Hark | 4.490 |
| Klokgrondexploitatie B.V. | 22.079 |
| R.M. van der Knaap | 11.007 |
| Ouwehand Bouwgroep B.V. / Veursche II B. | 9.495 |
| N.P.G.M. van den Berg | 9.007 |
| **Totaal** | 195.842 |

Tabel 1: Eigendom De Kreken

De eigendomssituatie wordt weergegeven op de tekening die als Bijlage 3 is bijgevoegd.

### 4.3.2 Toekomstig grondgebruik

Het toekomstig grondgebruik is gebaseerd op het bijbehorende globale bestemmingsplan en ziet er als volgt uit voor de Kreken fase 2:

| Grondgebruik | Oppervlakte (m2) | Percentage |
|---|---|---|
| Ontwikkelveld | 124.691 | 64% |
| Overig | 71.151 | 36% |
| Totaal Exploitatiegebied | 195.842 | 100% |

Tabel 2: Toekomstig grondgebruik De Kreken fase 2

Het ontwikkelveld is bestemd voor wonen en bijbehorende voorzieningen als wegen, spelen en groen/ water. Daarnaast is hierin een locatie voor gemengde doeleinden opgenomen.
Het overig gebied bevat de hoofdinfrastructuur (groen, water, wegen).

### 4.3.3 Te realiseren programma

Het globale bestemmingsplan De Kreken fase 2 laat de realisatie van maximaal 495 woningen toe. De exploitatieberekening ten behoeve van dit exploitatieplan gaat uit van een indicatief woningbouwprogramma van in totaal 454 woningen. Voor de locatie gemengde doeleinden is gerekend met een uitgeefbaar oppervlak van 2.411 m2.
De samenstelling van het indicatieve programma voor het totale exploitatiegebied is in onderstaande tabel weergegeven.

| | |
|---|---|
| rij goedkoop / midden - ref 1 | 25 |
| rij goedkoop / midden - ref 2 | 64 |
| rij midden / duur - ref 3 | 121 |
| rij midden / duur - ref 4 | 60 |
| 2/1 kap - ref 1 | 40 |
| 2/1 kap - ref 2 | 68 |
| vrijstaand - ref 1 | 21 |
| vrijstaand - ref 2 | 16 |
| vrijstaand - ref 3 | 7 |
| appartement - ref 1 | 32 |
| Aantal Woningen | 454 |
| gemengde doeleinden | 2.411 m2 |

Tabel 3: Indicatief te realiseren programma in De Kreken fase 2

### 4.3.4 Fasering

Als uitgangspunt is genomen dat er ongeveer 50 woningen per jaar worden gerealiseerd. Dit leidt ertoe dat het exploitatieplan naar verwachting eind 2029 kan worden afgesloten.
De indicatieve uitgifte over de jaren van de woningen ziet er als volgt uit:

| Jaar | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| # woningen | 44 | 48 | 47 | 46 | 57 | 44 | 50 | 41 | 46 | 31 |

Voor het exploitatieplan geldt een fasering voor de ontwikkeling. Deze is in Bijlage 5 opgenomen. Het exploitatiegebied kent 2 ontwikkelfasen. Fase 1 loopt van 2019 tot en met 2023 en fase 2 van 2024 tot en met 2028. Fase 1 omvat de uitgifte van de gronden van de Gemeente Westland (deels) en Ouwehand Bouwgroep/ Veursche II B.V.. Fase 2 omvat de uitgifte van de gronden van Klokgrondexploitatie B.V.,

N.P.G.M. van den Berg, R.M. van der Knaap en Gemeente Westland (deels). Voor de overige percelen geldt geen fasering.

De indicatieve fasering van de locatie voor gemengde doeleinden is als volgt:

| Jaar | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| m2 gemengde doeleinden | | | | | | | | 2.411 | | |

# 5. Exploitatieopzet

## 5.1 Raming inbrengwaarde

De inbrengwaarde van het exploitatiegebied bedraagt in totaal € 22.024.376 (netto contant). De waarde van de gronden is door een onafhankelijke taxateur getaxeerd op € 21.542.620 nominaal, prijspeil 1-1-2018 (zie bijlage 6). Daarnaast bestaat de inbrengwaarde uit sloopkosten. Dit wordt in onderstaande tabel weergegeven.

| Kostensoort | Kosten excl. BTW (€) Nominaal | Kosten excl. BTW (€) Netto contant |
|---|---|---|
| Inbrengwaarde gronden | 21.542.620 | 21.542.620 |
| Sloopkosten | 481.756 | 481.756 |
| Totaal | 22.024.376 | 22.024.376 |

Tabel 4: Inbrengwaarde

## 5.2 Raming overige kosten

De overige kosten bedragen in totaal € 19.433.931 nominaal, prijspeil 1-1-2018. In onderstaande tabel worden de kosten per kostensoort vermeld.

| Kostensoort | Kosten excl. BTW Nominaal | Kosten excl. BTW Netto Contant |
|---|---|---|
| Onderzoeken | 203.203 | 203.203 |
| Bodemsanering en grondwerken | 3.651.269 | 3.651.269 |
| Aanleg voorzieningen | 10.163.786 | 10.163.786 |
| Plankosten | 2.883.814 | 2.883.814 |
| Tijdelijk beheer | 417.030 | 417.030 |
| Nader te detailleren | 2.018.110 | 2.018.110 |
| Rente | 96.720 | 96.720 |
| Totaal | 19.433.931 | 19.433.931 |

Tabel 5: Grondexploitatiekosten

Toelichting

a. Onderzoeken
   Dit betreft onderzoekskosten voor onder meer bodemonderzoek, flora en fauna, verkeerslawaai, externe veiligheid en archeologie.

b. Bodemsanering en grondwerken
   Dit betreft onder andere kosten voor milieu, verwijderen kabels en leidingen, dempen van watergangen, voorbelasting.

c. Aanleg voorzieningen
   Dit zijn kosten ten behoeve van het woonrijp maken van het exploitatiegebied. Het betreft onder meer de aanleg van riolering, wegen, pleinen, trottoirs, groenvoorzieningen, openbare verlichting en brandkranen.

d. Plankosten
   Dit zijn kosten voor VTU (voorbereiding en toezicht tijdens uitvoering) en de gemeentelijke apparaatskosten. Bij de kosten van VTU is een bedrag van 15% over de in het verleden al gemaakte sloopkosten opgenomen. Deze VTU bedraagt € 49.816.De gemeentelijke apparaatskosten zijn berekend op basis van de ministeriële regeling plankostenscan exploitatieplan 2018. Het bijbehorende

rekenmodel genereert een bedrag van € 2.833.998 aan plankosten. Beide bedragen samen tellen op tot € 2.883.814 (netto contant).

e. Nader te detailleren
Over de posten onderzoeken, bodemsanering en grondwerken en aanleg voorzieningen is 15% nader te detailleren gerekend.

## 5.3 Raming opbrengsten

De opbrengsten in de exploitatieopzet bestaan uit de verkoop van bouwrijpe grond en subsidies. Uitgaande van het indicatieve programma zoals gesteld in paragraaf 4.3.3 en de fasering zoals gesteld in paragraaf 4.3.4 bedragen de grondopbrengsten in totaal € 47.232.633 netto contant, prijspeil 1-1-2018.

De opbrengst uit subsidies bedraagt € 3.346.724.

## 5.4 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten bedraagt 6%.

| | Bedrag | Percentage |
|---|---|---|
| **Gerealiseerde kosten** | € 1.127.755 | 6% |
| **Netto contante waarde totale kosten exclusief inbrengwaarde** | € 19.433.931 | 100% |

Tabel 6: Percentage gerealiseerde kosten

## 5.5 Conclusie economische uitvoerbaarheid

Op grond van de berekeningen in de exploitatieopzet, waarbij zowel de opbrengsten als de kosten door middel van een contante waarde berekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de te verwachten opbrengsten hoger is dan de contante waarde van de kosten. Dit wordt nader toegelicht in onderstaande tabel.

| | |
|---|---|
| **Opbrengsten** | |
| Totale grondopbrengsten | 47.232.633 |
| | |
| **Kosten** | |
| Totale grondexploitatiekosten | 41.458.307 |
| af: bijdrage gemeente | 3.346.724 |
| af: bijdrage provincie | - |
| af: bijdrage andere gebiedsexploitatie | - |
| Totale grondexploitatiekosten minus subsidies | 38.111.584 |
| | |
| Conclusie: De grondopbrengsten zijn hoger dan de grondexploitatiekosten minus subsidies | |
| | |
| Maximaal verhaald kan worden: | 38.111.584 |
| De gemeente moet bijdragen | - |

Tabel 7: Berekening verhaalbare kosten

Geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is. Dat betekent dat de totale kosten (verminderd met het bedrag aan subsidie) verhaald kunnen worden. Een overzicht van de exploitatieberekening staat in Bijlage 5.

# 6. Kostenverhaal

## 6.1 Berekening exploitatiebijdrage

Om de exploitatiebijdragen van de verschillende grondeigenaren te kunnen bepalen is het noodzakelijk om de kosten om te slaan over het te realiseren programma. Conform de in de wet voorgeschreven methodiek wordt het programma eerst omgezet in gewogen eenheden, op basis van de uit te geven functies en de gehanteerde grondprijs per functie.

In dit exploitatieplan is als basiseenheid gekozen voor m2 uitgeefbare grond (woningbouw of gemengde doeleinden). Per type woning/gemende doeleinden is berekend wat de opbrengst per m2 is door grondopbrengst totaal te delen door het aantal basiseenheden. Dit geeft de grondprijs per basiseenheid. De prijs voor 1 m2 grond voor het woningtype rij goedkoop/midden – referentie 1 heeft gewicht 1 gekregen. Vervolgens zijn de gewichten berekend voor 1 m2 grond voor alle overige woningtypes en voor gemengde doeleinden. Het aantal gewogen basiseenheden is de vermenigvuldiging van aantal basiseenheden x gewicht.

| Programma | aantal | eenheid | oppervlak | basiseenheden | Grondprijs | Grondprijs per | | Gewicht | Gewogen | Grondopbrengst |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | per woning | | per woning | basiseenheid | | | basiseenheden | totaal |
| | | | | | | | | | | |
| rij goedkoop / midden - ref 1 | 25 | m2 | 105 | 2.625 | 34.503 | € | 329 | 1,00 | 2.625,0 | € 862.574 |
| rij goedkoop / midden - ref 2 | 64 | m2 | 120 | 7.680 | 51.569 | € | 430 | 1,31 | 10.043,8 | € 3.300.391 |
| rij midden / duur - ref 3 | 121 | m2 | 150 | 18.150 | 81.627 | € | 544 | 1,66 | 30.057,6 | € 9.876.918 |
| rij midden / duur - ref 4 | 60 | m2 | 201 | 12.060 | 127.096 | € | 632 | 1,92 | 23.206,8 | € 7.625.742 |
| 2/1 kap - ref 1 | 40 | m2 | 233 | 9.320 | 127.096 | € | 545 | 1,66 | 15.471,2 | € 5.083.828 |
| 2/1 kap - ref 2 | 68 | m2 | 300 | 20.400 | 182.519 | € | 608 | 1,85 | 37.770,2 | € 12.411.277 |
| vrijstaand - ref 1 | 21 | m2 | 248 | 5.208 | 144.053 | € | 581 | 1,77 | 9.206,1 | € 3.025.108 |
| vrijstaand - ref 2 | 16 | m2 | 375 | 6.000 | 201.771 | € | 538 | 1,64 | 9.824,5 | € 3.228.340 |
| vrijstaand - ref 3 | 7 | m2 | 550 | 3.850 | 277.068 | € | 504 | 1,53 | 5.902,2 | € 1.939.475 |
| appartement - ref 1 | 32 | m2 | 70 | 2.240 | 65.302 | € | 933 | 2,84 | 6.359,3 | € 2.089.680 |
| gemengde doeleinden | | m2 | | 2.411 | 0 | € | 250 | 0,76 | 1.834,3 | € 602.750 |
| Subtotaal | 454 | | | 89.944 | | € | 329 | 1,69 | 152.301 | € 50.046.084 |

Tabel 8: Berekening gewogen basiseenheden

Het maximaal te verhalen bedrag is € 38.111.584 (zie tabel 9) Het totaal aantal gewogen basiseenheden bedraagt afgerond 152.301 (zie tabel 8). De exploitatiebijdrage per basiseenheid (m2) bedraagt € 250.

## 6.2 Toerekening exploitatiebijdrage

De toerekening van de exploitatiebijdrage is berekend door de te verhalen kosten per gewogen basiseenheid te vermenigvuldigen met het aantal gewogen basiseenheden per grondeigenaar. In onderstaande tabellen is per grondeigenaar een overzicht gegeven van het indicatieve programma (woningbouw en gemengde doeleinden) met bijbehorende gegevens om tot het bepalen van de te betalen exploitatiebijdrage te komen.

**Van der Hark**

| Programma / basiseenheden | aantal | eenheid | basiseenheden | Grondprijs per woning | Grondprijs per basiseenheid | Gewicht | Gewogen basiseenheden | Grondopbrengst totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| rij goedkoop / midden - ref 1 | 0 | m2 | 0 | 34.503 | 329 | 1,00 | 0 | 0 |
| rij goedkoop / midden - ref 2 | 0 | m2 | 0 | 51.569 | 430 | 1,31 | 0 | 0 |
| rij midden / duur - ref 3 | 0 | m2 | 0 | 81.627 | 544 | 1,66 | 0 | 0 |
| rij midden / duur - ref 4 | 0 | m2 | 0 | 127.096 | 632 | 1,92 | 0 | 0 |
| 2/1 kap - ref 1 | 0 | m2 | 0 | 127.096 | 545 | 1,66 | 0 | 0 |
| 2/1 kap - ref 2 | 0 | m2 | 0 | 182.519 | 608 | 1,85 | 0 | 0 |
| vrijstaand - ref 1 | 0 | m2 | 0 | 144.053 | 581 | 1,77 | 0 | 0 |
| vrijstaand - ref 2 | 0 | m2 | 0 | 201.771 | 538 | 1,64 | 0 | 0 |
| vrijstaand - ref 3 | 2 | m2 | 1.100 | 277.068 | 504 | 1,53 | 1.686 | 554.136 |
| appartement - ref 1 | 0 | m2 | 0 | 65.302 | 933 | 2,84 | 0 | 0 |
| gemengde doeleinden | | m2 | 0 | 0 | 250 | 0,76 | 0 | 0 |
| Subtotaal | 2 | | 1.100 | | 329 | | 1.686 | 554.136 |

**Klokgrondexploitatie B.V.**

| Programma / basiseenheden | aantal | eenheid | basiseenheden | Grondprijs per woning | Grondprijs per basiseenheid | Gewicht | Gewogen basiseenheden | Grondopbrengst totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| rij goedkoop / midden - ref 1 | 3 | m2 | 315 | 34.503 | 329 | 1,00 | 315 | 103.509 |
| rij goedkoop / midden - ref 2 | 8 | m2 | 960 | 51.569 | 430 | 1,31 | 1.255 | 412.549 |
| rij midden / duur - ref 3 | 15 | m2 | 2.250 | 81.627 | 544 | 1,66 | 3.726 | 1.224.411 |
| rij midden / duur - ref 4 | 7 | m2 | 1.407 | 127.096 | 632 | 1,92 | 2.707 | 889.670 |
| 2/1 kap - ref 1 | 5 | m2 | 1.165 | 127.096 | 545 | 1,66 | 1.934 | 635.479 |
| 2/1 kap - ref 2 | 8 | m2 | 2.400 | 182.519 | 608 | 1,85 | 4.444 | 1.460.150 |
| vrijstaand - ref 1 | 3 | m2 | 744 | 144.053 | 581 | 1,77 | 1.315 | 432.158 |
| vrijstaand - ref 2 | 2 | m2 | 750 | 201.771 | 538 | 1,64 | 1.228 | 403.542 |
| vrijstaand - ref 3 | 0 | m2 | 0 | 277.068 | 504 | 1,53 | 0 | 0 |
| appartement - ref 1 | 0 | m2 | 0 | 65.302 | 933 | 2,84 | 0 | 0 |
| gemengde doeleinden | | m2 | 1.766 | 0 | 250 | 0,76 | 1.344 | 441.500 |
| Subtotaal | 51 | | 11.757 | | 329 | | 18.268 | 6.002.969 |

**R.M. van der Knaap**

| Programma / basiseenheden | aantal | eenheid | basiseenheden | Grondprijs per woning | Grondprijs per basiseenheid | Gewicht | Gewogen basiseenheden | Grondopbrengst totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| rij goedkoop / midden - ref 1 | 2 | m2 | 210 | 34.503 | 329 | 1,00 | 210 | 69.006 |
| rij goedkoop / midden - ref 2 | 3 | m2 | 360 | 51.569 | 430 | 1,31 | 471 | 154.706 |
| rij midden / duur - ref 3 | 6 | m2 | 900 | 81.627 | 544 | 1,66 | 1.490 | 489.765 |
| rij midden / duur - ref 4 | 3 | m2 | 603 | 127.096 | 632 | 1,92 | 1.160 | 381.287 |
| 2/1 kap - ref 1 | 2 | m2 | 466 | 127.096 | 545 | 1,66 | 774 | 254.191 |
| 2/1 kap - ref 2 | 4 | m2 | 1.200 | 182.519 | 608 | 1,85 | 2.222 | 730.075 |
| vrijstaand - ref 1 | 1 | m2 | 248 | 144.053 | 581 | 1,77 | 438 | 144.053 |
| vrijstaand - ref 2 | 1 | m2 | 375 | 201.771 | 538 | 1,64 | 614 | 201.771 |
| vrijstaand - ref 3 | 0 | m2 | 0 | 277.068 | 504 | 1,53 | 0 | 0 |
| appartement - ref 1 | 0 | m2 | 0 | 65.302 | 933 | 2,84 | 0 | 0 |
| gemengde doeleinden | | m2 | 0 | 0 | 250 | 0,76 | 0 | 0 |
| Subtotaal | 22 | | 4.362 | | 329 | | 7.379 | 2.424.854 |

**Ouwehand Bouwgroep B.V. / Veursche II B.V.**

| Programma / basiseenheden | aantal | eenheid | basiseenheden | Grondprijs per woning | Grondprijs per basiseenheid | Gewicht | Gewogen basiseenheden | Grondopbrengst totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| rij goedkoop / midden - ref 1 | 1 | m2 | 105 | 34.503 | 329 | 1,00 | 105 | 34.503 |
| rij goedkoop / midden - ref 2 | 4 | m2 | 480 | 51.569 | 430 | 1,31 | 628 | 206.274 |
| rij midden / duur - ref 3 | 8 | m2 | 1.200 | 81.627 | 544 | 1,66 | 1.987 | 653.019 |
| rij midden / duur - ref 4 | 4 | m2 | 804 | 127.096 | 632 | 1,92 | 1.547 | 508.383 |
| 2/1 kap - ref 1 | 3 | m2 | 699 | 127.096 | 545 | 1,66 | 1.160 | 381.287 |
| 2/1 kap - ref 2 | 4 | m2 | 1.200 | 182.519 | 608 | 1,85 | 2.222 | 730.075 |
| vrijstaand - ref 1 | 1 | m2 | 248 | 144.053 | 581 | 1,77 | 438 | 144.053 |
| vrijstaand - ref 2 | 1 | m2 | 375 | 201.771 | 538 | 1,64 | 614 | 201.771 |
| vrijstaand - ref 3 | 0 | m2 | 0 | 277.068 | 504 | 1,53 | 0 | 0 |
| appartement - ref 1 | 0 | m2 | 0 | 65.302 | 933 | 2,84 | 0 | 0 |
| gemengde doeleinden | | m2 | 0 | 0 | 250 | 0,76 | 0 | 0 |
| Subtotaal | 26 | | 5.111 | | 329 | | 8.702 | 2.859.366 |

**N.P.G.M. van den Berg**

| Programma / basiseenheden | aantal | eenheid | basiseenheden | Grondprijs per woning | Grondprijs per basiseenheid | Gewicht | Gewogen basiseenheden | Grondopbrengst totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | |
| rij goedkoop / midden - ref 1 | 2 | m2 | 210 | 34.503 | 329 | 1,00 | 210 | 69.006 |
| rij goedkoop / midden - ref 2 | 5 | m2 | 600 | 51.569 | 430 | 1,31 | 785 | 257.843 |
| rij midden / duur - ref 3 | 9 | m2 | 1.350 | 81.627 | 544 | 1,66 | 2.236 | 734.647 |
| rij midden / duur - ref 4 | 5 | m2 | 1.005 | 127.096 | 632 | 1,92 | 1.934 | 635.479 |
| 2/1 kap - ref 1 | 3 | m2 | 699 | 127.096 | 545 | 1,66 | 1.160 | 381.287 |
| 2/1 kap - ref 2 | 5 | m2 | 1.500 | 182.519 | 608 | 1,85 | 2.777 | 912.594 |
| vrijstaand - ref 1 | 1 | m2 | 248 | 144.053 | 581 | 1,77 | 438 | 144.053 |
| vrijstaand - ref 2 | 1 | m2 | 375 | 201.771 | 538 | 1,64 | 614 | 201.771 |
| vrijstaand - ref 3 | 0 | m2 | 0 | 277.068 | 504 | 1,53 | 0 | 0 |
| appartement - ref 1 | 0 | m2 | 0 | 65.302 | 933 | 2,84 | 0 | 0 |
| gemengde doeleinden | | m2 | 0 | 0 | 250 | 0,76 | 0 | 0 |
| Subtotaal | 31 | | 5.987 | | 329 | | 10.154 | 3.336.679 |

**Gemeente Westland**

| Programma / basiseenheden | aantal | eenheid | basiseenheden | Grondprijs per woning | Grondprijs per basiseenheid | Gewicht | Gewogen basiseenheden | Grondopbrengst totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | |
| rij goedkoop / midden - ref 1 | 17 | m2 | 1.785 | 34.503 | 329 | 1,00 | 1.785 | 586.551 |
| rij goedkoop / midden - ref 2 | 44 | m2 | 5.280 | 51.569 | 430 | 1,31 | 6.905 | 2.269.019 |
| rij midden / duur - ref 3 | 83 | m2 | 12.450 | 81.627 | 544 | 1,66 | 20.618 | 6.775.076 |
| rij midden / duur - ref 4 | 41 | m2 | 8.241 | 127.096 | 632 | 1,92 | 15.858 | 5.210.924 |
| 2/1 kap - ref 1 | 27 | m2 | 6.291 | 127.096 | 545 | 1,66 | 10.443 | 3.431.584 |
| 2/1 kap - ref 2 | 47 | m2 | 14.100 | 182.519 | 608 | 1,85 | 26.106 | 8.578.383 |
| vrijstaand - ref 1 | 15 | m2 | 3.720 | 144.053 | 581 | 1,77 | 6.576 | 2.160.792 |
| vrijstaand - ref 2 | 11 | m2 | 4.125 | 201.771 | 538 | 1,64 | 6.754 | 2.219.484 |
| vrijstaand - ref 3 | 5 | m2 | 2.750 | 277.068 | 504 | 1,53 | 4.216 | 1.385.339 |
| appartement - ref 1 | 32 | m2 | 2.240 | 65.302 | 933 | 2,84 | 6.359 | 2.089.680 |
| gemengde doeleinden | | m2 | 645 | 0 | 250 | 0,76 | 491 | 161.250 |
| Subtotaal | 322 | | 61.627 | | 329 | | 106.111 | 34.868.081 |

Onderstaande tabel geeft per grondeigenaar aan wat de indicatieve contractueel te betalen bijdrage (na aftrek inbrengwaarde) is.

| | Totaal | Gemeente Westland | J.M.N.M. van der Hark | Klokgrondexploitatie B.V. | R.M. van der Knaap | Veursche II B.V. | N.P.G.M. van den Berg |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| Gewogen eenheden | 152.301 | 106.111 | 1.686 | 18.268 | 7.379 | 8.702 | 10.154 |
| Exploitatiebijdrage per eenheid | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 |
| Maximaal te betalen | 38.111.584 | 26.553.082 | 421.991 | 4.571.439 | 1.846.599 | 2.177.492 | 2.540.981 |
| | | | | | | | |
| Af: inbrengwaarde | 22.024.376 | 15.710.796 | 493.900 | 2.458.690 | 1.240.770 | 1.099.450 | 1.020.770 |
| Contractueel te betalen | 16.087.208 | 10.842.286 | 71.909- | 2.112.749 | 605.829 | 1.078.042 | 1.520.211 |

Tabel 9: Indicatieve exploitatiebijdrage per grondeigenaar

De exploitatiebijdrage betreft een netto contante waarde, prijspeil 1-1-2018. Bij de eindafrekening betaalt de private ontwikkelaar dit bedrag, vermeerderd met rente. Als de private ontwikkelaar kosten uit de exploitatie voor zijn rekening neemt zullen deze (deels) nog in mindering worden gebracht.

# BIJLAGE 1: Kostensoorten conform BRO

Artikel 6.2.3 Bro

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijderen en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

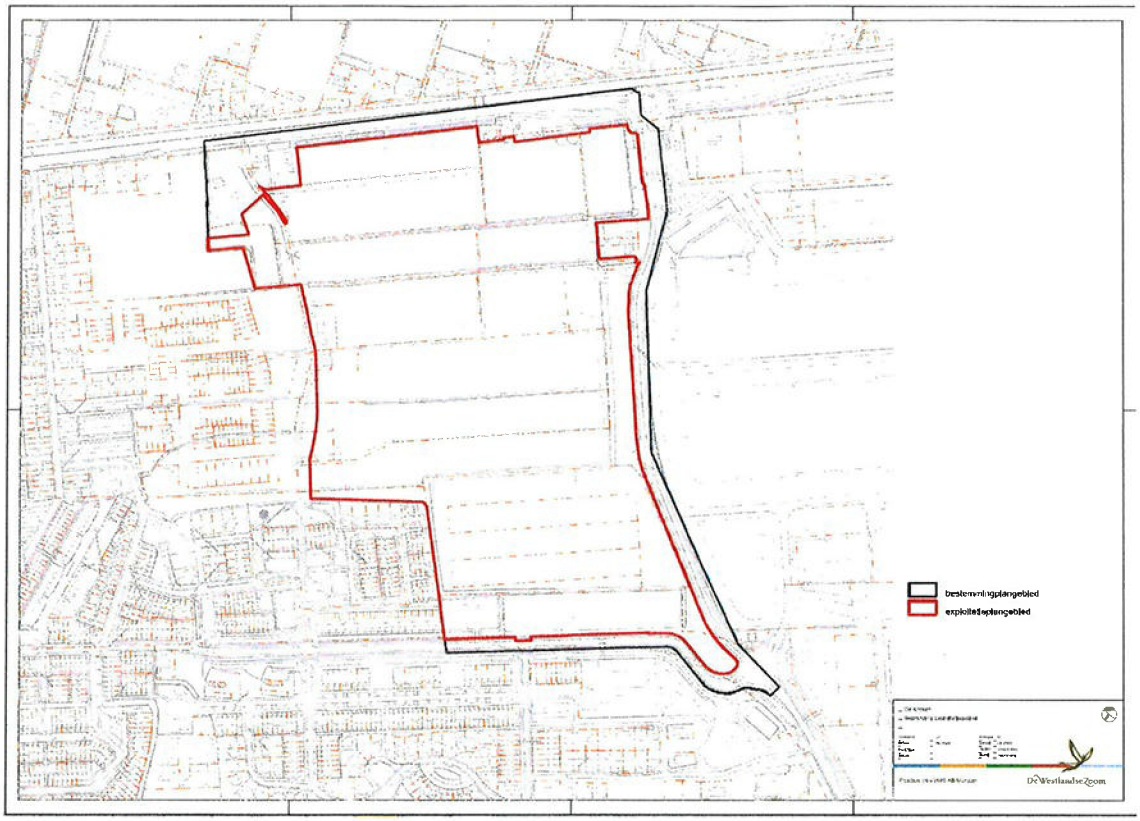
Artikel 6.2.4 Bro

a. het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
b. bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
c. de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied (nader uitgewerkt in artikel 6.2.5 Bro);
d. maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieu hygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
e. de in artikel 6.2.3 Bro en de onder a tot en met d en g tot en met n van artikel 6.2.4 Bro bedoelde werken en werkzaamheden met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
f. de in artikel 6.2.3 Bro en de onder a tot en met d van artikel 6.2.4 Bro bedoelde werken en werkzaamheden, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
g. voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3 Bro a (vrijmaken enz.) en b (slopen enz.);
h. het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
i. het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de deelname aan de prijsvraag;
j. andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in het Bro bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
k. tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden;

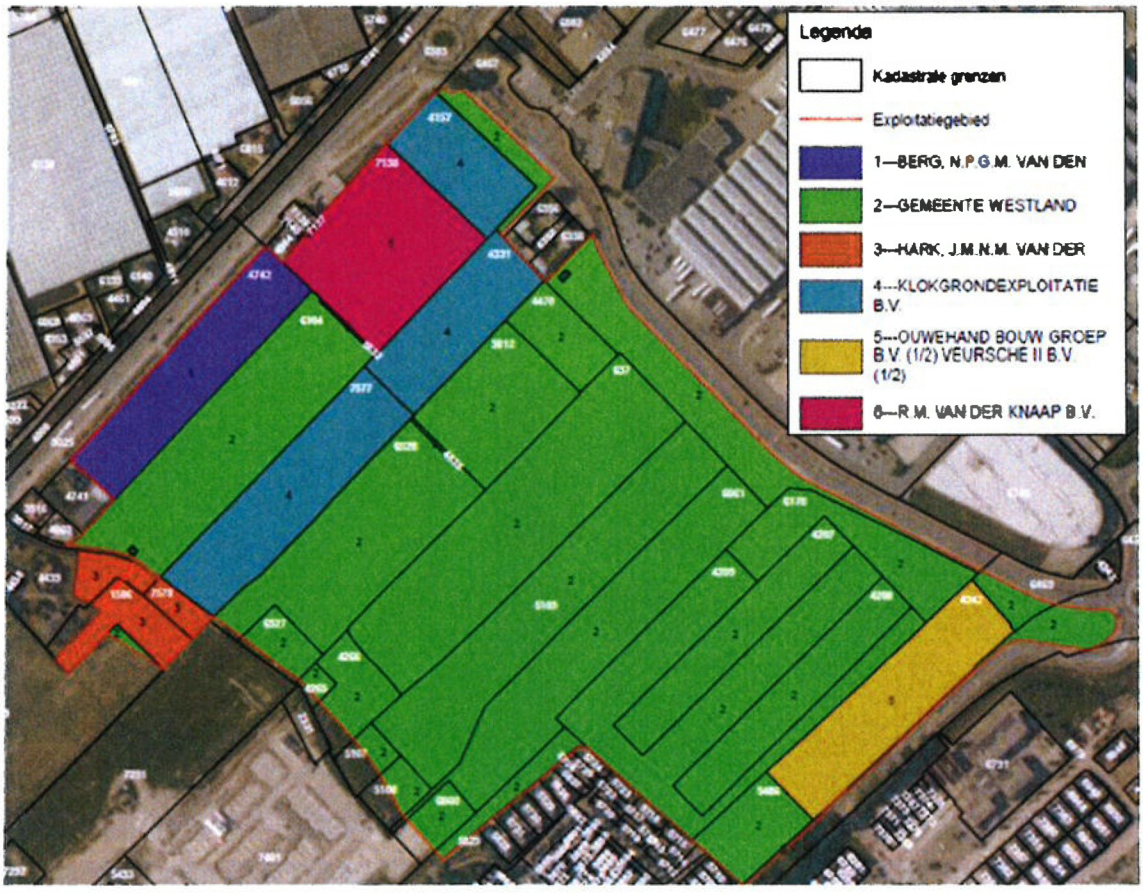
Artikel 6.2.5 Bro

a. Nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
b. Riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
c. Wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
d. Infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt; groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen alsmede openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
e. Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
f. Gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
g. Uit milieu hygiënisch, archeologisch of volksgezondheidsoogpunt noodzakelijke voorzieningen.

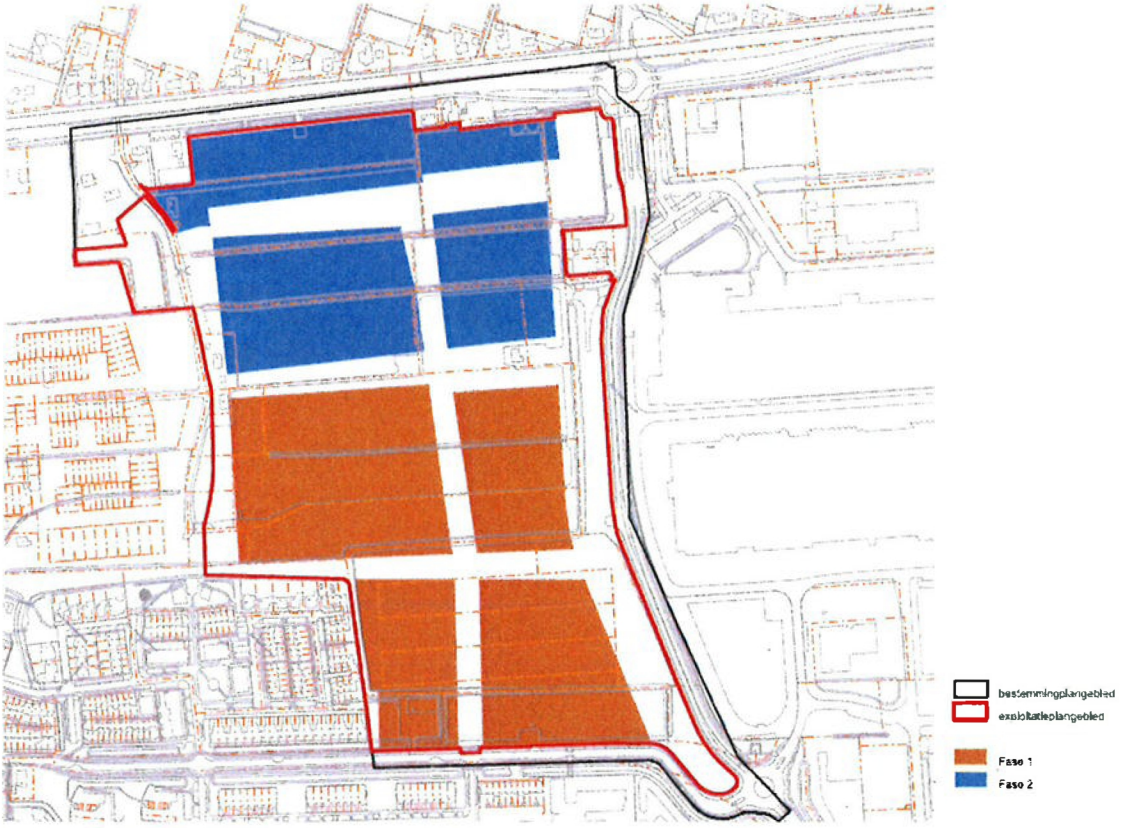
## BIJLAGE 2: Begrenzing exploitatiegebied



## BIJLAGE 3: Eigendomssituatie



## BIJLAGE 4: Faseringen



# BIJLAGE 5: Exploitatieopzet

## Exploitatieopzet De Kreken 2-4

1.

| Uitgangspunten | |
|---|---|
| Prijspeil | 2018 |
| Disconteringsvoet | 2,00% |
| Kostenstijging per jaar | 2,00% |
| Opbrengstenstijging per jaar | 1,00% |
| Rente | 2,10% |
| Start exploitatie | januari-18 |

2.

| Programma / basiseenheden | aantal | eenheid | basiseenheden | Grondprijs per woning | Grondprijs per basiseenheid | Gewicht | Gewogen basiseenheden | Grondopbrengst totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| rij goedkoop / midden - ref 1 | 25 | m2 | 2.825 | 34.503 | 329 | 1,00 | 2.825,0 | 862.574 |
| rij goedkoop / midden - ref 2 | 64 | m2 | 7.680 | 51.569 | 430 | 1,31 | 10.043,8 | 3.300.391 |
| rij midden / duur - ref 3 | 121 | m2 | 18.150 | 81.627 | 544 | 1,66 | 30.057,6 | 9.876.918 |
| rij midden / duur - ref 4 | 60 | m2 | 12.060 | 127.096 | 632 | 1,92 | 23.206,8 | 7.625.742 |
| 2/1 kap - ref 1 | 40 | m2 | 9.320 | 127.096 | 545 | 1,66 | 15.471,2 | 5.083.828 |
| 2/1 kap - ref 2 | 68 | m2 | 20.400 | 182.519 | 608 | 1,85 | 37.770,2 | 12.411.277 |
| vrijstaand - ref 1 | 21 | m2 | 5.208 | 144.053 | 581 | 1,77 | 9.206,1 | 3.025.108 |
| vrijstaand - ref 2 | 16 | m2 | 6.000 | 201.771 | 538 | 1,64 | 9.824,5 | 3.228.340 |
| vrijstaand - ref 3 | 7 | m2 | 3.850 | 277.068 | 504 | 1,53 | 5.902,2 | 1.939.475 |
| appartement - ref 1 | 32 | m2 | 2.240 | 65.302 | 933 | 2,84 | 6.359,3 | 2.089.680 |
| gemengde doeleinden | | m2 | 2.411 | 0 | 250 | 0,76 | 1.834,3 | 802.750 |
| Subtotaal | 454 | | 89.944 | | 329 | 1,69 | 152.301 | 50.046.084 |

3.

| Fasering kosten | Totaal (nominaal) | Boekwaarde | Resterende investering (nom) |
|---|---|---|---|
| Inbrengwaarden | 22.024.376 | 21.874.726 | 149.650 |
| Onderzoeken | 203.203 | 134.944 | 68.259 |
| Bodemsanering en grondwerken | 3.651.269 | 208.113 | 3.443.156 |
| Aanleg voorzieningen | 10.163.788 | 384.804 | 9.778.982 |
| Kosten buiten exploitatiegebied | - | - | - |
| Plankosten | 2.883.814 | 49.816 | 2.833.998 |
| Tijdelijk beheer | 417.030 | 253.358 | 163.672 |
| Planschade | - | - | - |
| Rente | 96.720 | 96.720 | - |
| Nader te detailleren | 2.018.110 | - | 2.018.110 |
| Totaal | 41.458.307 | 23.002.481 | 18.455.827 |

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3% | 0% | 0% | 0% | 40% | 0% | 0% | 47% | 0% | 24% | 0% | 0% | 0% |
| 0% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 15% | 10% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 0% | 10% | 10% | 10% | 25% | 10% | 10% | 10% | 10% | 5% | 0% | 0% | 0% |
| 0% | 3% | 11% | 11% | 11% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 8% | 8% | 0% |
| 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 10% | 10% | 10% | 10% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 0% |
| 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 0% | 5% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 10% | 5% | 0% |

4.

| Fasering opbrengsten | Totaal (nominaal) | Boekwaarde | Resterende opbrengsten (nom) |
|---|---|---|---|
| Grondopbrengsten | 50.046.084 | - | 50.046.084 |
| Subsidies en bijdragen | 3.346.724 | 3.346.724 | - |
| Totaal | 53.392.808 | 3.346.724 | 50.046.084 |

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0% | 9% | 9% | 11% | 11% | 13% | 10% | 8% | 11% | 9% | 7% | 0% | 0% |
| 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |

5.

| Totaal kosten | Totaal ncw | Boekwaarde | Resterende investering (ncw) |
|---|---|---|---|
| Inbrengwaarden | 22.024.376 | 21.874.726 | 149.650 |
| Onderzoeken | 203.203 | 134.944 | 68.259 |
| Bodemsanering en grondwerken | 3.651.269 | 208.113 | 3.443.156 |
| Aanleg voorzieningen | 10.163.786 | 384.804 | 9.778.982 |
| Kosten buiten exploitatiegebied | - | - | - |
| Plankosten | 2.883.814 | 49.816 | 2.833.998 |
| Tijdelijk beheer | 417.030 | 253.358 | 163.672 |
| Planschade | - | - | - |
| Nader te detailleren | 2.018.110 | - | 2.018.110 |
| Rente | 96.720 | 96.720 | - |
| Totaal | 41.458.307 | 23.002.481 | 18.455.827 |

| Nominale cash flow 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4.696 | - | - | - | 60.126 | - | - | 69.607 | - | 36.210 | - | - | - |
| - | 10.548 | 10.758 | 10.974 | 11.193 | 11.417 | 11.645 | 7.919 | - | - | - | - | - |
| - | 354.697 | 361.790 | 369.026 | 941.017 | 383.835 | 391.614 | 399.446 | 407.435 | 207.792 | - | - | - |
| - | 272.948 | 1.083.210 | 1.104.875 | 1.126.972 | 1.090.422 | 1.112.230 | 1.134.475 | 1.157.164 | 1.180.308 | 942.955 | 961.814 | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.862.198 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 16.530 | 16.861 | 17.198 | 17.542 | 13.420 | 13.688 | 13.962 | 14.241 | 14.526 | 14.816 | 15.113 | 15.415 | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | 103.948 | 212.053 | 216.295 | 220.620 | 225.033 | 229.533 | 234.124 | 238.807 | 243.583 | 248.454 | 126.712 | - |
| 2.883.424 | 759.001 | 1.685.011 | 1.718.711 | 2.373.348 | 1.724.495 | 1.758.984 | 1.859.812 | 1.817.932 | 1.682.708 | 1.206.522 | 1.103.941 | - |

6.

| Totaal opbrengsten | Totaal ncw | Boekwaarde | Resterende opbrengsten (ncw) |
|---|---|---|---|
| Grondopbrengsten | 47.232.633 | - | 47.232.633 |
| Subsidies en bijdragen | 3.346.724 | 3.346.724 | - |
| Totaal | 50.579.357 | 3.346.724 | 47.232.633 |

| Nominale cash flow 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - | 4.760.460 | 4.749.503 | 5.773.894 | 5.698.717 | 7.128.536 | 5.543.517 | 4.361.187 | 6.097.425 | 5.194.281 | 3.704.153 | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | 4.760.460 | 4.749.503 | 5.773.894 | 5.698.717 | 7.128.536 | 5.543.517 | 4.361.187 | 6.097.425 | 5.194.281 | 3.704.153 | - | - |

7.

| Berekening exploitatiebijdrage | |
|---|---|
| Totaal opbrengsten | 47.232.633 |
| Totaal kosten minus subsidies | 38.111.584 |
| Maximaal te verhalen | 38.111.584 |
| | |
| Aantal gewogen basiseenheden | 152.301 |
| Bijdrage per basiseenheid (ncw , p | 250 |

8.

| Verdeling kosten | Totaal | Gemeente Westland | J.M.N.M. van der Hark | Klokgrondexploitatie B.V. | R.M. van der Knaap | Ouwehand Bouw groep B.V. / Veursche II B.v. | N.P.G.M. van den Berg |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gewogen eenheden | 152.301,0 | 106.111,1 | 1.686,4 | 18.268,3 | 7.379,4 | 8.701,7 | 10.154,2 |
| Exploitatiebijdrage per eenheid | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 |
| Maximaal te betalen | 38.111.584 | 26.553.082 | 421.991 | 4.571.439 | 1.846.599 | 2.177.492 | 2.540.981 |
| Af: inbrengwaarde | 19.904.156 | 15.710.796 | 493.900 | 2.458.690 | 1.240.770 | 1.099.450 | 1.020.770 |
| Contractueel te betalen (ncw , prijspeil 1-1-201€ | 18.207.428 | 10.842.286 | 71.909- | 2.112.749 | 605.829 | 1.078.042 | 1.520.211 |

# BIJLAGE 6: Taxatierapport inbrengwaarden

# TAXATIERAPPORT

De Kreken in Poeldijk




De Lorijn
raadgevers o.g.

Datum: 2 mei 2018

## Colofon

| | |
|---|---|
| **Taxatierapport:** | De Kreken te Poeldijk |
| **Opdrachtgever:** | Gemeente Westland, mevrouw M. Vollebregt |
| **Project:** | Inbrengwaarde taxatie gronden Poeldijk |
| **Eigenaar:** | Gemeente Westland |
| **Datum opname:** | 26 oktober 2017 |
| **Peildatum:** | 1 februari 2018 |
| **Taxateur:** | Mevrouw mr. ing. J. de Vries RT |
| **Taxateur:** | De heer ing. J. Menkveld RT |

T 0487 - 512147
F 0487 - 517586
E raadgevers@delorijn.nl

De Lorijn raadgevers o.g.

Handelsregister 10041605
Geerstraat 8, 6651 CA Druten
Postbus 145, 6650 AC Druten

## Inhoud


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Algemene informatie** | **5** |
| 1.1 | Opdrachtgever | 5 |
| 1.2 | Taxateurs | 5 |
| 1.3 | Project en aanleiding | 5 |
| 1.4 | Doel van de taxatie | 5 |
| 1.5 | Peildatum | 6 |
| 1.6 | Opname | 6 |
| 1.7 | Gehanteerde valuta | 6 |
| 1.8 | Ontvangen stukken | 6 |
| 1.9 | Opdrachtbrief en – voorwaarden | 6 |
| 1.10 | Gehanteerde werkwijze | 7 |
| 1.11 | Onafhankelijkheid taxateurs | 7 |
| 1.12 | Tuchtrecht | 7 |
| 1.13 | Aansprakelijkheid | 7 |
| 1.14 | Plausibiliteitsverklaring | 8 |
| **2** | **Het te taxeren vastgoed** | **9** |
| 2.1 | Korte omschrijving, kadastrale aanduiding | 9 |
| 2.2 | Publiekrechtelijke beperkingen | 10 |
| 2.3 | Zakelijke rechten | 10 |
| 2.4 | Persoonlijk rechten | 10 |
| 2.5 | Vigerende planologie | 10 |
| 2.6 | Toekomstige beeld | 12 |
| 2.7 | Milieu | 14 |
| **3** | **Uitgangspunten en onderbouwingen** | **15** |
| 3.1 | Wettelijk voorschrift | 15 |
| 3.2 | Marktwaarde of onteigeningsschadeloosstelling | 16 |
| 3.3 | Gehanteerde waarde | 17 |
| 3.4 | Afbakening advies | 17 |
| 3.5 | Afbakening complex | 18 |
| 3.6 | Hoe om te gaan met reeds gesloopte opstallen | 19 |
| 3.7 | Taxatiemethoden | 20 |
| 3.8 | Aandachtspunten wijze van waarderen | 21 |
| 3.9 | Bijzondere uitgangspunten | 21 |
| **4** | **Comparatieve methode** | **22** |
| 4.1 | Referenties | 22 |
| **5** | **Residuele grondwaarde methode** | **26** |
| 5.1 | Algemeen | 26 |
| 5.2 | Uitgangspunten | 26 |
| 5.3 | Conclusie residuele grondwaarde | 28 |
| **6** | **Tussenconclusie en check waarde bebouwd perceel** | **29** |
| 6.1 | Tussenconclusie | 29 |
| 6.2 | Check waarde bebouwd perceel | 29 |
| **7** | **Eindconclusie** | **37** |

## Bijlagen

1. Rekenblad taxatie
2. Kadastrale gegevens
3. Bestemmingsplan gegevens
4. Kaarten behorende bij exploitatieplan

# 1 Algemene informatie

## 1.1 Opdrachtgever

Gemeente Westland, mevr. M. Vollebregt, Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Contactpersoon namens opdrachtgever is de heer M. Lansbergen
Tel.nummer 0174-531050

## 1.2 Taxateurs

Dit taxatierapport is opgesteld door:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT555458015, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Wonen)
- De heer ing. J. Menkveld, RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT203584997, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed), beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

Beiden als taxateur werkzaam bij De Lorijn raadgevers o.g., postbus 145, 6650AC te Druten.

## 1.3 Project en aanleiding

De gemeente Westland wenst tot ontwikkeling over te gaan van de locatie "De Kreken" te Poeldijk tot woningbouw. Zij stelt daarvoor een bestemmingsplan op. Nog niet alle gronden zijn eigendom van de gemeente. In verband daarmee wordt door de gemeente een exploitatieplan vastgesteld.

Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is een exploitatiebegroting met alle kosten en opbrengsten binnen het plan. De aankoopprijs van de grond, de inbrengwaarde, is daarin een kostenpost. De gemeente Westland heeft deskundigen gevraagd om een taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het plangebied op te stellen.

## 1.4 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de inbrengwaarde, een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c. sub 1 Wro, juncto artikel 6.2.3 Bro. Omdat er (nog) geen sprake is van onteigening wordt de waarde vastgesteld (getaxeerd) met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de werkelijke waarde).

Volgens artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;

c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Onderhavige taxatie van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied gaat in op de ramingen zoals bedoeld onder a en b. De kosten genoemd onder d worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Deze zijn als het goed is al geraamd in de grondexploitatie (dan wel in uw geval reeds gemaakt omdat de gebouwen reeds gesloopt zijn). Wij gaan er voorts vanuit dat er geen sprake is van pacht-, huur- of gebruiksovereenkomsten zoals bedoeld onder c. Deze worden door de taxateurs buiten beschouwing gelaten.

### 1.5 Peildatum

De taxatie is uitgevoerd per peildatum 1 februari 2018.

### 1.6 Opname

De opname is uitgevoerd door de heer J. Menkveld en heeft plaatsgevonden op 26 oktober 2017.

Tijdens de opname zijn de locaties vanaf de openbare weg bezichtigd. De locaties zelf zijn niet bezocht. Een aantal locaties waren niet vanaf de openbare weg te zien. Daarom is tevens gebruik gemaakt van luchtfoto's.

### 1.7 Gehanteerde valuta

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

### 1.8 Ontvangen stukken

De taxateurs hebben de volgende documenten van de opdrachtgever ontvangen en bij de advisering gebruikt:

- Voorontwerpbestemmingsplan_De_Kreken_fase_2_17-0010968_def gewijzigd op 26-04-2018
- Bestand met het ruimtegebruik t.b.v. het plan ,20180131
- Luchtfoto met percelen

### 1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden

Tussen opdrachtgever en opdrachtnemer (taxateurs) is een offerte opgesteld. De offerte is op 24 februari 2017 door de opdrachtgever per brief aan de opdrachtgever verstuurd. Op 18 oktober 2017 is er een email ontvangen van de opdrachtgever om met de taxatie te starten.

### 1.10 Gehanteerde werkwijze

Er is met de opdrachtgever in oktober 2017 en later in januari en februari 2018, via verschillende e-mails en doormiddel van telefonische overleg nader contact geweest. Op basis van deze contacten zijn de uitgangspunten met de contactpersoon bepaald.

Na uitwerking is het conceptrapport op 19 februari 2018 toegezonden en op 20 februari, 19 maart 2018, 11 april 2018, 23 april 2018 en 2 mei 2018 besproken. Aansluitend is, rekening houdende met de laatste opmerkingen het definitieve rapport opgesteld. De opmerkingen van opdrachtgevers zijn als volgt samengevat:

- Er is een gewijzigde verbeelding van het bestemmingsplan beschikbaar gesteld. Deze is bekeken. Voor de taxatie heeft dit geen gevolgen, maar het kaartmateriaal in het rapport wordt gewijzigd.
- Er worden enkele inhoudelijke vragen gesteld over de residuele berekening. Dit zijn echter meer verduidelijkingsvragen dan vragen die eventuele uitgangspunten wijzigen.
- Binnen de gemengde doeleinden wordt mede voorzien in horeca. Opdrachtgever vraagt of hier in de berekening rekening mee is gehouden. In de residuele berekening is hier een aanpassing doorgevoerd.
- De oppervlakten van de gedeeltelijke percelen zijn nogmaals door opdrachtgever bekeken, waarbij enkele kleine wijzigingen plaatsvonden in de oppervlakten van de percelen van de gemeente Westland.
- Het perceel van Westland Infra, dat gelegen is in het exploitatiegebied, is nu niet meer opgenomen in het taxatierapport.
- Er is een aanpassing geweest aan de oppervlakte die benodigd is bij de heer van der Hark. Dit is opgenomen in het rapport en de residuele berekening.

De opmerkingen hebben wel geleid tot aanpassingen van het taxatierapport. In deze versie zijn de wijzigingen opgenomen.

### 1.11 Onafhankelijkheid taxateurs

De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap, niet betrokken te zijn bij eerdere taxaties van het object dan wel bij transacties met betrekking tot het object en geen zakelijke belangen bij de opdrachtgever of het te taxeren object te hebben.

### 1.12 Tuchtrecht

Op de totstandkoming van dit taxatierapport is de Regeling van Rentmeesters 2015 en (aanvullend) het tuchtrecht van het NRVT van toepassing.

### 1.13 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en anders dan het doel waarvoor

het is opgesteld. Zonder schriftelijke toestemming van De Lorijn raadgevers o.g. mag niets uit dit taxatierapport worden vermenigvuldigd.

### 1.14 Plausibiliteitsverklaring

Onderdeel van het opstellen van een taxatierapport is de verplichting dat de uitkomst en onderbouwing van de waarde op plausibiliteit wordt getoetst door een taxateur, tenzij sprake is van een rapport dat is uitgebracht door twee taxateurs. In dit geval hebben twee taxateurs de taxatie verricht en is geen plausibiliteitsverklaring nodig.

# 2 Het te taxeren vastgoed

## 2.1 Korte omschrijving, kadastrale aanduiding

Het te taxeren vastgoed is gelegen nabij de kern van Poeldijk, begrensd door de Nieuweweg, de Paul Captijnlaan, de Verburghlaan en het plangebied van de Kreken fase 2. Het betreft een voormalig glastuinbouwgebied. Een groot gedeelte van de glasopstanden is reeds gesloopt, maar een gedeelte staat er nog. Het gebied heeft een oppervlakte van ca 26 ha, waarvan er ongeveer 20 ha wordt ontwikkeld.

Het te taxeren vastgoed is kadastraal bekend als vermeld in de navolgende tabel:

| Gemeente | sectie | nummer | oppervlakte kadaster (m²) | oppervlakte in exploitatieplan (m²) | Aandeel recht aard recht | gerechtigde |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MSR00 | K | 4742 | 9007 | 9007 | Eigendom | BERG, N.P.G.M. VAN DEN |
| MSR00 | K | 6104 | 14543 | 14339 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 4265 | 470 | 358 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 6103 | 24 | 24 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 5829 | 6583 | 1603 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 4266 | 2900 | 2413 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 5108 | 1360 | 767 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 3812 | 7140 | 7140 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 6528 | 12472 | 12433 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 5107 | 1240 | 564 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 637 | 17840 | 17840 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 6061 | 12600 | 12600 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 5109 | 14310 | 14310 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 4635 | 107 | 107 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 4470 | 2884 | 2884 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 6060 | 1580 | 1176 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 6527 | 1611 | 1406 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 6779 | 20412 | 207 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 4207 | 6300 | 6300 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 4208 | 6300 | 6300 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 5486 | 3255 | 3255 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 6178 | 5790 | 5790 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 6467 | 20668 | 8831 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 6469 | 2790 | 968 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 4209 | 16203 | 16203 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 6470 | 19631 | 1946 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 4439 | 5261 | 1296 | Eigendom | HARK, J.M.N.M. VAN DER |
| MSR00 | K | 1586 | 3125 | 2408 | Eigendom | HARK, J.M.N.M. VAN DER |
| MSR00 | K | 7578 | 786 | 786 | Eigendom | HARK, J.M.N.M. VAN DER |
| MSR00 | K | 4331 | 6625 | 6625 | Eigendom | KLOKGRONDEXPLOITATIE B.V. |
| MSR00 | K | 4157 | 5115 | 5115 | Eigendom | KLOKGRONDEXPLOITATIE B.V. |
| MSR00 | K | 7577 | 10339 | 10339 | Eigendom | KLOKGRONDEXPLOITATIE B.V. |
| MSR00 | K | 4242 | 9495 | 9495 | 1/2 deel eigendom | OUWEHAND BOUW GROEP B.V. |
| MSR01 | K | 4242 | | | 1/2 deel eigendom | VEURSCHE II B.V. |
| MSR00 | K | 5832 | 102 | 102 | Eigendom | R.M. VAN DER KNAAP B.V. |
| MSR00 | K | 7138 | 10905 | 10905 | Eigendom | R.M. VAN DER KNAAP B.V. |
| TOTAAL | | | 259773 | 195842 | | |

## 2.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Op het kadastrale uittreksel zijn geen publiekrechtelijke beperkingen vermeld.

## 2.3 Zakelijke rechten

Op de kadastrale uittreksels zijn de onderstaande zakelijke rechten vermeld.

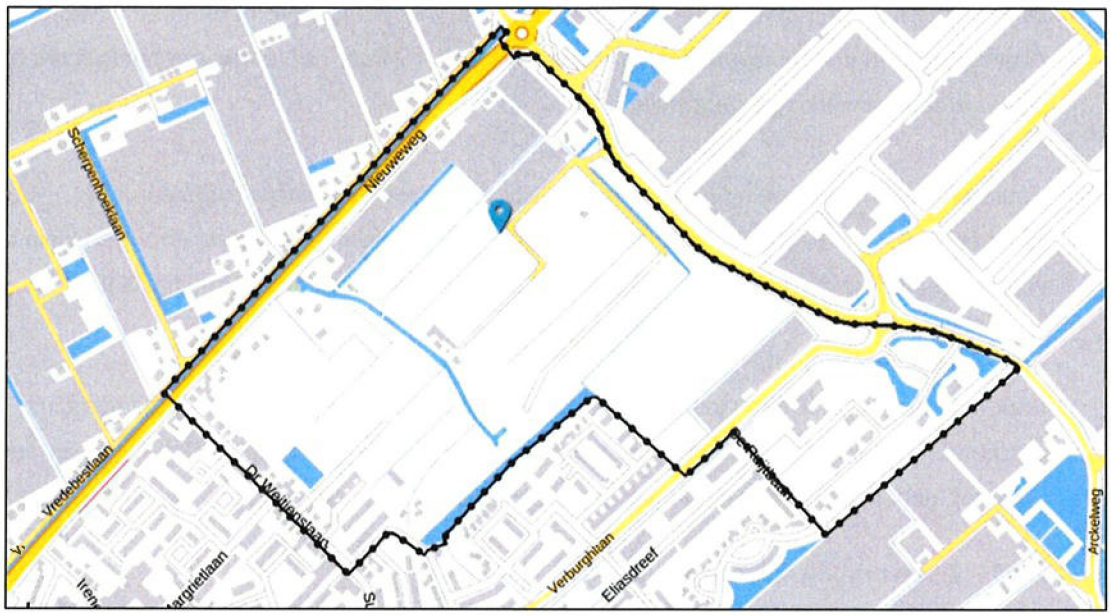
| Gemeente | sectie | nummer | Aandeel recht aard recht | gerechtigde |
|---|---|---|---|---|
| MSR00 | K | 4266 | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid3,onder b,van de belemmeringenwet Privaatrecht | Gemeente 's-Gravenhage |
| MSR00 | K | 637 | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid3,onder b,van de belemmeringenwet Privaatrecht | Gemeente 's-Gravenhage |
| MSR00 | K | 5109 | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid3,onder b,van de belemmeringenwet Privaatrecht | Gemeente 's-Gravenhage |
| MSR00 | K | 6178 | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid3,onder b,van de belemmeringenwet Privaatrecht | Evides N.V. |
| MSR00 | K | 6178 | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid3,onder b,van de belemmeringenwet Privaatrecht op ged. van perceel | N.V. Westlandsche Drinkwaterleiding Maatschappij |
| MSR00 | K | 6178 | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid3,onder b,van de belemmeringenwet Privaatrecht op ged. van perceel | Gemeente 's-Gravenhage |
| MSR00 | K | 6467 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 6467 | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid3,onder b,van de belemmeringenwet Privaatrecht | Evides N.V. |
| MSR00 | K | 6467 | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid3,onder b,van de belemmeringenwet Privaatrecht op ged. van perceel | N.V. Westlandsche Drinkwaterleiding Maatschappij |
| MSR00 | K | 6467 | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid3,onder b,van de belemmeringenwet Privaatrecht op ged. van perceel | Gemeente 's-Gravenhage |
| MSR00 | K | 6467 | | Dunea N.V. |
| MSR00 | K | 6469 | Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid3,onder b,van de belemmeringenwet Privaatrecht op ged. van perceel | Evides N.V. |
| MSR00 | K | 6469 | | Dunea N.V. |

## 2.4 Persoonlijk rechten

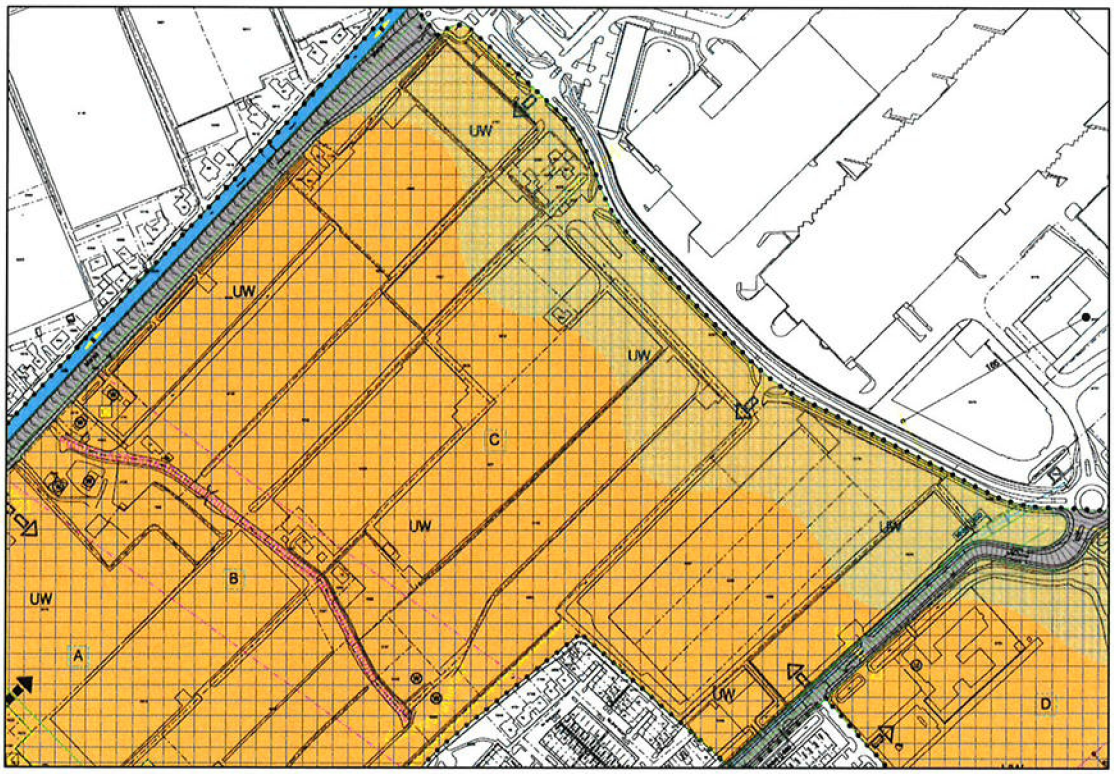
Blijkens mededeling van opdrachtgever is geen sprake van persoonlijke rechten.

## 2.5 Vigerende planologie

Voor het gedeelte van het te taxeren vastgoed dat ligt in het plangebied Poeldijk Westhof fase 1 geldt het bestemmingsplan "Westhof" van de gemeente Westland, vastgesteld door de raad van die gemeente op 30 augustus 2005 en onherroepelijk geworden op 4 augustus 2006.




*Begrenzingen bestemmingsplan "Westhof"*




*Fragment verbeelding bestemmingsplan "Westhof"*

In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren object de bestemming "Uit te werken woondoeleinden".

Deze bestemming is opgenomen voor het nog te ontwikkelen woongebied. Voor de bestemmingsregeling is gekozen voor een globale, door burgemeester en wethouders nader

uit te werken, bestemming. Voor een ander deel van het plangebied heeft deze uitwerking plaatsgevonden in het uitwerkingsplan "Westhof fase 1". Voor het te taxeren plangebied heeft geen verdere uitwerking plaatsgevonden.

Voor het bestemmingsplan "Westhof" gold voor dit gebied de bestemmingsplannen "Buitengebied" en "Kerngebieden" van de voormalige gemeente Monster. Voor een klein deel van het gebied gold voorheen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Poeldijk Noord".

## 2.6 Toekomstige beeld

Voor het gebied De Kreken fase 2 is een voorontwerpbestemmingsplan in voorbereiding. Dit bestemmingsplan gaat uit van een globale eindbestemming "Woongebied" met een aantal andere functies zoals Bedrijf, Gemengd, Groen, Tuin, Water en Verkeer - Verblijfsgebied.

### 2.6.1 Bestemming 'Woongebied'

De voor 'Woongebied ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;
b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen waaronder woonstraten en voet- en fietspaden;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Voor de nadere uitwerking van de verschillende woongebieden, zie bijlage 3.



### 2.6.2 Bestemming 'Gemengd'

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van horeca activiteiten;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden en water.

### 2.6.3 Bestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een nutsvoorziening;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water en parkeervoorzieningen.

### 2.6.4 Bestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen, water, bruggen, oeververbindingen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
b. (ondergrondse) afvalcontainers en overige nutsvoorzieningen;
c. voorzieningen van beeldende kunst;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting-1' (os-1) een verkeersontsluiting;
e. ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' (gs) een geluidscherm.

Er mogen dus alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de bestemming.

### 2.6.5 Bestemming 'Water'

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en het verkeer te water;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, bruggen, duikers, aanlegsteigers en waterstaatkundige voorzieningen;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'brug' (br), een brug ten behoeve van snelverkeer.

Er mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienst van de bestemming.

### 2.6.6 Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'

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

a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water;
c. (ondergrondse) afvalcontainers en overige nutsvoorzieningen;
d. voorzieningen van beeldende kunst.

Er mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienst van de bestemming.

### 2.7 Milieu

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren ondergetekenden geen gegevens bekend met betrekking tot bodem- en/of grondwaterverontreiniging. Uitgangspunt voor deze taxatie is de afwezigheid van een ernstige bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

# 3 Uitgangspunten en onderbouwingen

## 3.1 Wettelijk voorschrift

Basis voor het ramen van de inbrengwaarde is artikel 6.13 juncto 5 Wro. Dit artikel luidt als volgt:

> *"Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet."*

In artikel 6.13 vijfde lid Wro is aangegeven op basis van welke waardegrondslag de inbrengwaarden vastgesteld moeten worden. Indien sprake is van minnelijke verwerving wordt uitgegaan van de marktwaarde van gronden en opstallen. Indien sprake is van onteigening of minnelijke verwerving op basis van een onteigeningsbesluit wordt uitgegaan van de onteigeningsschadeloosstelling (ook wel genoemd de onteigeningswaarde), dus de marktwaarde plus alle bijkomende schades.

Er moet eveneens worden uitgegaan van de onteigeningswaarde indien een perceel op onteigeningsbasis is of wordt verworven, hoewel er nog geen onteigeningsbesluit is genomen. Artikel 17 van de Onteigeningswet schrijft immers voor dat voorafgaand aan een onteigeningsbesluit eerst getracht moet worden gronden op minnelijke wijze te verwerven. Deze bepaling zet niet de weg open voor een gemeente om alle percelen tegen onteigeningswaarde te verwerven en in te brengen. Dat zou een ongewenst prijsopdrijvend effect hebben, waarvan de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. Gemeenten dienen zich te realiseren dat inbreng tegen onteigeningswaarde zonder dat sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening, alleen acceptabel is, wanneer de verwerving tegen deze waarde noodzakelijk en urgent is.

De artikelen 40 tot en met 40f van de Onteigeningswet bepalen de kaders van de waardebepaling en de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling. Deze artikelen luiden:

> *Artikel 40*
> *De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.*
>
> *Artikel 40a*
> *Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de dag, waarop het vonnis van onteigening, bedoeld in artikel 37, tweede lid, of artikel 54t, tweede lid, wordt uitgesproken, met dien verstande, dat ingeval het vonnis, bedoeld in artikel 54i, eerste*

*lid, binnen de in artikel 54m bedoelde termijn wordt ingeschreven in de openbare registers, wordt uitgegaan van de dag, waarop dit vonnis wordt ingeschreven.*

*Artikel 40b*
*1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.*
*2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.*
*In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.*

*Artikel 40c*
*Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door*
*het werk waarvoor onteigend wordt;*
*overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;*
*de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld.*

*Artikel 40d*
*1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:*
*met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;*
*met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van een complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.*
*2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.*

*Artikel 40e*
*Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van bestemmingen die voor het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen; bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.*

*Artikel 40f*
*Op de prijsvermeerdering bedoeld in artikel 40e komt in mindering de vergoeding welke te dier zake op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegekend.*

## 3.2 Marktwaarde of onteigeningsschadeloosstelling

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de marktwaarde van de grond.

Er is aangesloten bij de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de marktwaarde, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de

Wvg zijn daarom in artikel 6.13 lid 5 Wro artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet[1] van toepassing verklaard.

Dit uitgangspunt leidt tot uitzondering voor gronden welke onteigend zijn of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven. Wanneer hier sprake van is, levert aansluiting bij de marktwaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten (i.c. de kosten van de bijkomende schades), terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de marktwaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde (volledige schadeloosstelling).

De keuze om de marktwaarde of de onteigeningsschadeloosstelling op te nemen is afhankelijk van het door de gemeente Westland gevoerde grondverwervingsbeleid. In eerste instantie houden wij de marktwaarde aan. Dit sluit tevens aan bij de uitgangspunten genoemd in het exploitatieplan. Daarin is bepaald dat in algemene zin verwerving van het gehele plangebied plaatsvindt op basis van een traditionele grondexploitatie. Van een daadwerkelijk voornemen tot onteigening is daarmee nog geen sprake.

### 3.3 Gehanteerde waarde

Taxateurs hanteren het waarde begrip 'marktwaarde'. Dit waarde begrip is als volgt omschreven:

> *'Marktwaarde is 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 peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'*

### 3.4 Afbakening advies

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.3 behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;

[1] In de Onteigeningswet is sprake van het begrip "werkelijke waarde". Op basis van de Vraagbaak Grondexploitatiewet (Kluwer 2009) is te verdedigen dat de marktwaarde nagenoeg gelijk is aan de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b-40f Onteigeningswet. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen de marktwaarde en de werkelijke waarde.

c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

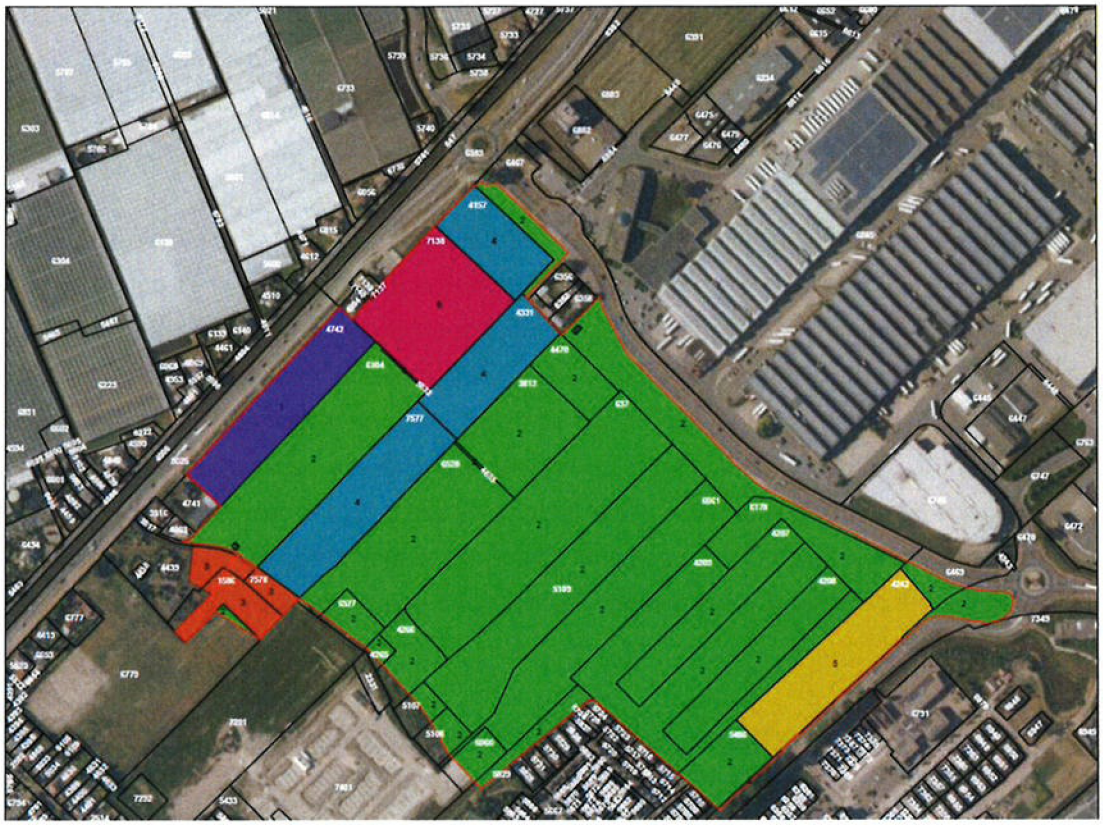
De onder a en b genoemde ramingen worden opgesteld op basis van de definitie van de "marktwaarde" die in paragraaf 3.1 is aangegeven. Voor de onder c genoemde ramingen hebben taxateurs onderzoek gedaan naar in de openbare registers kenbare zakelijke rechten. Op basis van dit onderzoek zijn diverse zakelijke rechten aanwezig. Deze zakelijke rechten zien niet op een specifieke omstandigheid van een bepaald perceel. Daarnaast ligt het voor de hand dat met deze zakelijk gerechtigden afspraken worden gemaakt voor de verlegging van de kabels en leidingen, zonder dat het recht zelf wordt vergoed. Immers, er zal sprake moeten zijn van verlegging, waarbij de zakelijk gerechtigde op de nieuwe locatie eenzelfde soort zakelijk recht verkrijgt. De kosten van de verlegging van de kabels en leidingen, voor zover die moeten worden geschaard onder sub d van artikel 6.2.3 Bro, zijn in het exploitatieplan opgenomen.

De kosten van de sloop van de voorheen aanwezige bebouwing zijn reeds opgenomen in de kostenbegroting zoals opgenomen in het exploitatieplan. Deze kosten ramen wij derhalve niet in het inbrengwaarderapport.

Voor de persoonlijke rechten, de rechten die niet uit de openbare registers blijken, hebben taxateurs informatie opgevraagd bij de gemeente Westland. Daaruit is niet gebleken dat er sprake is van bekende persoonlijke rechten.

## 3.5 Afbakening complex

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is een complexafbakening van belang. Artikel 40d van de Onteigeningswet geeft aan dat de waarde moet worden bepaald aan de hand van de geldende voorschriften en bestemmingen die deel uitmaken van een complex. Taxateurs verwijzen naar paragraaf 3.1 voor de exacte tekst van artikel 40d van de Onteigeningswet. Onder een complex wordt in dit artikel verstaan de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte onroerende zaken.






De gronden binnen het bestemmingsplan "De Kreken" zijn voor een klein gedeelte al ontwikkeld. De reeds genoemde bestemmingen "Wonen" en "Tuin" en de reeds bestaande wegen, zoals de Nieuweweg, Paul Captijnlaan en de Verburghlaan. Daarom sluiten deskundigen bij de afbakening van het complex aan bij de begrenzing van het exploitatiegebied, zoals aangegeven op de bestaande tekening met daarop de eigenaren.

## 3.6 Hoe om te gaan met reeds gesloopte opstallen

In het kader van de ontwikkeling van het plangebied heeft de gemeente in het verleden gronden met opstallen (kassen) aangekocht en gesloopt.

Bij een taxatie op peildatum 1 februari 2018 zijn deze opstallen dus niet meer aanwezig en kunnen dus niet meer worden getaxeerd. In dat geval zou echter sprake van een desinvestering van de gemeente die op basis van de systematiek van afdeling 6.4 Wro niet voor haar rekening behoort te blijven.

In de conceptregeling plankosten uit januari 2010[2] wordt hierover het volgende aangegeven: *'Het is mogelijk dat de gemeente 3 jaar geleden een pand heeft gekocht en dat direct heeft gesloopt gezien asbestproblemen en mogelijke beperking van vandalisme. Als 3 jaar later een exploitatieplan wordt gemaakt, treft de taxateur het gebouw niet meer aan en hij zou daarom alleen de maagdelijke grond taxeren. Dit klopt niet indien de locatie eertijds is verworven met het oog op de grondexploitatie en de opstallen toevallig al zijn gesloopt. Indien de gemeente een pand 3 jaar geleden kocht voor een geheel andere functie en om die reden heeft gesloopt en er nu sprake is van een beleidswijziging waarin die grond voor bijvoorbeeld wonen wordt ingebracht, dienen zowel de opstalwaarde als de sloop niet meer te worden meegerekend.'*

In het plangebied zijn alleen kassen gesloopt. Woningen zijn niet aanwezig geweest of alleen als bedrijfswoning. Op dit moment hebben wij de gesloopte kassen niet in beeld. We gaan er vooralsnog vanuit dat we uitgaan van de situatie zoals aangetroffen per peildatum. Er is geen verrekening in het taxatierapport opgenomen van eventueel gesloopte opstallen.

## 3.7 Taxatiemethoden

Er zijn verschillende methoden om de marktwaarde te bepalen. Voor de taxatie van nog in ontwikkeling te nemen gronden ligt de vergelijkingsmethode, ook wel comparatieve methode, voor de hand als er vergelijksmateriaal voor handen is. Is dit niet het geval, dan zal moeten worden teruggevallen op de residuele grondwaardemethode. Is sprake van bestaand vastgoed dan zal voor woningen de vergelijkingsmethode het meest voor de hand liggen.

### 3.7.1 Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de grond wordt benaderd door te vergelijken met gerealiseerde transacties voor vergelijkbare objecten in vergelijkbare situaties. Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

[2] Gepubliceerd op rijksoverheid.nl op 18 januari 2010

### 3.7.2 Residuele grondwaarde methode

De residuele grondwaardemethode gaat uit van het begroten van alle opbrengsten en het daarop in mindering brengen van alle kosten die samenhangen met het plan. Het residu wordt vervolgens gedeeld door de totale oppervlakte van de aan het plan toe te rekenen gronden.

## 3.8 Aandachtspunten wijze van waarderen

De voor deze taxatie gebruikte taxatiemethode is een combinatie van de hierboven beschreven methoden. Centraal staat de comparatieve methode, waarin vooral aansluiting wordt gezocht met vergelijkbare transacties in de omgeving. Deze wordt gecheckt door toepassing van de residuele grondwaarde-methode, waarbij een globale taxatie wordt gemaakt van de toegedachte opbrengsten en kosten. Hieruit volgt het residu. De uitkomsten van deze beide taxatiemethoden worden met elkaar vergeleken, waarna taxateurs de marktwaarde vaststellen.

## 3.9 Bijzondere uitgangspunten

In de waardering geeft de taxateur middels de benoeming van bijzondere uitgangspunten en bepalingen (presumpties of veronderstellingen) aan of er ten aanzien van de waardering op marktwaarde sprake is van afwijkingen. Bijvoorbeeld "in verhuurde staat", "voor eigen gebruik", "afwijkende peildatum" etc. Tevens geeft de taxateur een EXPLAIN ten aanzien van de oorzaak van de gehanteerde bijzondere uitgangspunt(en) of beperking(en).

In zijn algemeenheid zal de Marktwaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (Highest and Best Use, HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

# 4 Comparatieve methode

## 4.1 Referenties

Om de ruwe bouwgrondwaarde te bepalen is gekeken naar vergelijkbare transacties die buiten het plangebied hebben plaatsgevonden. Voor vergelijkbare transacties buiten het plangebied is gekeken naar de stedelijke ontwikkelingen in de ruime omgeving in de periode 2011-2018. Waar deze stedelijke ontwikkelingen zijn voorzien is nader onderzoek ingesteld bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers. Tevens is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die het bestemmingsplan binnen deze stedelijke ontwikkelingen biedt, voor zover een dergelijk bestemmingsplan aanwezig is. Dit betekent dat bij de vergelijking van de transacties ook is gekeken naar de typering van de locatie, de ligging ten opzichte van uitvalswegen, zichtlocaties, bebouwingspercentage, milieucategorie en bouwmogelijkheden vergeleken met onderhavige locatie. Op basis daarvan hebben wij de volgende vergelijkingstransacties aangetroffen:

| nummer | Aktenummer | Datum | Percelen | Opp. Ha | Koopsom | Prijs m² | Bijzonderheden |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 4 5938800173 | 6-1-2011 | Wateringen A 5625 | 0.98.10 | € 915.000,00 | € 93,27 | Van Wingerden sloopt zelf de opstallen |
| 2 | Vonnis | 26-1-2011 | Hendrik Ido Ambacht E 5550 | 0.71.35 | € 535.125,00 | € 75,00 | Grond t.b.v.de ontwikkeling van de Volgerlanden te Hendrik Ido Ambacht. Betreft een vonnis met een uitspraak van 3 deskundigen. |
| 3 | 4 6245400168 | 11-1-2013 | Nieuwerkerk a/d IJssel B 5780 | 14.03.58 | € 10.850.000 | € 77,30 | Gronden ten behoeve van de eerste fase van de ontwikkeling Zevenhuizen-Zuid. Betreft woningbouw, waarvoor reeds een globale woonbestemming geldt. |
| 4 | 4 6246800044 | 21-1-2013 | diversen Honselersdijk | 12.93.32 | € 10.140.165 | € 78,40 | |
| 5 | 4 6341500181 | 10-10-2013 | Rijswijk H 523 | 0.54.87 | € 546.000 | € 99,51 | De koper is voornemens het gekochte te gaan gebruiken deels voorwoningbouw en deels voor bedrijfsdoeleinden. |
| 6 | 4 6388300063 | 24-1-2014 | Rijswijk I 2037 | 1.92.60 | € 3.415.000,00 | € 177,31 | De koper gaat het gekochte bestemmen voor bebouwing, doch voor niet agrarische doeleinden.Voormelde koopovereenkomst is door de koper aangegaan ter voorkoming van onteigening in verband met de verdere ontwikkeling in het gebied RijswijkBuiten, waarbij de ook de huurder is schadeloos gesteld. |
| 7 | 4 6497200157 | 1-10-2014 | diversen Honselersdijk | 6.57.60 | € 5.000.000,00 | € 76,03 | |
| 8 | 4 6627600162 | 5-6-2015 | diversen Wateringen | 8.13.49 | € 3.500.000,00 | € 43,02 | ontwikkelingsmaatschappij Wippolder is reeds voor 48% van Staedion. Uitgaande van een aankoop zonder reeds een belang betekent dit een prijs van € 89,59 |
| 9 | 4 6748500132 | 29-12-2015 | Monster K 7291 | 1.71.78 | € 1.548.000 | € 90,12 | Verkoper heeft het verkochte in gebruik als beleggingsobject.<br>Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken ten behoeve van gebiedsontwikkeling.<br>Met betrekking tot het toekomstig gebruik door koper stelt deze akkoord te gaan<br>met het verkochte zoals het nu is en alle (eventuele) aanpassingen,<br>voorzieningen, benodigde vergunningen,<br>ontheffingen en andere zaken voor<br>zover die nodig zijn voor het genoemd toekomstig gebruik voor zijn rekening en<br>risico te nemen casu quo te dragen zonder hierop verkoper op welke wijze dan<br>ook te kunnen aanspreken. |
| 10 | | 29-12-2015 | Monster I 2242 en 2243 | 1.18.20 | € 709.200 | € 60,00 | onbebouwde grond |
| 11 | 4 6765900171 | 29-1-2016 | Monster I 1775, 2840 en 2841 | 2.27.78 | € 3.106.165 | € 136,37 | |
| 12 | 4 6904300085 | 15-9-2016 | diversen | 13.13.32 | € 8.250.000 | € 62,82 | transactie tussen twee agrarische bedrijven |
| 13 | 4 6973500053 | 23-12-2016 | Monster I 1196 en 1543 | 0.79.45 | € 675.325 | € 85,00 | betreft aankoop voor woningbouw |
| 14 | | 25-4-2017 | Monster F 3087 en 3088 | 1.12.43 | € 1.245.000 | € 110,74 | glastuinbouw, volledige schadeloosstelling verrekening voor € 110,77/m³ excl. BTW Rijnweg 330 Monster |
| 15 | | 23-6-2017 | Monster K 4331, 4157 en 7577 | 2.20.79 | € 2.870.270 | € 130,00 | Percelen gelegen in het te ontwikkelen gebied van de heer Van der Hark met daarop nog een glastuinbouw |
| 16 | | 29-6-2017 | De Lier A 7010 | 1.31.40 | € 1.450.000 | € 110,35 | glastuinbouw, volledige schadeloosstelling |
| 17 | | 29-12-2017 | Monster K 4242 | 0.94.95 | € 1.044.450 | € 110,00 | glastuinbouw in het plangebied. |

De transacties in het Westland zijn beter vergelijkbaar met de te taxeren gronden dan de transacties buiten het Westland. Daarom betrekken wij de transacties 2, 3, 5 en 6 slechts zeer beperkt bij het taxeren van de gronden in de plannen van de Kreken. De transacties voor 2014 zijn gedaan in beduidend andere marktomstandigheden dan nu. De woningbouwontwikkeling was toentertijd beperkt in verband met de economisch crisis. De transacties vanaf 2015 hebben plaatsgevonden in een stabiliserende markt en kunnen redelijk worden vergeleken met de huidige marktsituatie.

Transactie 7 vond plaats tussen twee agrarische bedrijven, waarbij de intentie van de koper is om het agrarisch bedrijf voort te zetten. Er wordt, in ieder geval in de akte, niet gespeculeerd op een bestemmingsplanwijziging naar woningbouw.

Transactie 8 vond plaats tussen twee projectontwikkelaars. De transactieprijs in de akte komt neer op € 43,02 per m². Dit is beduidend lager dan de andere transacties in die periode. In de akte wordt vermeld dat de koper reeds 48% van verkoper in eigendom heeft. Dit impliceert dat de koper nog slechts haar deel van 52% van de grondwaarde hoeft te kopen om geheel eigenaar te worden. Bij 100% eigendom zou de grondprijs in dat geval uitkomen op € 89,59 per m².

Transactie 9 ligt in een in ontwikkeling zijnde woningbouwlocatie in Poeldijk. Het betreft een redelijke oppervlakte in een gebied dat redelijk vergelijkbaar is. De gronden zijn iets eerder aan snee dan de te taxeren locatie. Deze transactie is goed vergelijkbaar met de te taxeren gronden.

Transactie 10 betreft een transactie van onbebouwde grond in het plangebied nabij de Haagweg in Monster. De ontwikkeling ligt ingebed tussen de Haagweg en een bestaand glastuinbouwgebied, welke in de verdere toekomst in ontwikkeling wordt genomen. Deze transacties is slechts zeer beperkt vergelijkbaar.

Transactie 11 ligt in het gebied Monster in het plangebied Westmade. Voor dit gebied is in 2017 een voorbereidingsbesluit van toepassing verklaard en wordt een bestemmingsplan voorbereid. Het gebied wordt omgevormd van een glastuinbouwgebied naar een woongebied met circa 1.100 woningen. De locatie ligt dicht bij het strand, waarbij de woningprijzen hoger liggen dan in het te taxeren gebied. Daarnaast betreft de koopsom van € 136,37 per m² een koopsom inclusief alle schadeloosstellingen. De koopsom komt daarom hoger uit dan de gemiddelde koopsom in de onderzochte vergelijkingstransacties.

Transactie 12 is een transactie tussen twee agrarische bedrijven waarbij de intentie van de koper is om het agrarisch bedrijf voort te zetten. Er wordt, in ieder geval in de akte, niet gespeculeerd op een bestemmingsplanwijziging naar woningbouw.

Transactie 13 is een transactie tussen AM Grondbedrijf BV en de gemeente Westland. De gronden liggen in een toekomstige woningbouwlocatie, die redelijk vergelijkbaar is met de te taxeren woningbouwlocatie.

Transactie 14 ligt in een ander plangebied, grenzend aan de duinen en de zee in Monster. De locatie is beter en de verwachte opbrengsten van woningen zal, gezien de ligging, ook hoger zijn. Dat betekent dat de transactieprijs in dit gebied ook hoger zal liggen dan in het te taxeren plangebied.

Transactie 15 ligt in het plangebied "De Kreken". Er is uiteindelijk € 130,--/m² betaald. Deze transactie is tot stand gekomen tussen een glastuinder en een ontwikkelaar. Op een gedeelte van de grond staat nog een glastuinbouwbedrijf. Gezien de ligging in het plangebied en de transactiedatum, kan deze transactie goed worden gebruikt als vergelijkingstransactie.

Transactie 16 ligt in het gebied Molensloot. Er is uiteindelijk € 110,--/m² betaald. Deze transactie gaat uit van een volledige schadeloosstelling bij verplaatsing van het daar aanwezige glastuinbouwbedrijf. Omdat deze transactie uitgaat van andere uitgangspunten, kan deze niet worden gebruikt als vergelijkingstransactie.

Transactie 17 ligt in het plangebied "De Kreken". Er is € 110,--/m² betaald. Deze transactie is tot stand gekomen tussen ontwikkelaars onderling (waarschijnlijk een onderlinge verdeling). Deze is later voor meer doorverkocht aan een projectontwikkelaar. Het is niet duidelijk welke afspraken, bijvoorbeeld over bouwclaims o.i.d. er hierbij zijn gemaakt. We laten de doorverkoop derhalve buiten beschouwing. Taxateurs gaan ervan uit dat er tussen de glastuinbouwer en de ontwikkelaar dezelfde prijs is betaald Op een gedeelte van de grond staat nog een oud glastuinbouwbedrijf, die sinds 2010 niet meer agrarisch wordt gebruikt. Tevens blijkt er nog een ernstige geval van bodemverontreiniging te zijn aangetroffen op ca 180 m², zoals blijkt uit de beschikking van de Omgevingsdienst. Het is niet bekend hoe hoog de kosten zijn. Echter gelet op het feit dat het gaat om een klein gedeelte, zijn taxateurs van mening dat deze kosten niet hoog zijn. Gezien de ligging in het plangebied en de transactiedatum, kan deze transactie goed worden gebruikt als vergelijkingstransactie.

Op basis van de weging van de hiervoor genoemde transacties komen wij tot een marktwaarde op basis van de comparatieve methode van € 110,--/m² voor de gronden.

Daarbij gaan wij er vanuit dat deze marktwaarde wordt betaald voor gronden waarvoor binnen afzienbare tijd een bestemmingsplan voor woningbouw wordt voorbereid.

Overige uitgangspunten

- Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de te taxeren onroerende zaak geleverd zal worden vrij van hypotheken, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd.
- Ten behoeve van deze taxatie heeft een beperkt bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. De van de gemeente en/of ruimtelijkeplannen.nl verkregen planologische informatie wordt als juist verondersteld.
- De door opdrachtgever en/of lokale overheden verstrekte informatie wordt als juist verondersteld.
- Grondeigenaren die geen anterieure overeenkomst met de gemeente kunnen of willen sluiten zullen, als het op onteigening aankomt, een volledige schadeloosstelling vorderen. In dit inbrengwaarderapport gaan wij uit van de marktwaarde zonder schadeloosstellingen.
- Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken 'kosten koper' (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld.
- Voor het merendeel van de gronden geldt dat zij tezamen een complex vormen in de zin van artikel 40d van de Onteigeningswet. Deze worden gewaardeerd als ruwe bouwgrond op basis van de vergelijkingsmethode. Voor de voormalig bebouwde onroerende zaken zal sprake zijn van een hogere gebruikswaarde dan de ruwe bouwgrondprijs, waardoor voor deze onroerende zaken geen complexwaarde geldt, maar de gebruikswaarde.

# 5 Residuele grondwaarde methode

Om de ruwe bouwgrondprijs te bepalen kan ook gebruik worden gemaakt van de residuele grondwaarde methode. Deze methode ziet op een inschatting van de opbrengsten bij de woningverkoop, waarop de kosten om de gronden in ontwikkeling te brengen in mindering worden gebracht. Uiteindelijk resulteert een residu, de residuele grondwaarde.

## 5.1 Algemeen

In de exploitatieopzet wordt een raming opgenomen voor de opbrengsten van de uit te geven woningen. Tevens wordt rekening gehouden met eventuele afdrachten aan de gemeente ten behoeve van voorzieningen buiten het plangebied. Naast de opbrengsten worden ook de investeringen geraamd. Het gaat daarbij om kosten als verwerving, bouw- en woonrijp maken, saneringskosten en groen- en wateraanleg. Door kort gezegd de kosten in mindering te brengen op de opbrengsten ontstaat het resultaat van de grondexploitatie.

De beschikbare informatie om te komen tot een residuele grondewaardetaxatie zijn beperkt. Er is nog geen stedenbouwkundige schets beschikbaar, de precieze invulling van de type woningen (woon- en perceeloppervlak) en de invulling van bestemming Gemengd zijn niet bekend. Daarom kan de residuele grondwaardetaxatie slechts gebruikt worden ter staving van de uitkomsten van de comparatieve methode.

## 5.2 Uitgangspunten

- Het plangebied De Kreken heeft een bruto-oppervlakte van 19.58.42 ha.
- De gemeente gaat uit van circa 495 woningen in De Kreken.
- In beide plangebieden wordt een marktconform woningbouwprogramma gerealiseerd. Wij houden daarom de volgende woningverdeling aan:

| Type woning | % | Aantal woningen |
|---|---|---|
| Koop appartement | 6% | 30 |
| Rijwoning goedkoop/midden | 19% | 94 |
| Rijwoning midden/duur | 38% | 188 |
| 2^1 Kapwoningen | 25% | 124 |
| Vrijstaande woningen | 12% | 59 |
| Gemengde Doeleinden | | |
| Totaal | 100% | 495 |

- Voor het plangebied De Kreken wordt uitgegaan van een onherroepelijk bestemmingsplan in 2018, waarna woningbouw plaatsvindt in twee fasen. De woningbouw in de onderste vier woonblokken gezien vanaf de Verburghlaan, zullen tussen 2019 en 2021 plaats vinden. De tweede fase zal plaatsvinden vanaf 2022 en 2024, beginnend vanaf de Nieuweweg zijde.

- Bij het bepalen van de residuele waarde worden de volgende parameters (voor zover van toepassing)

| KENGETALLEN | / jr |
|---|---|
| Rentekosten | 3,00% |
| Rekenrente | 3,00% |
| Waardeontwikkeling vastgoed | 3,50% |
| Indexering bouwkosten | 3,00% |
| Indexering overige kosten | 2,00% |
| Legeskosten | 2,40% |
| Bijkomende kosten | 10,00% |
| Akw&r | 8,00% |
| Btw | 21,00% |

- De plankosten voor het project zijn ingeschat op € 1.785.000,--
- De bodemgesteldheid van de gronden is geschikt voor het beoogde gebruik, wonen. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele saneringskosten.
- Voor de locatie Gemengde Doeleinden is nog niet bekend hoe deze zal worden ingevuld. Eventueel vindt een invulling met horeca plaats, maar plannen zijn er nog niet. Vooralsnog hanteren taxateurs een grondprijs van € 250,-- per m², waarbij zij aansluiten bij de bedrijventerreinbestemming zoals genoemd in de grondprijzennota 2017 van de gemeente Westland.
- Er wordt geen rekening gehouden met planschade.
- Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per februari 2018.
- De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
- Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek ingesteld.
- Bij de taxatie is verondersteld dat de percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheken, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd.
- Ten behoeve van deze taxatie gaan taxateurs uit van het in procedure brengen van een bestemmingsplan met een directe bouwtitel voor woningbouw.
- Er heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden.
- Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (exclusief overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld. Voor de gronden die nog geen eigendom zijn van de gemeente worden deze kosten geraamd.
- De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten.

## 5.3 Conclusie residuele grondwaarde

Op basis van de geprognotiseerde opbrengsten en kosten komen deskundigen op basis van de thans beschikbare gegevens op een marktwaarde voor het plangebied De Kreken van:

| RESULTAAT | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Opbrengsten | | | € | 166.806.586 |
| Af: bouwkosten | | | € | 98.085.538 |
| Af: overige kosten | | | € | 46.605.778 |
| Kasstroom saldo per jaar | | | € | 22.115.270 |
| Kasstroom cumulatief | | | | |
| Rentesaldo | | | € | 82.932 |
| Kasstroom na rentekosten | | | € | 22.198.202 |
| **Contante waarde kasstroom = Residuele grondwaarde** | **195.842 m²** | **€ 90** | **€** | **17.703.839** |

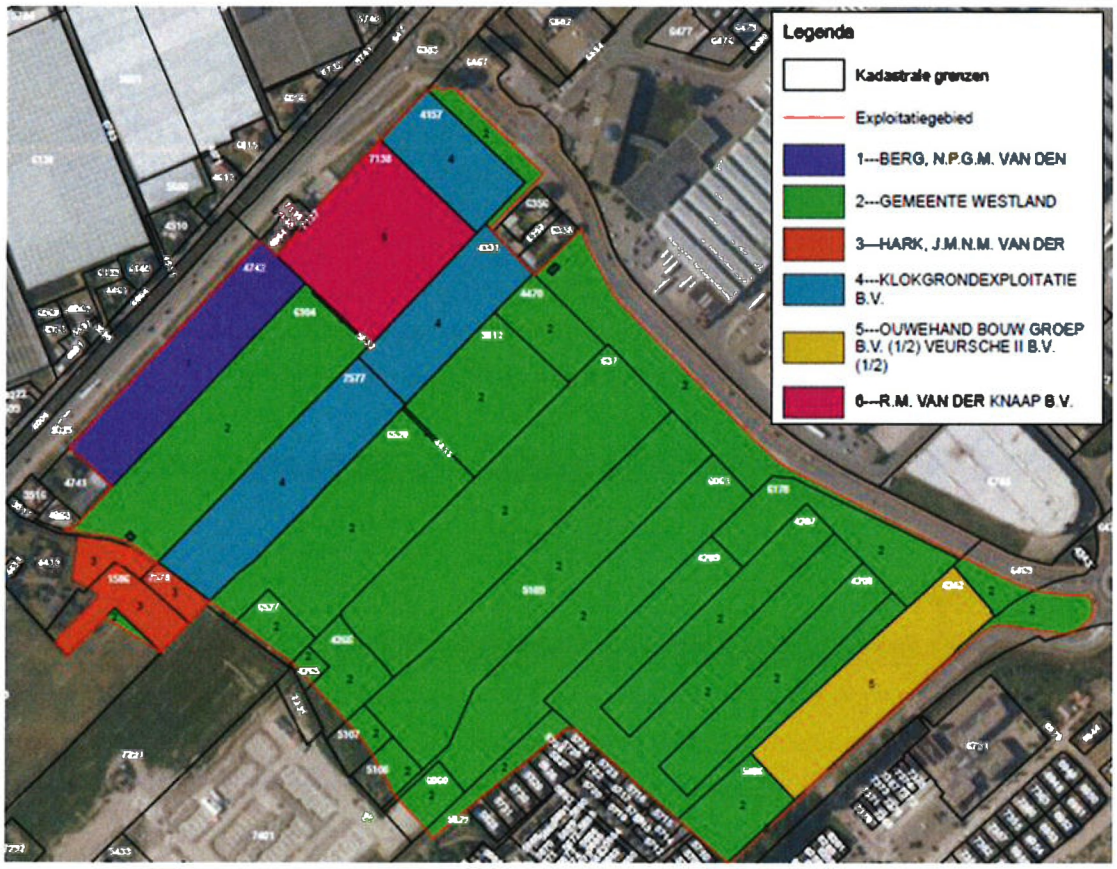
# 6 Tussenconclusie en check waarde bebouwd perceel

## 6.1 Tussenconclusie

Op basis van de comparatieve methode komen deskundigen tot de conclusie dat de marktwaarde voor de ruwe bouwgrond/complexprijs € 110,--/m² bedraagt. De residuele grondwaardeberekening resulteert in een ruwe bouwgrondprijs/complexprijs van € 90,--/m². Er zijn nog veel onzekerheden bij het bepalen van de residuele grondwaarde. Daarnaast zijn er voldoende vergelijkingstransacties om een goed beeld te krijgen van de ruwe bouwgrondprijs in de omgeving en in dit plan. Deskundigen hechten meer waarde aan de vergelijkingstransacties dan aan de residuele grondwaarde. Deskundigen concluderen dat de ruwe bouwgrondprijs voor het plangebied De Kreken € 110,--/m² bedraagt.

## 6.2 Check waarde bebouwd perceel

Zoals reeds aangegeven in hoofdstuk 3.1 aangegeven moet voor de waarde niet alleen gekeken worden naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming. Er moet ook worden gekeken of de waarde op basis van de huidige bestemming/huidig gebruik wellicht hoger is dan de waarde op basis van de toekomstige bestemming.



Op basis van de bovenstaande eigendommenkaart is per eigenaar gekeken of de waarde op basis van de huidige bestemming/huidig gebruik wellicht hoger is dan de waarde op basis van de toekomstige bestemming. Dit is hieronder verder uitgewerkt.

### 6.2.1 NR.1: Perceel N.P.G.M. van den Berg

| Gemeente | sectie | nummer | oppervlakte kadaster (m²) | oppervlakte in exploitatieplan | Aandeel recht aard recht | gerechtigde |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Monster | K | 4742 | 9.007 | 9.007 | eigendom | N.P.G.M. van den Berg |
| Totaal | | | | 9.007 | | |

Aan de noordelijke rand van het plangebied ligt nog een perceel van de heer van den Berg. Het betreft een perceel (zichtlocatie) langs de Nieuweweg. Op dit perceel staat nog een oude kas met een ketel huis en heeft ongeveer oppervlakte van 9.000 m². De kas is voor 1970 gebouwd volgens de informatie uit de BAG. Het is taxateurs niet bekend of de kas nog in gebruik is. Op dit perceel zullen in het kader van de ontwikkeling van het plan een groenstrook worden aangelegd en woningen worden gebouwd.




Bij het bepalen van de huidige gebruikswaarde hebben deskundigen een raming gemaakt van de marktwaarde van de gronden en opstallen behorende bij het bedrijf.

| Vermogensschade | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | bouwjaar | | | | |
| grond | | 9.007 | m² | € 360.280,00 | |
| opstallen | < 1970 | 9000 | m² | € 22.500,00 | |
| voorzieningen | | | | € - | |
| installaties en diversen | | | | € - | |
| Totaal | | | | | € 382.780,00 |
| per m² | | | | | € 42,50 |

Op basis van deze check concluderen wij dat de ruwe bouwgrondprijs van € 110,--/m² hoger is dan de marktwaarde € 42,50 m² van de bestaande kassen op basis van het huidige gebruik. In de uiteindelijke inbrengwaardetaxatie houden wij voor de bovengenoemde kadastrale percelen dus de ruwe bouwgrondprijs aan.

### 6.2.2 NR 2.: Percelen gemeente Westland

De gemeente Westland heeft deze percelen in het verleden aangekocht. Een deel was onbebouwde grond en op een deel stonden glasopstanden en woningen. Ten tijde van de opname staat er alleen nog de woning aan de Van Capteijnlaan 16.

| Gemeente | sectie | nummer | oppervlakte kadaster (m²) | oppervlakte in exploitatieplan | Aandeel recht aard recht | gerechtigde |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MSR00 | K | 3812 | 7140 | 320 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| MSR00 | K | 4470 | 2884 | 630 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND |
| Totaal | | | | 950 | | |





Volgens de gegevens uit de BAG viewer is de woning gebouwd in 1967 en heeft 140 $m^2$ woonoppervlakte en een perceeloppervlak van ca 950 $m^2$. Tevens blijkt dat er voor deze woning een sloopvergunning is aangevraagd. Deze woning is onderdeel geweest van een glastuinbouwbedrijf met een oppervlakte van 3.08.54 ha.




*Luchtfoto situatie 2006, met daarop schetsmatig bedrijf aangegeven*

Wij zijn van mening dat aan deze woning, in de huidige staat (duidelijk bedoeld om te slopen) geen afzonderlijke waarde kan worden toegerekend. Indien er een waarde moet worden bepaald, moet dat worden bepaald in het grotere geheel van het toenmalige glastuinbouwbedrijf. Uitgaande van vergelijkbare prijzen als bij de overige taxaties op grond van de huidige waarde is sprake van een marktwaarde van het gehele bedrijf tussen de € 45,-- en € 65,--/m². Aangezien de bebouwing niet meer aanwezig is, is dit een inschatting van taxateurs.
De ruwe bouwgrondprijs is € 110,--/m². Wij schatten in dat de fictieve huidige waarde derhalve lager ligt dan de ruwe bouwgrondprijs en zullen in het vervolg van de taxatie uitgaan van de ruwe bouwgrondprijs voor deze gronden.

### 6.2.3 NR 3.: Percelen J.M.N.M. Van der Hark

| Gemeente | sectie | nummer | oppervlakte kadaster (m²) | oppervlakte in exploitatieplan | gerechtigde |
|---|---|---|---|---|---|
| MSR00 | K | 4439 | 5261 | 1296 | HARK, J.M.N.M. VAN DER |
| MSR00 | K | 1586 | 3125 | 2408 | HARK, J.M.N.M. VAN DER |
| MSR00 | K | 7578 | 786 | 786 | HARK, J.M.N.M. VAN DER |
| Totaal | | | | 4.490 | |



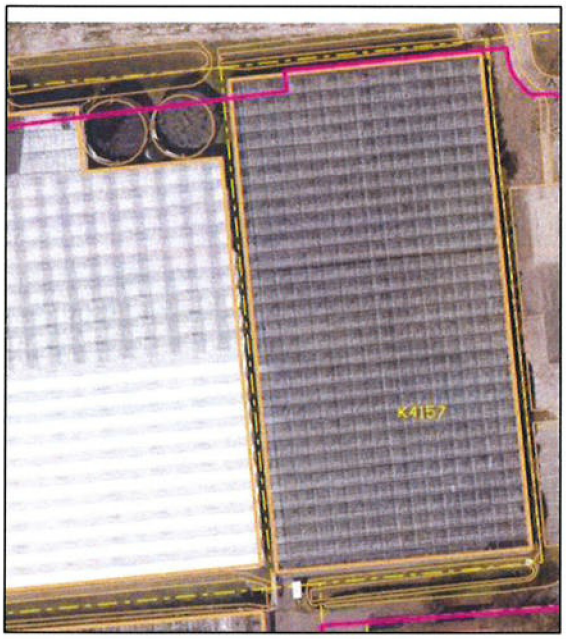
Aan de rand van het plangebied (Zuid- Westen) bevinden zich nog een drietal percelen van de heer J.M.N.M van der Hark, die zijn gelegen achter zijn woning. In 2017 heeft hij zijn glastuinbouw bedrijf verkocht aan Klok Grondexploitatie BV en dit gedeelte van bijna 4.500 m² is buiten verkoop gehouden. Het huidige gebruik is een perceel grasland/hobbyweide achter zijn woning. Op dit perceel zullen in het kader van de ontwikkeling van het plan een weg en een groenstrook worden aangelegd. De waarde op basis van dit gebruik van dit gedeelte wordt bepaald op € 20,- per m². Dit geeft een totale waarde van € 89.800,--. Op basis van deze check concluderen wij dat de ruwe bouwgrondprijs van € 110,--/m² hoger is dan de marktwaarde € 20,--/m² op basis van het huidige gebruik. In de uiteindelijke

inbrengwaardetaxatie houden wij voor de bovengenoemde kadastrale percelen dus de ruwe bouwgrondprijs aan.

### 6.2.4 NR 4.: Percelen Klok Exploitatie BV

| Gemeente | sectie | nummer | oppervlakte kadaster (m²) | oppervlakte in exploitatieplan | Aandeel recht aard recht | gerechtigde |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MSR00 | K | 4331 | 6625 | 6625 | Eigendom | KLOKGRONDEXPLOITATIE B.V. |
| MSR00 | K | 4157 | 5115 | 5115 | Eigendom | KLOKGRONDEXPLOITATIE B.V. |
| MSR00 | K | 7577 | 10339 | 10339 | Eigendom | KLOKGRONDEXPLOITATIE B.V. |
| Totaal | | | | 22.079 | | |

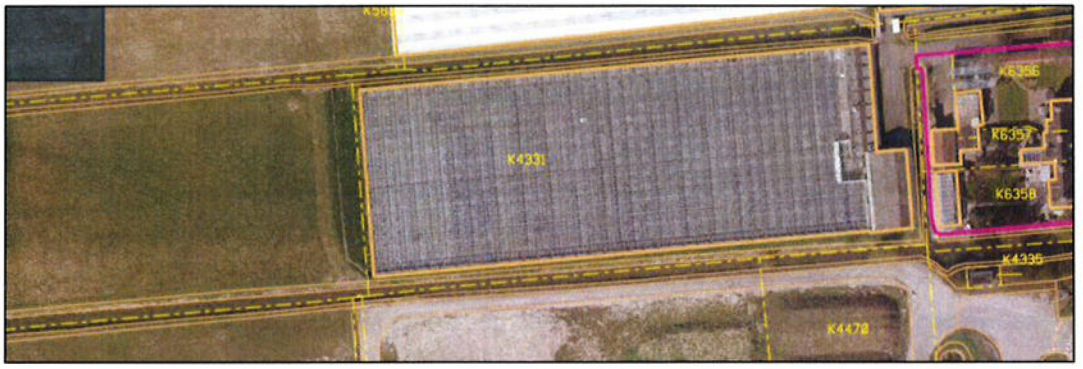
Aan de rand van het plangebied ligt nog een perceel van Klok Exploitaties. Het betreft een perceel langs de Nieuweweg en een tweetal percelen die in het plangebied ca 125 m vanaf de Nieuweweg. Op dit perceel kadastraal bekend gemeente Monster sectie K nr 4157 staat nog een oude kas en heeft ongeveer oppervlakte van 5.100 m$^2$. De kas is voor 1970 gebouwd volgens de informatie uit de BAG. Het is taxateurs niet bekend of de kas nog in gebruik is. Op dit perceel zullen in het kader van de ontwikkeling van het plan een groenstrook worden aangelegd een complex met gemengde doestellingen worden gevestigd en een strook woningbouw.




Op het perceel kadastraal bekend gemeente Monster sectie K nr 4331 staat nog een oude kas en heeft ongeveer oppervlakte van 4.500 m$^2$. De kas is voor 1975 gebouwd volgens de informatie uit de BAG. Tevens is er aan het glastuinbouwbedrijf nog een stenen schuur gebouwd (1974) met een oppervlakte van 188 m$^2$. Het is taxateurs niet bekend of de kas cq de schuur nog in gebruik zijn.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Monster sectie K nr 7577 heeft een oppervlakte van ca 1 ha. Dit perceel is onbebouwd, maar is waarschijnlijk in het verleden wel bebouwd geweest.

Op de bovengenoemde percelen zullen in het kader van de ontwikkeling van het plan zal hier Groen, Wegen en Woningbouw worden aangelegd.






Bij het bepalen van de huidige gebruikswaarde hebben deskundigen een raming gemaakt van de marktwaarde van de gronden en opstallen behorende bij het bedrijf.

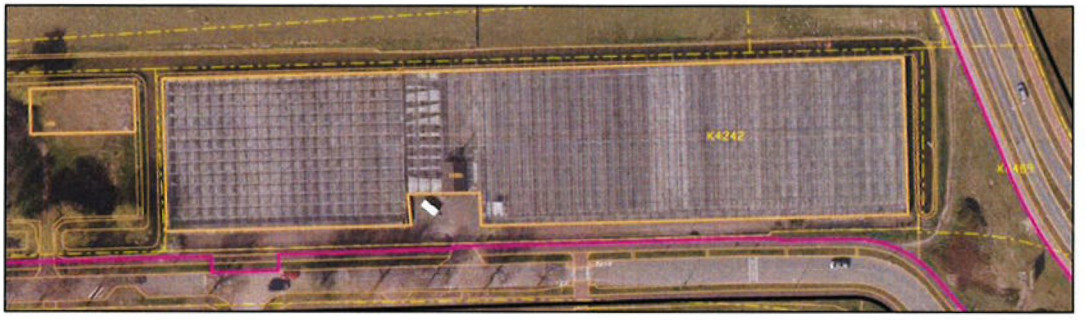
| Vermogensschade | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| grond | | 22.079 | m² | € 883.160,00 | | |
| kas 1 | 1970 | 5100 | m² | € 25.500,00 | | |
| kas 2 | 1975 | 4500 | m² | € 22.500,00 | | |
| Schuur | 1974 | 188 | m2 | € 15.000,00 | | |
| Totaal | | | | | € | 946.160,00 |
| per m² | | | | | € | 42,85 |

Op basis van deze check concluderen wij dat de ruwe bouwgrondprijs van € 110,--/m² hoger is dan de marktwaarde € 42,85 per m² van de bestaande kassen op basis van het huidige gebruik. In de uiteindelijke inbrengwaardetaxatie houden wij voor de bovengenoemde kadastrale percelen dus de ruwe bouwgrondprijs aan.

### 6.2.5 NR. 5: Percelen van Ouwehand Bouw Groep BV en Veursche II BV

| Gemeente | sectie | nummer | oppervlakte kadaster (m²) | oppervlakte in exploitatieplan | Aandeel recht aard recht | gerechtigde |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MSR00 | K | 4242 | 9495 | 9495 | 1/2 deel eigendom | OUWEHAND BOUW GROEP B.V. |
| MSR01 | K | 4242 | | | 1/2 deel eigendom | VEURSCHE II B.V. |
| Totaal | | | | 9.495 | | |

Aan de zuidelijke rand van het plangebied ligt nog een perceel van de Ouwehand Bouw Groep BV en Veursche II BV. Het betreft een perceel kadastraal bekend gemeente Monster sectie K nummer 4242 langs de Verburghlaan (zichtlocatie). Op dit perceel staat nog een oude kas en heeft ongeveer oppervlakte van 7.500 m². De kas is voor 1970 gebouwd volgens de informatie uit de BAG. Tot 2010 werd deze kas gebruikt voor het telen van bloemen. Uit de akte blijkt dat er op deze locatie wel sprake is van een ernstig geval bodemverontreiniging (DDT), waarvoor een spoedige sanering niet noodzakelijk is. Op dit perceel zullen in het kader van de ontwikkeling van het plan een weg worden aangelegd en woningen worden gebouwd.






Bij het bepalen van de huidige gebruikswaarde hebben deskundigen een raming gemaakt van de marktwaarde van de gronden en opstallen behorende bij het bedrijf.

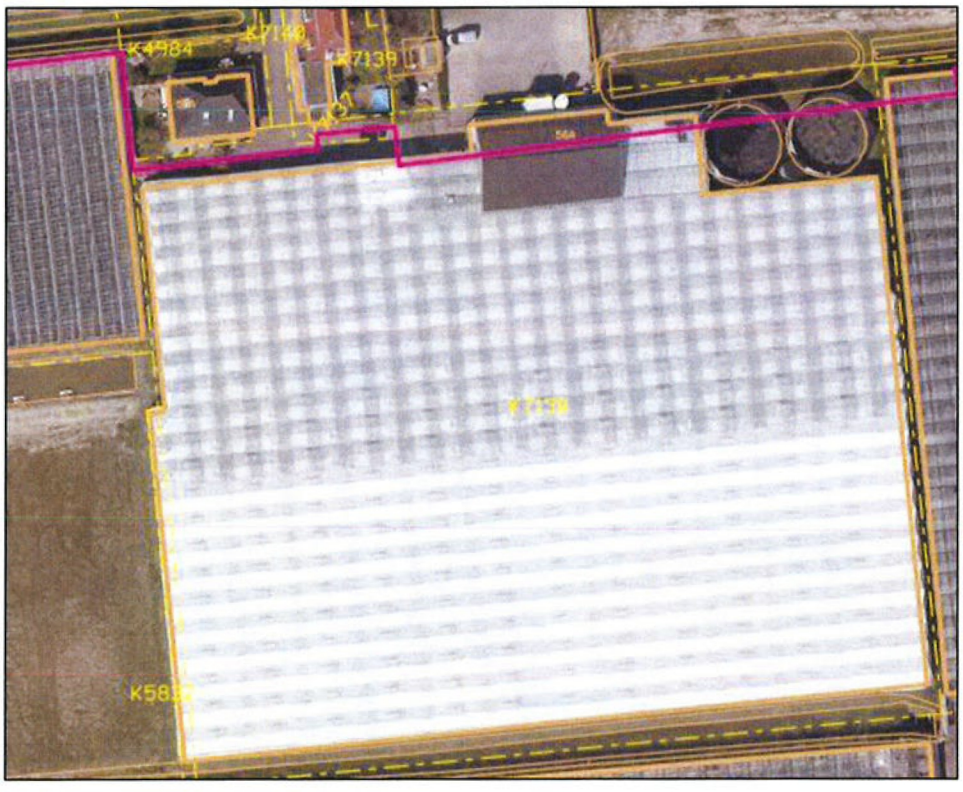
| Vermogensschade | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Grond | | 9.495 | m² | € 379.800,00 | | |
| kas 1 | < 1970 | 7500 | m² | € 22.500,00 | | |
| Voorzieningen | | | | € - | | |
| Totaal | | | | | € | 402.300,00 |
| per m² | | | | | € | 42,37 |

Op basis van deze check concluderen wij dat de ruwe bouwgrondprijs van € 110,--/m² hoger is dan de marktwaarde van afgerond € 42,37 per m² van de bestaande kassen op basis van het huidige gebruik. In de uiteindelijke inbrengwaardetaxatie houden wij voor de bovengenoemde kadastrale percelen dus de ruwe bouwgrondprijs aan.

### 6.2.6 NR 6.: Percelen R.M. Van der Knaap BV

| Gemeente | sectie | nummer | oppervlakte kadaster (m²) | oppervlakte in exploitatieplan | Aandeel recht aard recht | gerechtigde |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MSR00 | K | 5832 | 102 | 102 | Eigendom | R.M. VAN DER KNAAP B.V. |
| MSR00 | K | 7138 | 10905 | 10905 | Eigendom | R.M. VAN DER KNAAP B.V. |
| Totaal | | | | 11.007 | | |

Op de percelen kadastraal bekend gemeente Monster sectie K nr 5832 en 7138 staat nog een relatieve nieuwe kas met een ketelhuis, en een 2-tal waterbassins. De kas is ca 9.100 m² groot en is gebouwd in 1996 volgens de informatie uit de BAG. In het midden van de het glastuinbouwbedrijf bevindt zich ook een ketelhuis (1994). Deze heeft een oppervlakte van 294 m². Het betreft nog een redelijk modern bedrijf, waar onder andere op deze locatie orchideeën worden gekweekt.



Bij het bepalen van de huidige gebruikswaarde hebben deskundigen een raming gemaakt van de marktwaarde van de gronden en opstallen behorende bij het bedrijf.

| Vermogensschade | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Grond | | 11.007 | m² | € 440.280,00 | | |
| kas 1 | 1996 | 9100 | m² | € 227.500,00 | | |
| Schuur/ketelhuis | 1994 | 294 | m2 | € 32.340,00 | | |
| Watersilo's | 2 | | | € 10.000,00 | | |
| Voorzieningen | | | | € 227.500,00 | | |
| Totaal | | | | | € | 937.620,00 |
| per m² | | | | | € | 85,18 |

Op basis van deze check concluderen wij dat de ruwe bouwgrondprijs van € 110,--/m² hoger is dan de marktwaarde van afgerond € 85,18 per m² van de bestaande kassen op basis van het huidige gebruik. In de uiteindelijke inbrengwaardetaxatie houden wij voor de bovengenoemde kadastrale percelen dus de ruwe bouwgrondprijs aan.

## 7 Eindconclusie

Taxateurs taxeerden de marktwaarde van de grond. Er is voor het exploitatiegebied sprake van in één complex te ontwikkelen gronden. Voorts gaan we er vanuit dat voor een groot deel sprake is van ruwe bouwgrond. In een aantal gevallen was er nog sprake van een aantal particulieren/ ontwikkelaars. Voor deze gevallen is er een aanvullende marktwaarde getaxeerd op basis van aankoop van de gehele glasopstand. De huidige gebruikswaarde van de overige grond beduidend lager dan de ruwe bouwgrondprijs. In het kader van de regels van de Onteigeningswet wordt de hoogste waarde als marktwaarde gezien.

Op basis van de comparatieve methode taxeren deskundigen de marktwaarde van de gronden op € 110,--/m². De residuele grondwaardemethode resulteert in een marktwaarde voor het plangebied De Kreken € 90,--/m².

Taxateurs zijn van mening dat een aantal vergelijkingstransacties goed kunnen worden gebruikt voor de comparatieve methode. De residuele methode geeft nog veel onzekerheid, zeker nu het nog onduidelijk is wat het exacte woningbouwprogramma, de exacte planning en het exacte aantal woningen zal zijn. Daarom hechten taxateurs meer waarde aan de uitkomsten van de comparatieve methode.

Taxateurs concluderen derhalve dat de marktwaarde van de gronden in De Kreken € 110,--/m² bedraagt.
Voor de gronden in het plangebied met een oppervlakte van 195.842 m² taxeren wij derhalve een marktwaarde van afgerond **€ 21.540.000,--**

*Zegge: éénentwintig miljoen vijfhonderd en veertig duizend euro.*

In onderstaande tabel is de marktwaarde per perceel opgenomen:

| Gemeente | sectie | nummer | oppervlakte kadaster (m²) | oppervlakte in exploitatieplan (m²) | Aandeel recht aard recht | gerechtigde | Getaxeerde marktwaarde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MSR00 | K | 4742 | 9007 | 9007 | Eigendom | BERG, N.P.G.M. VAN DEN | € 990.770 |
| MSR00 | K | 6104 | 14543 | 14339 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 1.577.290 |
| MSR00 | K | 4265 | 470 | 358 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 39.380 |
| MSR00 | K | 6103 | 24 | 24 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 2.640 |
| MSR00 | K | 5829 | 6583 | 1603 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 176.330 |
| MSR00 | K | 4266 | 2900 | 2413 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 265.430 |
| MSR00 | K | 5108 | 1360 | 767 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 84.370 |
| MSR00 | K | 3812 | 7140 | 7140 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 785.400 |
| MSR00 | K | 6528 | 12472 | 12433 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 1.367.630 |
| MSR00 | K | 5107 | 1240 | 564 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 62.040 |
| MSR00 | K | 637 | 17840 | 17840 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 1.962.400 |
| MSR00 | K | 6061 | 12600 | 12600 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 1.386.000 |
| MSR00 | K | 5109 | 14310 | 14310 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 1.574.100 |
| MSR00 | K | 4635 | 107 | 107 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 11.770 |
| MSR00 | K | 4470 | 2884 | 2884 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 317.240 |
| MSR00 | K | 6060 | 1580 | 1176 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 129.360 |
| MSR00 | K | 6527 | 1611 | 1406 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 154.660 |
| MSR00 | K | 6779 | 20412 | 207 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 22.770 |
| MSR00 | K | 4207 | 6300 | 6300 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 693.000 |
| MSR00 | K | 4208 | 6300 | 6300 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 693.000 |
| MSR00 | K | 5486 | 3255 | 3255 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 358.050 |
| MSR00 | K | 6178 | 5790 | 5790 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 636.900 |
| MSR00 | K | 6487 | 20688 | 8831 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 971.410 |
| MSR00 | K | 6469 | 2790 | 968 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 106.480 |
| MSR00 | K | 4209 | 16203 | 16203 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 1.782.330 |
| MSR00 | K | 6470 | 19631 | 1946 | Eigendom | GEMEENTE WESTLAND | € 214.060 |
| MSR00 | K | 4439 | 5261 | 1296 | Eigendom | HARK, J.M.N.M. VAN DER | € 142.560 |
| MSR00 | K | 1586 | 3125 | 2408 | Eigendom | HARK, J.M.N.M. VAN DER | € 264.880 |
| MSR00 | K | 7578 | 786 | 786 | Eigendom | HARK, J.M.N.M. VAN DER | € 86.460 |
| MSR00 | K | 4331 | 6625 | 6625 | Eigendom | KLOKGRONDEXPLOITATIE B.V. | € 728.750 |
| MSR00 | K | 4157 | 5115 | 5115 | Eigendom | KLOKGRONDEXPLOITATIE B.V. | € 562.650 |
| MSR00 | K | 7577 | 10339 | 10339 | Eigendom | KLOKGRONDEXPLOITATIE B.V. | € 1.137.290 |
| MSR00 | K | 4242 | 9495 | 9495 | 1/2 deel eigendom | OUWEHAND BOUW GROEP B.V. | € 1.044.450 |
| MSR01 | K | 4242 | | | 1/2 deel eigendom | VEURSCHE II B.V. | |
| MSR00 | K | 5832 | 102 | 102 | Eigendom | R.M. VAN DER KNAAP B.V. | € 11.220 |
| MSR00 | K | 7138 | 10905 | 10905 | Eigendom | R.M. VAN DER KNAAP B.V. | € 1.199.550 |
| TOTAAL | | | 259773 | 195842 | | | € 21.542.620 |

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap en ondertekend in tweevoud te Druten op 2 mei 2018,

Mr. ing. J. de Vries RT

Ing. J. Menkveld RT

**Bijlage 1**

Rekenblad taxatie

# Taxatie Marktwaarde

De Lorijn

Residuele grondwaarde bouwterrein woningen

| BASISGEGEVENS | |
|---|---|
| Opdrachtgever | Gemeente Wassland |
| Peildatum taxatie | 1 februari 2018 |
| Taxateur | ing. J. Martinveld en mr. ing. J. de Vries |
| Object | De Kreken |
| Adres | Paul Capitylaan |
| Plaats | Poeldijk |
| Datum | 2 mei 2018 |

| KENGETALLEN | | |
|---|---|---|
| Vermenigvuldigingsfactor woningen | 0,780 | |
| Rentekosten | 0,75% | 3,00% |
| Rekenrente | 0,75% | 3,00% |
| Waardeontwikkeling woningen | 0,88% | 3,50% |
| Indexering bouwkosten | 0,75% | 3,00% |
| Indexering overige kosten | 0,50% | 2,00% |
| Legeskosten | 0,85% | 3,40% |
| Bijkomende kosten | 2,50% | 10,00% |
| Aankoop | 2,00% | 6,00% |
| Btw | 21,00% | |

| PERCEELSGEGEVENS | | |
|---|---|---|
| | oppervlakte | oppervlakte in are |
| Poeldijk | | 195.842 |
| Totaal | - | 195.842 |

Invertaal cijfers NVM

| PROGRAMMA | | aantal | oppervlakte (m²) | oppervlakte (m²) | koopsom per (m²) |
|---|---|---|---|---|---|
| Koop appartement | 6% | 30 | 85.0 | 130.1 | € 2.800 |
| Rijwoning goedkoopmiddelen | 18% | 84 | 120.0 | 164.4 | € 2.200 |
| Rijwoning middenduur | 38% | 188 | 135.0 | 184.9 | € 2.350 |
| 2^1 Kapwoningen | 25% | 124 | 150.0 | 205.5 | € 2.750 |
| Vrijstaande woningen | 12% | 59 | 165.0 | 226.0 | € 3.300 |
| Maatschappelijke Doelenden | | | 2.850.0 | 2.850.0 | € 350 |
| Totaal aantal woningen | 100% | 485 | | | |

| BOUWKOSTEN 2017 | |
|---|---|
| Type gebouw | kostprijs / m² bpo |
| Koop appartement | € 1.212 |
| Rijwoning goedkoopmiddelen | € 870 |
| Rijwoning middenduur | € 870 |
| 2^1 Kapwoningen | € 1.008 |
| Vrijstaande woningen | € 1.096 |
| Maatschappelijke Doelenden | 80 |

## OPBRENGSTEN

| | prijs bpo m² | | kopersen van woning | opbrengst excl. btw | 2018 jaar 1, kw 1 | jaar 1, kw 2 | jaar 1, kw 3 | jaar 1, kw 4 | 2019 jaar 2, kw 1 | jaar 2, kw 2 | jaar 2, kw 3 | jaar 2, kw 4 | 2020 jaar 3, kw 1 | jaar 3, kw 2 | jaar 3, kw 3 | jaar 3, kw 4 | 2021 jaar 4, kw 1 | jaar 4, kw 2 | jaar 4, kw 3 | jaar 4, kw 4 | 2022 jaar 5, kw 1 | jaar 5, kw 2 | jaar 5, kw 3 | jaar 5, kw 4 | 2023 jaar 6, kw 1 | jaar 6, kw 2 | jaar 6, kw 3 | jaar 6, kw 4 | 2024 jaar 7, kw 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Opstallen | bpo | | aantal | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| | | | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | 0% | 20% | 0% | 20% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | 0% | 20% | 0% | 20% | 0% | 0% |
| Koop appartement | 95 m² | € 2.800 | 30 st | € 266.000 | € 6.529.091 | € - | € - | € - | € - | € - | € 653.909 | € - | € 1.305.818 | € - | € 1.305.818 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 652.909 | € - | € 1.305.818 | € - | € 1.305.818 | € - | € - |
| Rijwoning goedkoopmiddch | 120 m² | € 2.200 | 84 st | € 264.000 | € 20.520.000 | € - | € - | € - | € - | € - | € 2.052.000 | € - | € 4.104.000 | € - | € 4.104.000 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 2.052.000 | € - | € 4.104.000 | € - | € 4.104.000 | € - | € - |
| Rijwoning middenduur | 135 m² | € 2.350 | 188 st | € 317.350 | € 48.317.805 | € - | € - | € - | € - | € - | € 4.831.780 | € - | € 9.663.561 | € - | € 9.663.561 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 4.831.785 | € - | € 9.663.561 | € - | € 9.663.561 | € - | € - |
| 2^1 Kapwoningen | 150 m² | € 2.750 | 124 st | € 413.500 | € 43.187.500 | € - | € - | € - | € - | € - | € 4.318.750 | € - | € 8.437.500 | € - | € 8.437.500 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 4.318.750 | € - | € 8.437.500 | € - | € 8.437.500 | € - | € - |
| Vrijstaande woningen | 165 m² | € 3.300 | 59 st | € 544.500 | € 26.500.000 | € - | € - | € - | € - | € - | € 2.650.000 | € - | € 5.310.000 | € - | € 5.310.000 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 2.650.000 | € - | € 5.310.000 | € - | € 5.310.000 | € - | € - |
| Maatschappelijke Doelenden | 2.850 m² | € 250 | 1 st | € 662.500 | € 547.521 | € - | € - | € - | € - | € - | € 54.752 | € - | € 109.504 | € - | € 109.504 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 54.752 | € - | € 109.504 | € - | € 109.504 | € - | € - |
| 0 | - m² | € - | - st | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 0 | - m² | € - | - st | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| OPBRENGSTEN | | | | subtotaal | € 145.652.096 | € - | € - | € - | € - | € - | € 14.565.207 | € - | € 29.130.413 | € - | € 29.130.413 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 14.565.207 | € - | € 29.130.413 | € - | € 29.130.413 | € - | € - |
| | | | | waardeontwikkeling | € 21.154.505 | € - | € - | € - | € - | € - | € 815.882 | € - | € 2.375.972 | € - | € 2.929.746 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 2.621.951 | € - | € 5.848.094 | € - | € 6.452.866 | € - | € - |
| | | | | totale opbrengst | € 166.806.586 | € - | € - | € - | € - | € - | € 15.481.088 | € - | € 31.506.385 | € - | € 32.060.159 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 17.187.157 | € - | € 34.978.487 | € - | € 35.583.299 | € - | € - |

## BOUWKOSTEN

| | kosten per m² of st | | kopersen van woning | kosten per object | kosten totaal | jaar 1, kw 1 | jaar 1, kw 2 | jaar 1, kw 3 | jaar 1, kw 4 | jaar 2, kw 1 | jaar 2, kw 2 | jaar 2, kw 3 | jaar 2, kw 4 | jaar 3, kw 1 | jaar 3, kw 2 | jaar 3, kw 3 | jaar 3, kw 4 | jaar 4, kw 1 | jaar 4, kw 2 | jaar 4, kw 3 | jaar 4, kw 4 | jaar 5, kw 1 | jaar 5, kw 2 | jaar 5, kw 3 | jaar 5, kw 4 | jaar 6, kw 1 | jaar 6, kw 2 | jaar 6, kw 3 | jaar 6, kw 4 | jaar 7, kw 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Opstallen | bv | | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| | | | | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | 0% | 20% | 0% | 20% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | 0% | 20% | 0% | 20% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Koop appartement | 130 m² | € 1.212 | 30 st | € 157.726 | € 4.684.463 | € - | € - | € - | € - | € - | € 468.446 | € - | € 936.893 | € - | € 936.893 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 468.446 | € - | € 936.893 | € - | € 936.893 | € - | € - |
| Rijwoning goedkoopmiddch | 154 m² | € 870 | 84 st | € 143.014 | € 13.450.438 | € - | € - | € - | € - | € - | € 1.345.044 | € - | € 2.690.088 | € - | € 2.690.088 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 1.345.044 | € - | € 2.690.088 | € - | € 2.690.088 | € - | € - |
| Rijwoning middenduur | 185 m² | € 870 | 188 st | € 160.680 | € 30.263.486 | € - | € - | € - | € - | € - | € 3.026.349 | € - | € 6.052.697 | € - | € 6.052.697 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 3.026.349 | € - | € 6.052.697 | € - | € 6.052.697 | € - | € - |
| 2^1 Kapwoningen | 205 m² | € 1.008 | 124 st | € 207.123 | € 25.631.507 | € - | € - | € - | € - | € - | € 2.563.151 | € - | € 5.126.301 | € - | € 5.126.301 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 2.563.151 | € - | € 5.126.301 | € - | € 5.126.301 | € - | € - |
| Vrijstaande woningen | 226 m² | € 1.096 | 59 st | € 247.726 | € 14.615.636 | € - | € - | € - | € - | € - | € 1.461.584 | € - | € 2.923.167 | € - | € 2.923.167 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 1.461.584 | € - | € 2.923.167 | € - | € 2.923.167 | € - | € - |
| Maatschappelijke Doelenden | 2.850 m² | € - | 1 st | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 0 | - m² | € - | - st | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| 0 | - m² | € - | - st | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - |
| BOUWKOSTEN | - | | subtotaal | | € 88.645.730 | € - | € - | € - | € - | € 8.864.573 | € - | € 17.729.146 | € - | € 17.729.146 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 8.864.573 | € - | € 17.729.146 | € - | € 17.729.146 | € - | € - | € - |
| | - | | indexering | | € 9.439.808 | € - | € - | € - | € - | € 337.445 | € - | € 951.986 | € - | € 1.233.254 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 1.200.656 | € - | € 2.704.406 | € - | € 3.012.056 | € - | € - | € - |
| | | | totale bouwkosten | | € 98.085.538 | € - | € - | € - | € - | € 9.202.018 | € - | € 18.681.133 | € - | € 18.962.400 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 10.065.231 | € - | € 20.433.552 | € - | € 20.741.204 | € - | € - | € - |

## OVERIGE KOSTEN

| | over | | kosten totaal | jaar 1, kw 1 | jaar 1, kw 2 | jaar 1, kw 3 | jaar 1, kw 4 | jaar 2, kw 1 | jaar 2, kw 2 | jaar 2, kw 3 | jaar 2, kw 4 | jaar 3, kw 1 | jaar 3, kw 2 | jaar 3, kw 3 | jaar 3, kw 4 | jaar 4, kw 1 | jaar 4, kw 2 | jaar 4, kw 3 | jaar 4, kw 4 | jaar 5, kw 1 | jaar 5, kw 2 | jaar 5, kw 3 | jaar 5, kw 4 | jaar 6, kw 1 | jaar 6, kw 2 | jaar 6, kw 3 | jaar 6, kw 4 | jaar 7, kw 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Periodiek | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| | | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | 0% | 20% | 0% | 20% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 10% | 0% | 20% | 0% | 20% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| bijkomende kosten | 10,00% | bouw | € 98.085.538 | € 9.808.554 | € - | € - | € - | € - | € - | € 980.855 | € - | € 1.961.711 | € - | € 1.961.711 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 980.855 | € - | € 1.961.711 | € - | € 1.961.711 | € - | € - | € - |
| diversen | 8,00% | opbrengst | € 145.652.096 | € 11.652.165 | € - | € - | € - | € - | € - | € 1.165.217 | € - | € 2.330.433 | € - | € 2.330.433 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 1.165.217 | € - | € 2.330.433 | € - | € 2.330.433 | € - | € - | € - |
| Eenmalig | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Notaris- en kadasterkosten | | | € 346.500 | € - | € - | € - | € - | € 34.650 | € - | € 69.300 | € - | € 69.300 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 34.650 | € - | € 69.300 | € - | € 69.300 | € - | € - | € - |
| Plankosten | | | € 1.765.000 | € - | € - | € - | € - | € 176.500 | € - | € 357.000 | € - | € 357.000 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 176.500 | € - | € 357.000 | € - | € 357.000 | € - | € - | € - |
| Kosten voor bouw en woningrijp maken | | 195.842 m² | € 90 | € 17.625.780 | € - | € - | € - | € - | € 1.762.578 | € - | € 3.525.156 | € - | € 3.525.156 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 1.762.578 | € - | € 3.525.156 | € - | € 3.525.156 | € - | | |
| Legeskosten | 2,40% | bouwkosten | € 98.085.538 | € 2.354.053 | € - | € - | € - | € - | € 235.405 | € - | € 470.811 | € - | € 470.811 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 235.405 | € - | € 470.811 | € - | € 470.811 | € - | € - | € - |
| OVERIGE KOSTEN | - | | subtotaal | € 43.572.052 | € - | € - | € - | € - | € 4.357.205 | € - | € 8.714.410 | € - | € 8.714.410 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 4.357.205 | € - | € 8.714.410 | € - | € 8.714.410 | € - | € - | € - |
| | - | | indexering | € 3.033.725 | € - | € - | € - | € - | € 110.025 | € - | € 309.618 | € - | € 400.094 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 385.554 | € - | € 866.200 | € - | € 902.248 | € - | € - | € - |
| | | | totale overige kosten | € 46.605.778 | € - | € - | € - | € - | € 4.467.230 | € - | € 9.024.028 | € - | € 9.114.504 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 4.742.758 | € - | € 9.580.610 | € - | € 9.676.656 | € - | € - | € - |

## RESULTAAT

| | | | jaar 1, kw 1 | jaar 1, kw 2 | jaar 1, kw 3 | jaar 1, kw 4 | jaar 2, kw 1 | jaar 2, kw 2 | jaar 2, kw 3 | jaar 2, kw 4 | jaar 3, kw 1 | jaar 3, kw 2 | jaar 3, kw 3 | jaar 3, kw 4 | jaar 4, kw 1 | jaar 4, kw 2 | jaar 4, kw 3 | jaar 4, kw 4 | jaar 5, kw 1 | jaar 5, kw 2 | jaar 5, kw 3 | jaar 5, kw 4 | jaar 6, kw 1 | jaar 6, kw 2 | jaar 6, kw 3 | jaar 6, kw 4 | jaar 7, kw 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 |
| Opbrengsten | | | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 15.481.088 | € - | € 31.506.385 | € - | € 32.060.159 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 17.187.157 | € - | € 34.978.487 | € - | € 35.583.299 | € - | € - |
| Af bouwkosten | | | € 98.085.538 | € - | € - | € - | € - | € 9.202.018 | € - | € 18.681.133 | € - | € 18.962.400 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 10.065.231 | € - | € 20.433.552 | € - | € 20.741.204 | € - | € - | € - |
| Af overige kosten | | | € 46.605.778 | € - | € - | € - | € - | € 4.467.230 | € - | € 9.024.028 | € - | € 9.114.494 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € 4.742.758 | € - | € 9.580.610 | € - | € 9.676.656 | € - | € - | € - |
| Kasstroom saldo per jaar | | | € 22.115.270 | € - | € - | € - | € - | € -13.689.248 | € - | € -12.224.072 | € - | € 3.429.491 | € - | € 32.060.159 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € -14.807.990 | € - | € -12.827.005 | € - | € 4.560.637 | € - | € 35.583.299 | € - |
| Kasstroom cumulatief | | | € - | € - | € - | € - | € -13.689.248 | € - | € -12.224.072 | € - | € 3.429.491 | € - | € 32.060.159 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € -14.807.990 | € - | € -12.827.005 | € - | € 4.560.637 | € - | € 35.583.299 | € - |
| Rentesaldo | | | € 82.932 | € - | € - | € - | € -31.260 | € - | € -45.840 | € - | € 12.881 | € - | € 129.229 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € -55.530 | € - | € -48.101 | € - | € 17.102 | € - | € 133.475 | € - |
| Kasstroom na rentekosten | | | € 22.198.202 | € - | € - | € - | € -13.720.508 | € - | € -13.268.913 | € - | € 3.442.351 | € - | € 32.189.384 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € -14.863.520 | € - | € -12.875.106 | € - | € 4.577.739 | € - | € 35.716.774 | € - |
| Contante waarde kasstroom = Residuele grondwaarde | 195.842 m² | € 90 | € 17.703.439 | € - | € - | € - | € -13.213.642 | € - | € -11.640.056 | € - | € 3.216.843 | € - | € 29.622.864 | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € - | € -13.077.973 | € - | € -11.158.137 | € - | € 3.908.336 | € - | € 30.046.622 | € - |

**Bijlage 2**

Kadastrale gegevens

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 4742<br>Nieuweweg POELDIJK | 24-10-2017<br>15:24:23 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 4742 |
| Grootte: | 90 a 7 ca |
| Coördinaten: | 75074-449705 |
| Omschrijving kadastraal object: | BEDRIJVIGHEID (INDUSTRIE) TERREIN (TEELT - KWEEK) |
| Locatie: | Nieuweweg<br>POELDIJK |
| Ontstaan op: | 15-4-1988 |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**

De heer Nicolaas Petrus Gerardus Maria van den Berg
Nieuweweg 55
2685 AS POELDIJK

| | |
|---|---|
| Geboren op: | 22-08-1956 |
| Geboren te: | MONSTER |

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 15073/21 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 9-10-1998 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 4742 |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 16321/5 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 2-2-2000 |

### Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

| | |
|---|---|
| Ontleend aan: | BSA 506/3005 reeks<br>ZOETERMEER d.d. 30-5-2005 |

Kadaster

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 4742<br>Nieuweweg POELDIJK | 24-10-2017<br>15:24:23 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Gerechtigde

**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**

Gemeente 's-Gravenhage
Spui 70
2511 BT 'S-GRAVENHAGE

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 12600<br>2500 DJ 'S-GRAVENHAGE |
| Zetel: | 'S-GRAVENHAGE |
| Recht ontleend aan: | HYP4 5277/34 reeks RIJSWIJK |

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 6104 | 24-10-2017 |
| | Nieuweweg 54 2685 AS POELDIJK | 15:28:59 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 6104 |
| Grootte: | 1 ha 45 a 43 ca |
| Coördinaten: | 75076-449630 |
| Omschrijving kadastraal object: | WONEN TERREIN (TEELT - KWEEK) |
| Locatie: | Nieuweweg 54<br>2685 AS POELDIJK |
| Koopsom: | € 2.333.420 Jaar: 2008 |
| (Met meer onroerend goed verkregen) | |
| Ontstaan op: | 8-11-2000 |
| Ontstaan uit: | MONSTER K 5833 gedeeltelijk |

### Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75267 d.d. 22-8-2011

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 55990/14 d.d. 17-12-2008 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 6104 |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 56127/30 d.d. 13-1-2009 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 4265<br>Paul Captijnlaan 20 2685 DJ POELDIJK | 24-10-2017<br>15:33:15 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | | |
|---|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 4265 | |
| Grootte: | 4 a 70 ca | |
| Coördinaten: | 75162-449480 | |
| Omschrijving kadastraal object: | WONEN | |
| Locatie: | Paul Captijnlaan 20<br>2685 DJ POELDIJK | |
| Koopsom: | € 4.650.000 | Jaar: 2009 |
| (Met meer onroerend goed verkregen) | | |
| Ontstaan op: | 25-4-1988 | |

### Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75445 d.d. 17-9-2014

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 56945/74 d.d. 17-7-2009 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 4265 |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 57588/102 d.d. 11-12-2009 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 6103<br>bij Nieuweweg 54 POELDIJK | 24-10-2017<br>15:28:38 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 6103 |
| Grootte: | 24 ca |
| Coördinaten: | 75029-449580 |
| Omschrijving kadastraal object: | ERF - TUIN |
| Locatie: | bij Nieuweweg 54<br>POELDIJK |
| (Met meer onroerend goed verkregen) | |
| Ontstaan op: | 8-11-2000 |
| Ontstaan uit: | MONSTER K 5833 gedeeltelijk |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM BELAST MET OPSTAL**
Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | | |
|---|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 55990/14 | d.d. 17-12-2008 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 6103 | |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 56127/30 | d.d. 13-1-2009 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Kadaster

Betreft: MONSTER K 6103 24-10-2017
bij Nieuweweg 54 POELDIJK 15:28:38
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-10-2017

## Gerechtigde

**OPSTAL**
Westland Infra Netbeheer B.V.
Nieuweweg 1
2685 AP POELDIJK
Postadres: Postbus: 1
2685 ZG POELDIJK
Zetel: POELDIJK
KvK-nummer: 27176688 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 16060/48 reeks ZOETERMEER
d.d. 27-10-1999
Eerst genoemde object in brondocument: MONSTER K 5833 gedeeltelijk

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 54882/132 d.d. 27-6-2008
NAAMSWIJZIGING

**Aantekening recht**

RAADPLEEG BRONDOCUMENT
Ontleend aan: HYP4 16060/48 reeks ZOETERMEER
d.d. 27-10-1999

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

kadaster

BETREFT
Monster K 5829

UW REFERENTIE
JdV / Westland Kreke

GELEVERD OP
29-03-2018 - 13:51

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11003977968

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-03-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-03-2018

BLAD
1 van 1

# Eigendomsinformatie

## ALGEMEEN

| | |
|---|---|
| **Kadastrale aanduiding** | Monster K 5829 |
| | Kadastrale objectidentificatie : 023560582970000 |
| **Grootte** | 6.583 m² |
| **Grens en grootte** | Vastgesteld |
| **Coördinaten** | 75266 - 449359 |
| **Omschrijving** | Wegen |
| **Ontstaan uit** | Monster K 5732 |

## AANTEKENINGEN

| | |
|---|---|
| **Publiekrechtelijke beperking** | Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Publiekrechtelijke beperking** | Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014 | | |
| **Betrokken gemeente** | Westland | | |
| **Afkomstig uit stuk** | 294 | **Ingeschreven op** | 24-11-2004 |
| | Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie | | |

| | |
|---|---|
| **Overige aantekening** | Kwalitatieve verplichting |
| **Afkomstig uit stuk** | Hyp4 10791/20 's-Gravenhage |

## RECHTEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1** | **Eigendom (recht van)** | | |
| **Afkomstig uit stuk** | Hyp4 55285/18 | **Ingeschreven op** | 22-08-2008 |
| **Naam gerechtigde** | Gemeente Westland | | |
| **Adres** | Stokdijkkade 2<br>2671 GW NAALDWIJK | | |
| **Postadres** | Postbus 150<br>2670 AD NAALDWIJK | | |
| **Statutaire zetel** | WESTLAND | | |
| **KvK-nummer** | 27371717 (Bron: Handelsregister) | | |
| | Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister | | |

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met het Klantcontactcenter.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 4266<br>Dijkpolderlaan POELDIJK | 24-10-2017<br>15:33:33 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 4266 |
| Grootte: | 29 a |
| Coördinaten: | 75185-449471 |
| Omschrijving kadastraal object: | BEDRIJVIGHEID (AGRARISCH) BEDRIJVIGHEID (KAS) |
| Locatie: | Dijkpolderlaan<br>POELDIJK |
| Koopsom: | € 4.650.000 Jaar: 2009 |
| (Met meer onroerend goed verkregen) | |
| Ontstaan op: | 25-4-1988 |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 56945/74 d.d. 17-7-2009 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 4266 |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 57588/102 d.d. 11-12-2009 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Kadaster

Betreft: MONSTER K 4266
Dijkpolderlaan POELDIJK
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-10-2017

24-10-2017
15:33:33

## Gerechtigde

**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Gemeente 's-Gravenhage
Spui 70
2511 BT 'S-GRAVENHAGE
Postadres: Postbus: 12600
2500 DJ 'S-GRAVENHAGE
Zetel: 'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan: HYP4 4386/1 reeks RIJSWIJK

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 5108<br>Dijkpolderlaan 8 2685 VT POELDIJK | 24-10-2017<br>15:33:56 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | | |
|---|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 5108 | |
| Grootte: | 13 a 60 ca | |
| Coördinaten: | 75206-449409 | |
| Omschrijving kadastraal object: | WONEN ERF - TUIN | |
| Locatie: | Dijkpolderlaan 8<br>2685 VT POELDIJK | |
| Koopsom: | € 675.000 | Jaar: 2004 |
| Ontstaan op: | 15-4-1988 | |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**

Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 40317/51 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 30-3-2004 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 5108 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 3812 | 24-10-2017 |
| | Paul Captijnlaan 16 2685 DJ POELDIJK | 15:31:45 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | | |
|---|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 3812 | |
| Grootte: | 71 a 40 ca | |
| Coördinaten: | 75289-449675 | |
| Omschrijving kadastraal object: | WONEN ERF - TUIN | |
| Locatie: | Paul Captijnlaan 16<br>2685 DJ POELDIJK | |
| Koopsom: | € 4.650.000 | Jaar: 2009 |
| (Met meer onroerend goed verkregen) | | |
| Ontstaan op: | 25-4-1988 | |

### Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75396 d.d. 21-10-2013

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | | |
|---|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 56945/74 | d.d. 17-7-2009 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 3812 | |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 57588/102 | d.d. 11-12-2009 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 6528<br>Dijkpolderlaan POELDIJK | 24-10-2017<br>15:31:33 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 6528 |
| Grootte: | 1 ha 24 a 72 ca |
| Coördinaten: | 75180-449572 |
| Omschrijving kadastraal object: | BEDRIJVIGHEID (KAS) ERF - TUIN |
| Locatie: | Dijkpolderlaan<br>POELDIJK |
| Ontstaan op: | 10-6-2005 |
| Ontstaan uit: | MONSTER K 4634<br>MONSTER K 4128 gedeeltelijk<br>MONSTER K 4127 gedeeltelijk |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 40417/147 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 8-9-2004 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 6528 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 5107<br>Dijkpolderlaan POELDIJK | 24-10-2017<br>15:33:45 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | | |
|---|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 5107 | |
| Grootte: | 12 a 40 ca | |
| Coördinaten: | 75198-449434 | |
| Omschrijving kadastraal object: | TERREIN (GRASLAND) | |
| Locatie: | Dijkpolderlaan<br>POELDIJK | |
| Koopsom: | € 1.434.384 | Jaar: 2004 |
| (Met meer onroerend goed verkregen) | | |
| Ontstaan op: | 15-4-1988 | |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 40317/51 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 30-3-2004 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 5107 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 637 | 24-10-2017 |
| | Dijkpolderlaan 10 A 2685 VT POELDIJK | 15:32:46 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 637 |
| Grootte: | 1 ha 78 a 40 ca |
| Coördinaten: | 75280-449576 |
| Omschrijving kadastraal object: | BEDRIJVIGHEID (AGRARISCH) BEDRIJVIGHEID (KAS) |
| Locatie: | Dijkpolderlaan 10 A<br>2685 VT POELDIJK |
| Koopsom: | € 4.650.000 Jaar: 2009 |
| (Met meer onroerend goed verkregen) | |
| Ontstaan op: | 25-4-1988 |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 56945/74 d.d. 17-7-2009 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 637 |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 57588/102 d.d. 11-12-2009 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Kadaster

Betreft: MONSTER K 637
Dijkpolderlaan 10 A 2685 VT POELDIJK

24-10-2017
15:32:46

Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-10-2017

## Gerechtigde

**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Gemeente 's-Gravenhage
Spui 70
2511 BT 'S-GRAVENHAGE

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 12600<br>2500 DJ 'S-GRAVENHAGE |
| Zetel: | 'S-GRAVENHAGE |
| Recht ontleend aan: | HYP4 4386/1 reeks RIJSWIJK |

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 6061<br>Dijkpolderlaan POELDIJK | 24-10-2017<br>15:34:47 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 6061 |
| Grootte: | 1 ha 26 a |
| Coördinaten: | 75311-449473 |
| Omschrijving kadastraal object: | BERGING-STALLING (GARAGE-SCHUUR) TERREIN (GRASLAND) |
| Locatie: | Dijkpolderlaan<br>POELDIJK |
| Koopsom: | € 756.000 Jaar: 2004 |
| Ontstaan op: | 1-11-1999 |
| Ontstaan uit: | MONSTER K 2534 gedeeltelijk |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 40317/51 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 30-3-2004 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 6061 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 5109<br>Dijkpolderlaan POELDIJK | 24-10-2017<br>15:34:22 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 5109 |
| Grootte: | 1 ha 43 a 10 ca |
| Coördinaten: | 75315-449530 |
| Omschrijving kadastraal object: | BEDRIJVIGHEID (INDUSTRIE) TERREIN (TEELT - KWEEK) |
| Locatie: | Dijkpolderlaan<br>POELDIJK |
| Koopsom: | € 1.434.384 Jaar: 2004 |
| (Met meer onroerend goed verkregen) | |
| Ontstaan op: | 15-4-1988 |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 40317/51 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 30-3-2004 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 5109 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Kadaster

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 5109<br>Dijkpolderlaan POELDIJK | 24-10-2017<br>15:34:22 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

**Gerechtigde**

**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**

Gemeente 's-Gravenhage
Spui 70
2511 BT 'S-GRAVENHAGE

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 12600<br>2500 DJ 'S-GRAVENHAGE |
| Zetel: | 'S-GRAVENHAGE |
| Recht ontleend aan: | HYP4 4841/1 reeks RIJSWIJK |

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

kadaster

BETREFT
Monster K 4635

UW REFERENTIE
JdV / Westland Kreke

GELEVERD OP
29-03-2018 - 13:59

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11003979006

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-03-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-03-2018

BLAD
1 van 1

# Eigendomsinformatie

## ALGEMEEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kadastrale aanduiding** | Monster K 4635<br>Kadastrale objectidentificatie : 023560463570000 | | |
| **Grootte** | 107 m² | | |
| **Grens en grootte** | Vastgesteld | | |
| **Coördinaten** | 75256 - 449647 | | |
| **Omschrijving** | Erf - Tuin | | |
| **Koopsom** | € 4.650.000<br>Met meer onroerend goed verkregen | **Koopjaar** | 2009 |

## AANTEKENINGEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Publiekrechtelijke beperking** | Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster. | | |
| **Publiekrechtelijke beperking** | Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014 | | |
| **Betrokken gemeente** | Westland | | |
| **Afkomstig uit stuk** | 294<br>Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie | **Ingeschreven op** | 24-11-2004 |

## RECHTEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1** | **Eigendom (recht van)** | | |
| **Afkomstig uit stuk** | Hyp4 56945/74 | **Ingeschreven op** | 17-07-2009 |
| **Overig stuk** | Hyp4 57588/102 | **Ingeschreven op** | 11-12-2009 |
| **Naam gerechtigde** | Gemeente Westland | | |
| **Adres** | Stokdijkkade 2<br>2671 GW NAALDWIJK | | |
| **Postadres** | Postbus 150<br>2670 AD NAALDWIJK | | |
| **Statutaire zetel** | WESTLAND | | |
| **KvK-nummer** | 27371717 (Bron: Handelsregister)<br>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister | | |

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met het Klantcontactcenter.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 4470<br>Nieuweweg POELDIJK | 24-10-2017<br>15:31:58 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 4470 |
| Grootte: | 28 a 84 ca |
| Coördinaten: | 75323-449742 |
| Omschrijving kadastraal object: | BEDRIJVIGHEID (KAS) TERREIN (OVERIGE AGRARISCH) |
| Locatie: | Nieuweweg<br>POELDIJK |
| Koopsom: | € 4.650.000 Jaar: 2009 |
| (Met meer onroerend goed verkregen) | |
| Ontstaan op: | 25-4-1988 |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 56945/74 d.d. 17-7-2009 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 4470 |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 57588/102 d.d. 11-12-2009 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 6060<br>Dijkpolderlaan 6 2685 VT POELDIJK | 24-10-2017<br>15:34:09 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | | |
|---|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 6060 | |
| Grootte: | 15 a 80 ca | |
| Coördinaten: | 75236-449380 | |
| Omschrijving kadastraal object: | WONEN ERF - TUIN | |
| Locatie: | Dijkpolderlaan 6<br>2685 VT POELDIJK | |
| Koopsom: | € 675.000 | Jaar: 2008 |
| Ontstaan op: | 1-11-1999 | |
| Ontstaan uit: | MONSTER K 2534 gedeeltelijk | |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | | |
|---|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 53986/147 | d.d. 31-1-2008 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 6060 | |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 56193/76 | d.d. 30-1-2009 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 6527 | 24-10-2017 |
| | Paul Captijnlaan 18 2685 DJ POELDIJK | 15:31:18 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | | |
|---|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 6527 | |
| Grootte: | 16 a 11 ca | |
| Coördinaten: | 75124-449510 | |
| Omschrijving kadastraal object: | WONEN ERF - TUIN | |
| Locatie: | Paul Captijnlaan 18<br>2685 DJ POELDIJK | |
| Koopsom: | € 425.000 | Jaar: 2016 |
| Ontstaan op: | 10-6-2005 | |
| Ontstaan uit: | MONSTER K 4128 gedeeltelijk<br>MONSTER K 4127 gedeeltelijk<br>MONSTER K 4044 | |

### Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75556 d.d. 8-8-2016

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 68556/169 d.d. 1-7-2016 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 6527 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

kadaster

BETREFT
Monster K 6779

UW REFERENTIE
JdV / Westland Kreke

GELEVERD OP
29-03-2018 - 14:02

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11003979389

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-03-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-03-2018



# Eigendomsinformatie

## ALGEMEEN

| | |
|---|---|
| **Kadastrale aanduiding** | Monster K 6779 |
| | Kadastrale objectidentificatie : 023560677970000 |
| **Grootte** | 20.412 m² |
| **Grens en grootte** | Vastgesteld |
| **Coördinaten** | 74933 - 449463 |
| **Omschrijving** | Terrein (nieuwbouw - wonen) |
| **Ontstaan uit** | Monster K 2442 |
| | Monster K 5404 |
| | Monster K 6111 |

## AANTEKENINGEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Publiekrechtelijke beperking** | Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster. | | |
| **Publiekrechtelijke beperking** | Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014 | | |
| **Betrokken gemeente** | Westland | | |
| **Afkomstig uit stuk** | 294 | **Ingeschreven op** | 24-11-2004 |
| | Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie | | |
| **Overige aantekening** | Kwalitatieve verplichting | | |
| **Afkomstig uit stuk** | Hyp4 55852/67 | **Ingeschreven op** | 27-11-2008 |
| **Overig stuk** | Hyp4 56169/59 | **Ingeschreven op** | 23-01-2009 |
| **Overige aantekening** | Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder | | |
| **Afkomstig uit stuk** | Hyp4 72186/2 | **Ingeschreven op** | 18-12-2017 |

## RECHTEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1** | **Eigendom (recht van)** | | |
| **Afkomstig uit stuk** | Hyp4 55852/67 | **Ingeschreven op** | 27-11-2008 |
| **Overig stuk** | Hyp4 56169/59 | **Ingeschreven op** | 23-01-2009 |
| **Naam gerechtigde** | Gemeente Westland | | |
| **Adres** | Stokdijkkade 2 | | |
| | 2671 GW NAALDWIJK | | |
| **Postadres** | Postbus 150 | | |
| | 2670 AD NAALDWIJK | | |

kadaster

BETREFT
Monster K 6779

UW REFERENTIE
JdV / Westland Kreke

GELEVERD OP
29-03-2018 - 14:02

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11003979389

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-03-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-03-2018



**Statutaire zetel** WESTLAND

**KvK-nummer** 27371717 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met het Klantcontactcenter.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 4207 | 24-10-2017 |
| | Nieuweweg 56 C 2685 AS POELDIJK | 15:35:06 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 4207 |
| Grootte: | 63 a |
| Coördinaten: | 75434-449499 |
| Omschrijving kadastraal object: | BEDRIJVIGHEID (INDUSTRIE) ERF - TUIN |
| Locatie: | Nieuweweg 56 C<br>2685 AS POELDIJK |
| Koopsom: | € 8.858.063 Jaar: 2005 |
| (Met meer onroerend goed verkregen) | |
| Ontstaan op: | 15-4-1988 |

### Aantekening kadastraal object

| | |
|---|---|
| KWALITATIEVE VERBINTENIS | |
| Ontleend aan: | HYP4 15609/3 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 3-5-1999 |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 17037/21 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 27-12-2000 |
| KWALITATIEVE VERBINTENIS | |
| Ontleend aan: | HYP4 17118/41 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 1-2-2001 |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Kadaster

Betreft: MONSTER K 4207
Nieuweweg 56 C 2685 AS POELDIJK
24-10-2017
15:35:06

Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-10-2017

## Gerechtigde

**EIGENDOM**

Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 40512/127 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 11-2-2005 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 4207 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 4208 | 24-10-2017 |
| | Nieuweweg 56 C 2685 AS POELDIJK | 15:35:54 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 4208 |
| Grootte: | 63 a |
| Coördinaten: | 75498-449474 |
| Omschrijving kadastraal object: | BEDRIJVIGHEID (INDUSTRIE) ERF - TUIN |
| Locatie: | Nieuweweg 56 C<br>2685 AS POELDIJK |
| Koopsom: | € 8.858.063 Jaar: 2005 |
| (Met meer onroerend goed verkregen) | |
| Ontstaan op: | 15-4-1988 |

## Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS

| | |
|---|---|
| Ontleend aan: | HYP4 15609/3 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 3-5-1999 |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 17037/21 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 27-12-2000 |

KWALITATIEVE VERBINTENIS

| | |
|---|---|
| Ontleend aan: | HYP4 17118/41 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 1-2-2001 |

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Kadaster

Betreft: MONSTER K 4208 24-10-2017
Nieuweweg 56 C 2685 AS POELDIJK 15:35:54
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-10-2017

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 40512/127 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 11-2-2005 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 4208 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 5486<br>Verburghlaan POELDIJK | 24-10-2017<br>15:36:15 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | | |
|---|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 5486 | |
| Grootte: | 32 a 55 ca | |
| Coördinaten: | 75460-449377 | |
| Omschrijving kadastraal object: | TERREIN (GRASLAND) | |
| Locatie: | Verburghlaan<br>POELDIJK | |
| Koopsom: | € 110.779 | Jaar: 1994 |
| Oorspronkelijke koopsom is NLG | 244.125 | |
| Ontstaan op: | 7-5-1991 | |
| Ontstaan uit: | MONSTER K 4186 gedeeltelijk | |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**

Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 11131/50 reeks S-GRAVENHAGE |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 5486 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 6178<br>Nieuweweg 56 C 2685 AS POELDIJK | 24-10-2017<br>15:37:16 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 6178 |
| Grootte: | 57 a 90 ca |
| Coördinaten: | 75567-449581 |
| Omschrijving kadastraal object: | BEDRIJVIGHEID (INDUSTRIE) ERF - TUIN |
| Locatie: | Nieuweweg 56 C<br>2685 AS POELDIJK |
| Koopsom: | € 8.858.063 Jaar: 2005 |
| (Met meer onroerend goed verkregen) | |
| Ontstaan op: | 28-12-2001 |
| Ontstaan uit: | MONSTER K 5445 gedeeltelijk |

### Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS

| | |
|---|---|
| Ontleend aan: | HYP4 15609/3 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 3-5-1999 |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 17037/21 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 27-12-2000 |

KWALITATIEVE VERBINTENIS

| | |
|---|---|
| Ontleend aan: | HYP4 17118/41 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 1-2-2001 |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**

Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 40512/127 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 11-2-2005 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 6178 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Betreft: MONSTER K 6178 24-10-2017
Nieuweweg 56 C 2685 AS POELDIJK 15:37:16
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-10-2017

**Gerechtigde**

**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**
Evides N.V.
Schaardijk 150
3063 NH ROTTERDAM
Postadres: Postbus: 4472
3006 AL ROTTERDAM
Zetel: ROTTERDAM
KvK-nummer: 24170650 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 11828/21 reeks S-GRAVENHAGE

**Gerechtigde**

**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**
N.V. Westlandsche Drinkwaterleiding Maatschappij
MONSTER
Zetel: MONSTER

Recht ontleend aan: HYP4 5036/70 reeks RIJSWIJK

**Gerechtigde**

**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**
Gemeente 's-Gravenhage
Spui 70
2511 BT 'S-GRAVENHAGE
Postadres: Postbus: 12600
2500 DJ 'S-GRAVENHAGE
Zetel: 'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan: HYP4 5036/70 reeks RIJSWIJK

Kadaster

Betreft: MONSTER K 6178 24-10-2017
Nieuweweg 56 C 2685 AS POELDIJK 15:37:16
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-10-2017

**Gerechtigde**

**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL**

Dunea N.V.
Pln vd Verenigde Naties 11
2719 EG ZOETERMEER

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 756<br>2700 AT ZOETERMEER |
| Zetel: | ZOETERMEER |
| KvK-nummer: | 27122974 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 14008/24 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 1-8-1997 |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 14118/8 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 18-9-1997 |

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 6467<br>Arckelweg POELDIJK | 24-10-2017<br>15:32:24 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 6467 |
| Grootte: | 2 ha 6 a 68 ca |
| Coördinaten: | 75453-449677 |
| Omschrijving kadastraal object: | WEGEN |
| Locatie: | Arckelweg<br>POELDIJK |
| Ontstaan op: | 4-11-2004 |
| Ontstaan uit: | MONSTER K 6446 gedeeltelijk |

### Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS

| | |
|---|---|
| Ontleend aan: | HYP4 15609/3 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 3-5-1999 |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 17037/21 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 27-12-2000 |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**

Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 40262/31 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 24-12-2003 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 6467 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Betreft: MONSTER K 6467 24-10-2017
Arckelweg POELDIJK 15:32:24
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-10-2017

**Gerechtigde**

**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**
Evides N.V.
Schaardijk 150
3063 NH ROTTERDAM
Postadres: Postbus: 4472
3006 AL ROTTERDAM
Zetel: ROTTERDAM
KvK-nummer: 24170650 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 11828/21 reeks S-GRAVENHAGE

**Gerechtigde**

**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**
N.V. Westlandsche Drinkwaterleiding Maatschappij
MONSTER
Zetel: MONSTER

Recht ontleend aan: HYP4 5036/70 reeks RIJSWIJK

**Gerechtigde**

**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**
Gemeente 's-Gravenhage
Spui 70
2511 BT 'S-GRAVENHAGE
Postadres: Postbus: 12600
2500 DJ 'S-GRAVENHAGE
Zetel: 'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan: HYP4 5036/70 reeks RIJSWIJK

Kadaster

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 6467<br>Arckelweg POELDIJK | 24-10-2017<br>15:32:24 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Gerechtigde

**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL**

Dunea N.V.
Pln vd Verenigde Naties 11
2719 EG ZOETERMEER

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 756<br>2700 AT ZOETERMEER |
| Zetel: | ZOETERMEER |
| KvK-nummer: | 27122974 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 14008/24 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 1-8-1997 |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 14118/8 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 18-9-1997 |

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 6469<br>Arckelweg POELDIJK | 24-10-2017<br>15:37:38 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 6469 |
| Grootte: | 27 a 90 ca |
| Coördinaten: | 75670-449550 |
| Omschrijving kadastraal object: | WEGEN |
| Locatie: | Arckelweg<br>POELDIJK |
| Ontstaan op: | 4-11-2004 |
| Ontstaan uit: | MONSTER K 4478 gedeeltelijk |

### Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS

| | |
|---|---|
| Ontleend aan: | HYP4 15609/3 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 3-5-1999 |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 17037/21 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 27-12-2000 |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**

Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 40262/31 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 24-12-2003 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 6469 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Kadaster

Betreft: MONSTER K 6469 24-10-2017
Arckelweg POELDIJK 15:37:38
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-10-2017

**Gerechtigde**

**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**
Evides N.V.
Schaardijk 150
3063 NH ROTTERDAM
Postadres: Postbus: 4472
3006 AL ROTTERDAM
Zetel: ROTTERDAM
KvK-nummer: 24170650 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 11828/21 reeks S-GRAVENHAGE

**Gerechtigde**

**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL**
Dunea N.V.
Pln vd Verenigde Naties 11
2719 EG ZOETERMEER
Postadres: Postbus: 756
2700 AT ZOETERMEER
Zetel: ZOETERMEER
KvK-nummer: 27122974 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 14008/24 reeks ZOETERMEER
d.d. 1-8-1997
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4 14118/8 reeks ZOETERMEER
d.d. 18-9-1997

**Gerechtigde**

**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL**
Dunea N.V.
Pln vd Verenigde Naties 11
2719 EG ZOETERMEER
Postadres: Postbus: 756
2700 AT ZOETERMEER
Zetel: ZOETERMEER
KvK-nummer: 27122974 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 50535/105 d.d. 31-8-2006

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 4209 | 24-10-2017 |
| | Nieuweweg 56 C 2685 AS POELDIJK | 15:35:19 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 4209 |
| Grootte: | 1 ha 62 a 3 ca |
| Coördinaten: | 75467-449486 |
| Omschrijving kadastraal object: | BEDRIJVIGHEID (INDUSTRIE) ERF - TUIN |
| Locatie: | Nieuweweg 56 C<br>2685 AS POELDIJK |
| Koopsom: | € 8.858.063 Jaar: 2005 |
| (Met meer onroerend goed verkregen) | |
| Ontstaan op: | 15-4-1988 |

## Aantekening kadastraal object

| | |
|---|---|
| KWALITATIEVE VERBINTENIS | |
| Ontleend aan: | HYP4 15609/3 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 3-5-1999 |
| Brondocumenten mogelijk van belang: | HYP4 17037/21 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 27-12-2000 |
| KWALITATIEVE VERBINTENIS | |
| Ontleend aan: | HYP4 17118/41 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 1-2-2001 |

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Kadaster

Betreft: MONSTER K 4209
Nieuweweg 56 C 2685 AS POELDIJK
24-10-2017
15:35:19
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-10-2017

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 40512/127 reeks ZOETERMEER<br>d.d. 11-2-2005 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 4209 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 6470<br>Verburghlaan POELDIJK | 24-10-2017<br>15:37:57 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 6470 |
| Grootte: | 1 ha 96 a 31 ca |
| Coördinaten: | 75777-449546 |
| Omschrijving kadastraal object: | WEGEN |
| Locatie: | Verburghlaan<br>POELDIJK |
| Ontstaan op: | 9-11-2004 |
| Ontstaan uit: | MONSTER K 4479 gedeeltelijk |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**

Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK

| | |
|---|---|
| Postadres: | Postbus: 150<br>2670 AD NAALDWIJK |
| Zetel: | WESTLAND |
| KvK-nummer: | 27371717 (Bron: Handelsregister) |

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

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 4258/75 reeks RIJSWIJK |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 6470 |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 71766/18 d.d. 20-10-2017
HYP4 8795/21 reeks ZOETERMEER
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 55285/18 d.d. 22-8-2008
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 4439 | 24-10-2017 |
| | Nieuweweg 52 2685 AR POELDIJK | 15:27:26 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 4439 |
| Grootte: | 52 a 61 ca |
| Coördinaten: | 74993-449562 |
| Omschrijving kadastraal object: | WONEN ERF - TUIN |
| Locatie: | Nieuweweg 52<br>2685 AR POELDIJK |
| Ontstaan op: | 25-4-1988 |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**

De heer Johannes Michael Nicolaas Maria van der Hark
Nieuweweg 52
2685 AR POELDIJK

| | |
|---|---|
| Geboren op: | 20-12-1950 |
| Geboren te: | 'S-GRAVENHAGE |

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 4189/18 reeks RIJSWIJK |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 4439 |

### Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Petronella Maria Adriana van der Knaap
Nieuweweg 52
2685 AR POELDIJK

| | |
|---|---|
| Geboren op: | 22-01-1952 |
| Geboren te: | NAALDWIJK |

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

| | |
|---|---|
| Ontleend aan: | BSA 505/20007 reeks<br>ZOETERMEER d.d. 17-5-2005 |

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 1586<br>Nieuweweg POELDIJK | 24-10-2017<br>15:27:57 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 1586 |
| Grootte: | 31 a 25 ca |
| Coördinaten: | 75019-449542 |
| Omschrijving kadastraal object: | TERREIN (GRASLAND) |
| Locatie: | Nieuweweg<br>POELDIJK |
| Ontstaan op: | 15-4-1988 |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

De heer Johannes Michael Nicolaas Maria van der Hark
Nieuweweg 52
2685 AR POELDIJK

| | |
|---|---|
| Geboren op: | 20-12-1950 |
| Geboren te: | 'S-GRAVENHAGE |

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 11313/47 reeks S-GRAVENHAGE |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 1586 |

### Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Petronella Maria Adriana van der Knaap
Nieuweweg 52
2685 AR POELDIJK

| | |
|---|---|
| Geboren op: | 22-01-1952 |
| Geboren te: | NAALDWIJK |

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

| | |
|---|---|
| Ontleend aan: | BSA 505/20007 reeks<br>ZOETERMEER d.d. 17-5-2005 |

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 7578<br>Nieuweweg POELDIJK | 24-10-2017<br>15:28:25 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 7578 |
| Grootte: | 7 a 86 ca |
| Coördinaten: | 75060-449539 |
| Omschrijving kadastraal object: | WONEN |
| Locatie: | Nieuweweg<br>POELDIJK |
| Ontstaan op: | 18-4-2017 |
| Ontstaan uit: | MONSTER K 4332 |

### Aantekening kadastraal object

MEETTARIEF VERSCHULDIGD
Ontleend aan: 75 MSR00/2017 d.d. 18-4-2017

VOORLOPIGE KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE
Ontleend aan: 75 MSR00/2017 d.d. 18-4-2017

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**

De heer Johannes Michael Nicolaas Maria van der Hark
Nieuweweg 52
2685 AR POELDIJK
Geboren op: 20-12-1950
Geboren te: 'S-GRAVENHAGE
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 11313/47 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in brondocument: MONSTER K 4332

### Aantekening recht

KOOPOVEREENKOMST BW EN WVG
Betrokken persoon:
Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V.
Flight Forum 146
5657 DD EINDHOVEN
Zetel: DRUTEN
KvK-nummer: 17160677 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.
Ontleend aan: HYP4 70296/99 d.d. 17-3-2017

Kadaster

Betreft: MONSTER K 7578
Nieuweweg POELDIJK
24-10-2017
15:28:25
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-10-2017

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Petronella Maria Adriana van der Knaap
Nieuweweg 52
2685 AR POELDIJK
Geboren op: 22-01-1952
Geboren te: NAALDWIJK
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: BSA 505/20007 reeks
ZOETERMEER d.d. 17-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 4331<br>Nieuweweg POELDIJK | 24-10-2017<br>15:30:30 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | | |
|---|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 4331 | |
| Grootte: | 66 a 25 ca | |
| Coördinaten: | 75240-449721 | |
| Omschrijving kadastraal object: | TERREIN NIEUWBOUW-WONEN | |
| Locatie: | Nieuweweg<br>POELDIJK | |
| Koopsom: | € 1.526.200 | Jaar: 2017 |
| (Met meer onroerend goed verkregen) | | |
| Ontstaan op: | 25-4-1988 | |

### Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 70934/178 d.d. 23-6-2017

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
KlokGrondexploitatie B.V.
Kanaalstraat 200
6541 XN NIJMEGEN
Zetel: DRUTEN
KvK-nummer: 23082367 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

| | | |
|---|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 70934/178 | d.d. 23-6-2017 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 4331 | |

### Aantekening recht

DOORHALING KOOPOVEREENKOMST BW EN WVG
Betrokken persoon:
Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V.
Flight Forum 146
5657 DD EINDHOVEN
Zetel: DRUTEN
KvK-nummer: 17160677 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.
Ontleend aan: HYP4 70296/99 d.d. 17-3-2017

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 4157<br>Nieuweweg POELDIJK | 24-10-2017<br>15:29:29 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | | |
|---|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 4157 | |
| Grootte: | 51 a 15 ca | |
| Coördinaten: | 75283-449842 | |
| Omschrijving kadastraal object: | TERREIN NIEUWBOUW-WONEN | |
| Locatie: | Nieuweweg<br>POELDIJK | |
| Koopsom: | € 1.526.200 | Jaar: 2017 |
| (Met meer onroerend goed verkregen) | | |
| Ontstaan op: | 25-4-1988 | |

### Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 70934/178 d.d. 23-6-2017

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
KlokGrondexploitatie B.V.
Kanaalstraat 200
6541 XN NIJMEGEN
Zetel: DRUTEN
KvK-nummer: 23082367 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

| | | |
|---|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 70934/178 | d.d. 23-6-2017 |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 4157 | |

### Aantekening recht

DOORHALING KOOPOVEREENKOMST BW EN WVG
Betrokken persoon:
Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V.
Flight Forum 146
5657 DD EINDHOVEN
Zetel: DRUTEN
KvK-nummer: 17160677 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.
Ontleend aan: HYP4 70296/99 d.d. 17-3-2017

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

kadaster

BETREFT
Monster K 7577

UW REFERENTIE
JdV / Westland Kreke

GELEVERD OP
29-03-2018 - 14:09

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11003980070

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-03-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-03-2018

BLAD
1 van 2

# Eigendomsinformatie

## ALGEMEEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kadastrale aanduiding** | Monster K 7577<br>Kadastrale objectidentificatie : 023560757770000 | | |
| **Grootte** | 10.339 m² | | |
| **Grens en grootte** | Voorlopig | | |
| **Coördinaten** | 75139 - 449620 | | |
| **Omschrijving** | Terrein (nieuwbouw - wonen) | | |
| **Koopsom** | € 1.344.070 | **Koopjaar** | 2017 |
| **Ontstaan uit** | Monster K 4332 | | |

## AANTEKENINGEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Publiekrechtelijke beperking** | Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster. | | |
| **Publiekrechtelijke beperking** | Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014 | | |
| **Betrokken gemeente** | Westland | | |
| **Afkomstig uit stuk** | 294<br>Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie | **Ingeschreven op** | 24-11-2004 |
| **Overige aantekening** | Kwalitatieve verplichting | | |
| **Afkomstig uit stuk** | Hyp4 70934/178 | **Ingeschreven op** | 23-06-2017 |

## RECHTEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1** | **Eigendom (recht van)** | | |
| **Afkomstig uit stuk** | Hyp4 70934/178 | **Ingeschreven op** | 23-06-2017 |
| **Naam gerechtigde** | KlokGrondexploitatie B.V. | | |
| **Adres** | Kanaalstraat 200<br>6541 XN NIJMEGEN | | |
| **Statutaire zetel** | DRUTEN | | |
| **KvK-nummer** | 23082367 (Bron: Handelsregister)<br>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister | | |
| **Aantekening recht** | Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG (doorhaling) | | |
| **Betrokken rechtspersoon** | Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V. | | |
| **Adres** | Flight Forum 146<br>5657 DD EINDHOVEN | | |

kadaster

BETREFT
Monster K 7577

UW REFERENTIE
JdV / Westland Kreke

GELEVERD OP
29-03-2018 - 14:09

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11003980070

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-03-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-03-2018



**Statutaire zetel** DRUTEN

**KvK-nummer** 17160677 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 70296/99 **Ingeschreven op** 17-03-2017

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met het Klantcontactcenter.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 4242<br>Verburghlaan 140 2685 SZ POELDIJK | 24-10-2017<br>15:36:52 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 4242 |
| Grootte: | 94 a 95 ca |
| Coördinaten: | 75607-449506 |
| Omschrijving kadastraal object: | WONEN MET BEDRIJVIGHEID ERF - TUIN |
| Locatie: | Verburghlaan 140<br>2685 SZ POELDIJK<br>Verburghlaan 140 A<br>2685 SZ POELDIJK |
| Ontstaan op: | 15-4-1988 |

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**

De heer Theodorus Hendricus Bouwhuis
Haardstede 1
3155 BV MAASLAND

| | |
|---|---|
| Geboren op: | 23-07-1950 |
| Geboren te: | NAALDWIJK |

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

| | |
|---|---|
| Recht ontleend aan: | HYP4 9330/64 reeks S-GRAVENHAGE |
| Eerst genoemde object in brondocument: | MONSTER K 4242 |

### Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 506/7003 reeks ZOETERMEER d.d. 1-6-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

kadaster

BETREFT
Monster K 5832

UW REFERENTIE
JdV / Westland Kreke

GELEVERD OP
29-03-2018 - 14:13

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11003980460

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-03-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-03-2018

BLAD
1 van 1

# Eigendomsinformatie

## ALGEMEEN

| | |
|---|---|
| **Kadastrale aanduiding** | Monster K 5832<br>Kadastrale objectidentificatie : 023560583270000 |
| **Grootte** | 102 m² |
| **Grens en grootte** | Vastgesteld |
| **Coördinaten** | 75194 - 449726 |
| **Omschrijving** | Bedrijvigheid (kas) |
| **Ontstaan uit** | Monster K 4829 |

## AANTEKENINGEN

| | |
|---|---|
| **Publiekrechtelijke beperking** | Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Publiekrechtelijke beperking** | Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014 | | |
| **Betrokken gemeente** | Westland | | |
| **Afkomstig uit stuk** | 294<br>Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie | **Ingeschreven op** | 24-11-2004 |

## RECHTEN

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1** | **Eigendom (recht van)** | | |
| **Afkomstig uit stuk** | Hyp4 51951/60 | **Ingeschreven op** | 29-03-2007 |
| **Naam gerechtigde** | R.M. van der Knaap B.V. | | |
| **Adres** | Nieuweweg 56<br>2685 AS POELDIJK | | |
| **Statutaire zetel** | POELDIJK | | |

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met het Klantcontactcenter.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

| | | |
|---|---|---|
| Betreft: | MONSTER K 7138<br>bij Nieuweweg 56 POELDIJK | 24-10-2017<br>15:29:20 |
| Uw referentie: | JdV / Westland | |
| Toestandsdatum: | 23-10-2017 | |

## Kadastraal object

| | |
|---|---|
| Kadastrale aanduiding: | MONSTER K 7138 |
| Grootte: | 1 ha 9 a 5 ca |
| Coördinaten: | 75208-449794 |
| Omschrijving kadastraal object: | WONEN ERF - TUIN |
| Locatie: | bij Nieuweweg 56<br>POELDIJK<br>Nieuweweg 56 A<br>2685 AS POELDIJK |
| Ontstaan op: | 27-11-2014 |
| Ontstaan uit: | MONSTER K 4985 |

### Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75486 d.d. 12-1-2015

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

**EIGENDOM**
R.M. van der Knaap B.V.
Nieuweweg 56
2685 AS POELDIJK
Zetel: POELDIJK

Recht ontleend aan: HYP4 51951/60 d.d. 29-3-2007
Eerst genoemde object in brondocument: MONSTER K 4985

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

**Bijlage 3**

Bestemmingsplan gegevens

# a. Regels


- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
  - Artikel 1 Begrippen
  - Artikel 2 Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
  - Artikel 3 Bedrijf
  - Artikel 4 Gemengd
  - Artikel 5 Groen
  - Artikel 6 Tuin
  - Artikel 7 Verkeer
  - Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied
  - Artikel 9 Water
  - Artikel 10 Wonen
  - Artikel 11 Woongebied - 1
  - Artikel 12 Woongebied - 2
  - Artikel 13 Woongebied - 3
  - Artikel 14 Waarde - Archeologie - 1
  - Artikel 15 Waarde - Archeologie - 2
  - Artikel 16 Waarde - Archeologie - 3
  - Artikel 17 Waarde - Archeologie - 4
  - Artikel 18 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
  - Artikel 19 Anti-dubbeltelregel
  - Artikel 20 Algemene bouwregels
  - Artikel 21 Algemene gebruiksregels
  - Artikel 22 Algemene afwijkingsregels
  - Artikel 23 Overige regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
  - Artikel 24 Overgangsrecht
  - Artikel 25 Slotregel


# b. Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan De Kreken fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.1783.OWZKREKENf2opb- VO01 van de gemeente Westland.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 aan-huis-gebonden-onderneming

een onderneming welke gevestigd is of kan zijn in een woning en die toebehoort aan een natuurlijk persoon, welke in de betreffende woning woont en die geen personeel in dienst heeft, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de onderneming de ruimtelijke uitstraling van de woonfunctie niet aantast.

### 1.4 aanbouw

een aparte ruimte die via het hoofdgebouw toegankelijk is en ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.5 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.

### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

### 1.8 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in één of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met daarbij behorende bevestigingsconstructie.

### 1.9 bebouwing

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

### 1.10 bedrijf

een onderneming gericht op het vervaardigen, bewerken, installeren of inzamelen en verhandelen van goederen.

### 1.11 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van alle bouwlagen van een bedrijf met inbegrip van alle daartoe behorende ruimten, waaronder ontvangsthal, dienstruimten en magazijnen. Niet inbegrepen zijn inpandige dienstwoningen en gebouwde parkeervoorzieningen voor personenauto`s. Wat betreft inpandige parkeerruimte valt een overdekte stallingsruimte voor een busje of een vrachtwagen wel hieronder.

### 1.12 bedrijfswoning

een woning bij een bedrijf, die bestemd is voor bewoning door (het huishouden van) de ondernemer of door bij dat bedrijf werkzaam personeel.

### 1.13 bestaande bouwwerken

bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of vergund zijn om tot stand te zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### 1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.16 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### 1.17 bijgebouw

een (vrijstaand of aan een hoofdgebouw aangebouwd) gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en geen rechtstreekse toegang tot het hoofdgebouw heeft.

### 1.18 bouwen

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

### 1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

### 1.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen die op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggen. Het dient hierbij te gaan om horizontale bouwlagen.

### 1.21 bouwperceel

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

### 1.22 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

### 1.23 bouwvlak

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

### 1.24 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.

### 1.25 bouwwijze

de wijze waarop het op een bouwperceel gelegen hoofdgebouw al dan niet is verbonden met het hoofdgebouw op een aansluitend bouwperceel; dit kan vrijstaand, twee-aaneen, gestapeld of aaneengebouwd zijn.

### 1.26 boveninsteek

de snijlijn van het maaiveld en het beloop van een watergang.

### 1.27 dakkapel

een constructie, welke ondergeschikt is aan het dakvlak, ter vergroting van een gebouw, die vrij ligt in het hellend dakvlak.

### 1.28 daknok

het hoogste punt van een schuin dak.

### 1.29 dakopbouw

een toevoeging aan het dakvlak van een bouwmassa die niet vrij in het dakvlak ligt, maar ten minste de nok- of gootlijn of zijkant van het dakvlak raakt van het betreffende gebouw/de betreffende woning. Het plaatsen van een dakopbouw gaat ten koste van de karakteristiek van het profiel van het gebouw/de woning.

### 1.30 dakvoet

het laagste punt van een schuin dak.

### 1.31 detailhandel

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

### 1.32 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen.

### 1.33 erf

al dan niet bebouwde gronden die bij het hoofdgebouw horen, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze inrichting niet verbieden.

### 1.34 gebouw

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

### 1.35 geluidshinderlijke inrichting

bedrijven in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

### 1.36 geluidscherm

een scheiding bedoeld om geluidshinder in de buitenlucht te verminderen.

### 1.37 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken exclusief de aan- en uitbouwen of bijgebouwen.

### 1.38 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

### 1.39 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtsreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

### 1.40 kap

een constructie van uitsluitend een of meer hellende dakvlakken met een helling van meer dan 20° en minder dan 65°.

### 1.41 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

### 1.42 ontsluiting

(straat)verhardingen ten behoeve van de ontsluiting van de op een (aangrenzend) bestemmingsvlak gelegen percelen.

### 1.43 oorspronkelijke achtergevel

de achtergevel van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw.

### 1.44 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en andere openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

### 1.45 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand, welke ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.46 peil

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw ervan buiten beschouwing blijven. Het bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt maaiveld het hoogst is.

### 1.47 risicovolle inrichting

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

### 1.48 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval begrepen een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop of sekstheater, een sekswinkel, een seksautomatenhal en een seksclub of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

### 1.49 straatmeubilair

bouwwerken ten behoeve van al dan niet openbare (nuts) voorzieningen, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, informatieborden, zitbanken, bloembakken, telefooncellen, abri's, kunstwerken, bushaltes, speeltoestellen, fietsenrekken en draagconstructies voor reclame; kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 $m^3$ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorzieningen en brandkranen; afvalinzamelsystemen en hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

### 1.50 uitbouw

uitbreiding van een ruimte in het hoofdgebouw tot buiten het bestaande oorspronkelijke hoofdgebouw (bijvoorbeeld erker) en welke ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.51 veranda

een met het hoofdgebouw verbonden **overkapping**.

### 1.52 voorerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn voor de, met een gevellijn op de planverbeelding aangegeven, voorgevel van dat hoofdgebouw of voor een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

### 1.53 voorgevel

de naar de weg gekeerde zijde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of waar deze op de planverbeelding is aangegeven met een gevellijn.

### 1.54 voorgevelrooilijn

de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de naar het openbare gebied gekeerde gevel(s) van de hoofdbebouwing of daar waar deze op de planverbeelding is aangegeven met een gevellijn.

### 1.55 woning

een complex van ruimten, dat blijkens de indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.

### 1.56 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand

de loodrechte afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

### 2.3 de bouwhoogte van een antenne-installatie

a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

### 2.4 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### 2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.6 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.

### 2.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

### 2.8 de inhoud van een bouwwerk

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

### 2.9 de lengte van een aanlegsteiger

de afstand tussen de boveninsteek van het water en het deel van de aanlegsteiger dat daar het verst vanaf gelegen is.

### 2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

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

# c. Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:

a. een nutsvoorziening;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water en parkeervoorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 3.2.1 Gebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 5 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 meter.

## Artikel 4 Gemengd

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van horeca activiteiten;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden en water.

### 4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;

#### 4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van het hoofdgebouw tot een maximum van 50 m²;
b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
c. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 2 m;

d. indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfscheiding ten minste 1m;
e. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
f. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m
g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 m;
i. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:

a. van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn: 1 m;
b. van erfafscheidingen elders: 2 m;
c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

### 4.3 Afwijken van de gebruiksregels

Afwijking van de Staat van Horeca-activiteiten
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid **4.1**:

a. om horecabedrijven toe te laten in één categorie hoger dan in lid **4.1**, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën zoals in lid **4.1** genoemd;
b. om horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de horecacategorieën, zoals in lid **4.1**genoemd.

### 4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming **Gemengd** wijzigen en detailhandel en dienstverlening toestaan, mits:

d. er aantoonbaar vraag naar is;
e. het niet ten koste gaat van de kwaliteit van de omgeving.

## Artikel 5 Groen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groen, water, bruggen, oeververbindingen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
b. (ondergrondse) afvalcontainers en overige nutsvoorzieningen;
c. voorzieningen van beeldende kunst;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting-1' (os-1) een verkeersontsluiting;
e. ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidscherm' (gs) een geluidscherm.

### 5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter;
b. de hoogte van afvalcontainers mag, indien bovengronds geplaatst, maximaal 2 meter en de oppervlakte maximaal 4m² bedragen;
c. de hoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 3,5 meter en de oppervlakte maximaal 40m² bedragen;
d. de doorvaarthoogte van bruggen bedraagt minimaal 1,50 meter.

## Artikel 6 Tuin

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Tuin**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de aanleg, instandhouding en het onderhoud van tuinen;
b. in- en uitritten, waarop parkeren is toegestaan;
c. de aanleg en instandhouding van voorzieningen van algemeen nut.

bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### 6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend:

a. erkers;
b. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

worden gebouwd en gelden de volgende regels ten aanzien van:

#### 6.2.1 Erkers

Een erker is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. de erker wordt gesitueerd tenminste 0,50 meter uit de zijgevel van het hoofdgebouw en tenminste 0,50 meter uit de kap;
b. de diepte van de erker bedraagt ten hoogste 1/3 van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximum van 1,50 meter;
c. de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
d. de goothoogte van de erker bedraagt ten hoogste 3 meter of 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
e. de bouwhoogte van de erker bedraagt ten hoogste 4 meter.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 1 meter.

## Artikel 7 Verkeer

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met ten hoogste 2x1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water.

### 7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeerslichting, ten hoogste 3 meter bedraagt.

## Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water;
c. (ondergrondse) afvalcontainers en overige nutsvoorzieningen;
d. voorzieningen van beeldende kunst.

### 8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeerslichting, ten hoogste 3 meter bedraagt;
b. de hoogte van afvalcontainers mag, indien bovengronds geplaatst, maximaal 2 meter bedragen en de oppervlakte mag maximaal 4 meter bedragen;
c. de hoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag maximaal 3,5 meter bedragen en de oppervlakte mag maximaal 40 m² bedragen;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'brug' (br), een brug ten behoeve van snelverkeer.

## Artikel 9 Water

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Water**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding, waterberging, sierwater en het verkeer te water;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, bruggen, duikers, aanlegsteigers en waterstaatkundige voorzieningen;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'brug' (br), een brug ten behoeve van snelverkeer.

### 9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## Artikel 10 Wonen

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, bijgebouwen, hobbykassen, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

### 10.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend:

a. hoofdgebouwen;
b. aan- en uitbouwen;
c. bijgebouwen;
d. overkappingen;
e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

worden gebouwd en gelden de volgende regels ten aanzien van:

**10.2.1 Hoofdgebouwen**

a. hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale goothoogte(m)" aangegeven goothoogte;
c. de goothoogte mag alleen worden overschreden door een kap;
d. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding "maximale bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte;

**10.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen**

a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het erf (zij-, achter- en voorerf) bedraagt ten hoogste 50 % van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
c. indien niet in de perceelsgrens wordt gebouwd, bedraagt de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter;

d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt:
    1. bij aaneengebouwde en half vrijstaande woningen: 3 meter
    2. bij vrijstaande woningen: 5 meter.
e. de breedte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (gezien vanaf de voorzijde) op een zijerf dat grenst aan openbaar toegankelijk gebied mag ten hoogste 3,50 meter bedragen;
f. indien er sprake is van een voorerf zijn hierop onder de volgende voorwaarden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan:
    1. ten hoogste 50% van het voorerf mag worden bebouwd;
    2. de bebouwing mag over ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
    3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 meter;
    4. de bebouwing mag er niet toe leiden dat de volgens onder a. en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden.
g. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
h. de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 meter;
i. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen/aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
j. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 5 meter;
k. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

#### 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter.

### 10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,50 meter in de zijerfafscheiding wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de te bouwen gebouwen geen onnodige nadelige veranderingen teweegbrengen in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig worden geschaad;
b. de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,50 meter;
c. geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in 8.2.1 onder b. of c. ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

### 10.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

#### 10.4.1 Aan-huis-gebonden-ondernemingen

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen, mits:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. de onderneming uitsluitend door een van de bewoners (zonder ander personeel) wordt uitgeoefend;
f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaatsvinden;
h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw plus aan-, uitbouw en aangebouwd bijgebouw.

# Artikel 11 Woongebied - 1

## 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Woongebied - 1**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;
b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen waaronder woonstraten en voet- en fietspaden;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

## 11.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

mits:

d. 1,73 ha aan waterberging wordt gerealiseerd in samenhang met **Woongebied - 2** en **Woongebied - 3**;
e. de geluidbelasting op de gevels van de woningen vanwege de geluidsuitstraling van de buiten het plangebied gevestigde bedrijven en de nabij gelegen doorgaande wegen de wettelijke dan wel de vastgestelde hogere grenswaarde niet overschrijdt;
f. een geluidsscherm wordt opgericht conform artikel **5.1** lid e;

en gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende regels ten aanzien van:

### 11.2.1 Hoofdgebouwen

a. het maximum aantal woningen bedraagt ten hoogste het aantal dat is aangegeven in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. hoofdgebouwen worden aaneengesloten gebouwd;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd;
e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte(m)' aangegeven goothoogte;
f. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten minste de met de aanduiding 'minimale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
g. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte(m)' aangegeven bouwhoogte;
h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten minste de met de aanduiding 'minimale bouwhoogte';
i. de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen bedragen:

- tussen vrijstaande hoofdgebouwen ten minste 3,50 meter;
- tussen half-vrijstaande en aaneengesloten hoofdgebouwen ten minste 2 meter;
- tussen de achtergevels van hoofdgebouwen ten minste 12 meter;
- tussen de achtergevel en een, in een hoeksituatie aanwezig zijnde, zijgevel van hoofdgebouwen gemiddeld ten minste 6 meter;

j. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de erfgrens bedraagt minimaal 2 meter;

### 11.2.2 Aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen

a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
c. aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen, en overkappingen worden ten minste 2 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 3,50 m;
e. in afwijking van het bepaalde onder d. bedraagt de diepte van garages, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, ten hoogste 6 meter;
f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en garages bedraagt ten hoogste 4 meter en ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 meter;
h. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 meter.

## 11.3 Afwijken van de bouwregels

### 11.3.1 Afwijken van het realiseren van water

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2 sub d voor de realisering van minder dan 1,73 ha aan waterberging, mits:

a. uit een project of onderzoek is gebleken dat met het realiseren van minder oppervlaktewater, al dan niet middels andersoortige maatregelen, geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen;
b. hiervoor advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

### 11.3.2 Afwijken voor overschrijden van het maximum aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1 sub a met ten hoogste 10%, mits:

a. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
b. dit geen negatieve gevolgen heeft voor de in het gebied aanwezige waarden.

### 11.3.3 Afwijken voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.2 sub c voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn mits:

a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
b. ten hoogste 50% van het voorerf wordt bebouwd;
c. de bebouwing ten hoogste als de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gesitueerd, met uitzondering van veranda's. Veranda's mogen over de gehele breedte van de voorgevel worden gesitueerd;
d. de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;
e. de bebouwing er niet toe leidt dat de volgens onder 11.2.2 sub a en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden.

### 11.3.4 Afwijken voor bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1 sub b voor het bouwen buiten het bouwvlak mits:

a. de afwijking niet meer bedraagt dan 6 m;
b. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

### 11.3.5 Afwijken van de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **11.2.2** sub f voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen achter de voorgevelrooilijn middels een kap, mits dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

**11.3.6 Afwijken voor uitbouwen op eerste verdieping**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **11.2.2** sub f voor het bouwen van een uitbouw achter de voorgevelrooilijn op de eerste verdieping, mits:

a. de diepte ten hoogste ½x de diepte van de uitbouw op begane grond bedraagt;
b. de bouwhoogte ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de tweede verdieping van het hoofdgebouw bedraagt;
c. de bouwhoogte ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt.

**11.3.7 Afwijken voor de afstand tussen hoofdgebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **11.2.2** sub g onder 2 voor het verkleinen van de afstand tussen vrijstaande, half-vrijstaande en aangesloten hoofdgebouwen met ten hoogste 15% van de minimale afstand, mits dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

## 11.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan-huis-gebonden-onderneming, mits:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden-onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting op eigen terrein kan worden geparkeerd;
d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. de onderneming uitsluitend door één van de bewoners (zonder personeel) wordt gedreven;
f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaats vinden;
h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw.

## 11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **11.4** sub g voor het gebruik van gedeelten van woningen die ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen worden gebruikt voor detailhandel, mits:

a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
b. de detailhandel ondergeschikt is en een niet-zelfstandig onderdeel uitmaakt van het aan-huis-gebonden beroep;

c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente.

# Artikel 12 Woongebied - 2

## 12.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het wonen;
b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen waaronder woonstraten en voet- en fietspaden;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting-1' (os-1) een verkeersontsluiting.

## 12.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

mits:

d. 1,73 ha aan waterberging wordt gerealiseerd in samenhang met Woongebied - 1 en Woongebied - 3;
e. de geluidbelasting op de gevels van de woningen vanwege de geluidsuitstraling van de buiten het plangebied gevestigde bedrijven en de nabij gelegen doorgaande wegen de wettelijke dan wel de vastgestelde hogere grenswaarde niet overschrijdt;
f. een geluidsscherm wordt opgericht conform artikel **5.1** lid e ;
g. de afschermende woningen conform de bestemming Woongebied - 1 zijn gerealiseerd;

en gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende regels ten aanzien van:

### 12.2.1 Hoofdgebouwen

a. het maximum aantal woningen bedraagt ten hoogste het aantal dat is aangegeven in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. hoofdgebouwen worden vrijstaand, half-vrijstaand en aaneengesloten gebouwd;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd;
e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte(m)' aangegeven goothoogte;
f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte(m)' aangegeven bouwhoogte;
g. de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen bedragen:

- tussen vrijstaande hoofdgebouwen ten minste 3,50 meter;
- tussen half-vrijstaande en aaneengesloten hoofdgebouwen ten minste 2 meter;
- tussen de achtergevels van hoofdgebouwen ten minste 12 meter;
- tussen de achtergevel en een, in een hoeksituatie aanwezig zijnde, zijgevel van hoofdgebouwen gemiddeld ten minste 6 meter;

h. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de erfgrens bedraagt minimaal 2 meter;

#### 12.2.2 Aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen

a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
c. aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen, en overkappingen worden ten minste 2 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 3,50 m;
e. in afwijking van het bepaalde onder d. bedraagt de diepte van garages, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, ten hoogste 6 meter;
f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en garages bedraagt ten hoogste 4 meter en ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 meter;
h. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

#### 12.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 meter.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

#### 12.3.1 Afwijken van het realiseren van water

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **12.2** sub d voor de realisering van minder dan 1,73 ha aan waterberging, mits:

a. uit een project of onderzoek is gebleken dat met het realiseren van minder oppervlaktewater, al dan niet middels andersoortige maatregelen, geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen;
b. hiervoor advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

#### 12.3.2 Afwijken voor overschrijden van het maximum aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **12.2.1** sub a met ten hoogste 10%, mits:

a. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
b. dit geen negatieve gevolgen heeft voor de in het gebied aanwezige waarden.

**12.3.3 Afwijken voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **12.2.2** sub c voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn mits:

a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
b. ten hoogste 50% van het voorerf wordt bebouwd;
c. de bebouwing ten hoogste als de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gesitueerd, met uitzondering van veranda's. Veranda's mogen over de gehele breedte van de voorgevel worden gesitueerd;
d. de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;
e. de bebouwing er niet toe leidt dat de volgens onder **12.2.2** sub a en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden.

**12.3.4 Afwijken voor bouwen buiten het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **12.2.1** sub b voor het bouwen buiten het bouwvlak mits:

a. de afwijking niet meer bedraagt dan 6 m;
b. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

**12.3.5 Afwijken van de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **12.2.2** sub f voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen achter de voorgevelrooilijn middels een kap, mits dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

**12.3.6 Afwijken voor uitbouwen op eerste verdieping**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **12.2.2** sub f voor het bouwen van een uitbouw achter de voorgevelrooilijn op de eerste verdieping, mits:

a. de diepte ten hoogste ½x de diepte van de uitbouw op begane grond bedraagt;
b. de bouwhoogte ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de tweede verdieping van het hoofdgebouw bedraagt;
c. de bouwhoogte ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt.

**12.3.7 Afwijken voor de afstand tussen hoofdgebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **12.2.2** sub g onder 2 voor het verkleinen van de afstand tussen vrijstaande, half-vrijstaande en

aangesloten hoofdgebouwen met ten hoogste 15% van de minimale afstand, mits dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

### 12.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan-huis-gebonden-onderneming, mits:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden-onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting op eigen terrein kan worden geparkeerd;
d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. de onderneming uitsluitend door één van de bewoners (zonder personeel) wordt gedreven;
f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaats vinden;
h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw.

### 12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **12.4** sub g voor het gebruik van gedeelten van woningen die ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen worden gebruikt voor detailhandel, mits:

a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
b. de detailhandel ondergeschikt is en een niet-zelfstandig onderdeel uitmaakt van het aan-huis-gebonden beroep;
c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente.

## Artikel 13 Woongebied - 3

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Woongebied - 3**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen;
b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen waaronder woonstraten en voet- en fietspaden;
c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, water, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting-1' (os-1) een verkeersontsluiting.

### 13.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen;
b. aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

mits:

d. 1,73 ha aan waterberging wordt gerealiseerd in samenhang met **Woongebied - 1** en **Woongebied - 2**;
e. de geluidbelasting op de gevels van de woningen vanwege de geluidsuitstraling van de buiten het plangebied gevestigde bedrijven en de nabij gelegen doorgaande wegen de wettelijke dan wel de vastgestelde hogere grenswaarde niet overschrijdt;
f. een geluidsscherm wordt opgericht conform artikel **5.1** lid e;

en gelden de aanduidingen op de planverbeelding en de volgende regels ten aanzien van:

**13.2.1 Hoofdgebouwen**

a. het maximum aantal woningen bedraagt ten hoogste het aantal dat is aangegeven in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. hoofdgebouwen worden vrijstaand, half-vrijstaand en aaneengesloten gebouwd;
d. ter plaatse van de functieaanduiding 'gestapeld' mogen hoofdgebouwen gestapeld worden gebouwd;
e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte(m)' aangegeven goothoogte;
f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte(m)' aangegeven bouwhoogte;
g. de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen bedragen:

- tussen vrijstaande hoofdgebouwen ten minste 3,50 meter;
- tussen half-vrijstaande en aaneengesloten hoofdgebouwen ten minste 2 meter;
- tussen de achtergevels van hoofdgebouwen ten minste 12 meter;
- tussen de achtergevel en een, in een hoeksituatie aanwezig zijnde, zijgevel van hoofdgebouwen gemiddeld ten minste 6 meter;

h. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de erfgrens bedraagt minimaal 2 meter;

**13.2.2 Aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen**

a. het gezamenlijk oppervlak van aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m²;
b. indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere worden opgeteld, tot een maximum van 75 m²;
c. aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen, en overkappingen worden ten minste 2 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;

d. de diepte van een aan- en uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, bedraagt ten hoogste 3,50 m;
e. in afwijking van het bepaalde onder d. bedraagt de diepte van garages, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan gebouwd wordt, ten hoogste 6 meter;
f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en garages bedraagt ten hoogste 4 meter en ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 meter;
h. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter.

#### 13.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 meter.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

#### 13.3.1 Afwijken van het realiseren van water

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **13.2** sub d voor de realisering van minder dan 1,73 ha aan waterberging, mits:

a. uit een project of onderzoek is gebleken dat met het realiseren van minder oppervlaktewater, al dan niet middels andersoortige maatregelen, geen afbreuk wordt gedaan aan de waterstaatkundige belangen;
b. hiervoor advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

#### 13.3.2 Afwijken voor overschrijden van het maximum aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **13.2.1** sub a met ten hoogste 10%, mits:

a. dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
b. dit geen negatieve gevolgen heeft voor de in het gebied aanwezige waarden.

#### 13.3.3 Afwijken voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **13.2.2** sub c voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn mits:

a. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit;
b. ten hoogste 50% van het voorerf wordt bebouwd;
c. de bebouwing ten hoogste als de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gesitueerd, met uitzondering van veranda's. Veranda's mogen over de gehele breedte van de voorgevel worden gesitueerd;
d. de bouwhoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;

e. de bebouwing er niet toe leidt dat de volgens onder **13.2.2** sub a en b ten hoogst toelaatbare bebouwing op het erf wordt overschreden.

**13.3.4 Afwijken voor bouwen buiten het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **13.2.1** sub b voor het bouwen buiten het bouwvlak mits:

a. de afwijking niet meer bedraagt dan 6 m;
b. de afwijking niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

**13.3.5 Afwijken van de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **13.2.2** sub f voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen achter de voorgevelrooilijn middels een kap, mits dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

**13.3.6 Afwijken voor uitbouwen op eerste verdieping**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **13.2.2** sub f voor het bouwen van een uitbouw achter de voorgevelrooilijn op de eerste verdieping, mits:

a. de diepte ten hoogste ½x de diepte van de uitbouw op begane grond bedraagt;
b. de bouwhoogte ten hoogste 0,30 meter boven de vloer van de tweede verdieping van het hoofdgebouw bedraagt;
c. de bouwhoogte ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt.

**13.3.7 Afwijken voor de afstand tussen hoofdgebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **13.2.2** sub g onder 2 voor het verkleinen van de afstand tussen vrijstaande, half-vrijstaande en aangesloten hoofdgebouwen met ten hoogste 15% van de minimale afstand, mits dit niet op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

## 13.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van een aan-huis-gebonden-onderneming, mits:

a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
b. het netto vloeroppervlak in gebruik voor de aan-huis-gebonden-onderneming niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
c. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting op eigen terrein kan worden geparkeerd;
d. er geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
e. de onderneming uitsluitend door één van de bewoners (zonder personeel) wordt gedreven;
f. voor de activiteiten van de onderneming geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist en de inrichting valt onder het begrip type A van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;

g. er geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten plaats vinden;
h. de activiteiten worden uitgevoerd in het hoofdgebouw.

### 13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel **13.4** sub g voor het gebruik van gedeelten van woningen die ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen worden gebruikt voor detailhandel, mits:

a. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
b. de detailhandel ondergeschikt is en een niet-zelfstandig onderdeel uitmaakt van het aan-huis-gebonden beroep;
c. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente.

## Artikel 14 Waarde - Archeologie - 1

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie - 1**' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **14.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 14.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
b. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 14.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

a. Het verbod van lid **14.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **14.2** in acht is genomen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 14.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid **14.3.1** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

# Artikel 15 Waarde - Archeologie - 2

## 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

## 15.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **15.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

## 15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 15.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming **Waarde - Archeologie - 2** zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### 15.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

a. Het verbod van lid **15.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:
b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **15.2** in acht is genomen;
c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;

d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

**15.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **15.3.1** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

# Artikel 16 Waarde - Archeologie - 3

## 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie - 3**' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

## 16.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **16.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag -met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;

2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

## 16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 16.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming **Waarde - Archeologie - 3** zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### 16.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid **16.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **16.1** in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 16.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid **16.3.1** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

# Artikel 17 Waarde - Archeologie - 4

## 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn -behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

## 17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **17.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag -met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

## 17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 17.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 17.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid **17.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **17.2** in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### 17.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

a. De werken en werkzaamheden, zoals in lid **17.3.1** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
b. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

# Artikel 18 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

## 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering. In geval van strijdigheid, gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de betreffende gronden van toepassing zijn.

## 18.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid **18.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### 18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 18.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de waterkering.

# f. Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 19 Anti-dubbeltelregel

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 20 Algemene bouwregels

### 20.1 Percentages op de planverbeelding

#### 20.1.1 bebouwingspercentage

Het op de planverbeelding in een bouwvlak vermelde percentage geeft aan, hoeveel procent van het oppervlak van dat bouwperceel maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

#### 20.1.2 bouwvlakken zonder percentage

De op de planverbeelding aangegeven bouwvlakken waarin geen percentages zijn geplaatst mogen volledig worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, tenzij in de bestemmingsregels anders is bepaald.

*28.1.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het op de planverbeelding in een bouwvlak vermelde percentage heeft geen betrekking op bouwwerken, geen gebouwen zijnde (exclusief overkappingen).

### 20.2 Hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

#### 20.2.1 maximale hoogte

De op de planverbeelding aangegeven hoogteaanduiding geeft de maximale goot- danwel bouwhoogte van gebouwen in meters aan.

#### 20.2.2 geen hoogte aanduiding

Indien op de planverbeelding geen hoogteaanduiding is opgenomen, geldt voor de maximaal toelaatbare goot- danwel bouwhoogte het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze planregels.

### 20.3 Overschrijding van hoogte-aanduidingen op de planverbeelding

#### 20.3.1 ondergeschikte bouwdelen

De in artikel 20.2 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door antenne installaties, mits deze voldoen aan het bepaalde in artikel 20.4 en door schoorstenen, trappenhuizen, alarminstallaties en andere ondergeschikte bouwdelen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 1,00 m. bedraagt, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald.

#### 20.3.2 liftkokers

De in artikel 20.2 bedoelde hoogten mogen worden overschreden door liftkokers, indien en voor zover de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt, tenzij hoofdstuk 2 anders bepaald..

### 20.4 Algemene hoogtematen

Als maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouwen zijn, gelden de volgende maten, tenzij in hoofdstuk 2 anders is bepaald:

erfafscheidingen

tussen de openbare weg en 2 meter achter de voorgevelrooilijn

erfafscheidingen elders

overkappingen

straatmeubilair

lichtmasten

antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes

overige bouwwerken

vlaggenmasten

### 20.5 Overschrijding bouwgrenzen

De op de planverbeelding aangegeven bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden en funderingen;
b. bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt.
c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt;
d. rookkanalen, indien de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt
e. putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water rioolstoffen; hijsinrichtingen, indien en voorzover de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt.
f. bestaande dakopbouwen, bestaande luifels en bestaande uitbouwen aan de voorzijde.

### 20.6 Ondergrondse bouwwerken

a. De regels van dit plan zijn van overeenkomstige toepassing op ondergrondse bouwwerken.
b. In aanvulling op het bepaalde onder a. mogen ondergrondse ruimten slechts worden gerealiseerd voor zover deze zijn gelegen tussen de buitenwerkse gevels van het bovengronds gelegen hoofdgebouw.

### 20.7 Dakkapellen

Voor het bouwen van dakkapellen gelden de volgende regels:

a. Maatvoering achterzijde:
    1. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5 m vrij in het dakvlak;
    2. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
    3. de dakkapel mag niet meer dan 1 meter uit de onderkant van het dakvlak staan.
b. Maatvoering voorzijde:
    1. de dakkapel is niet breder dan 50% van de breedte van het dakvlak;
    2. de dakkapel ligt aan alle zijden tenminste 0,5 m vrij in het dakvlak;
    3. de dakkapel is gemeten van de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,5 m;
    4. de dakkapel mag niet meer dan 1 meter uit de onderkant van het dakvlak staan.

### 20.8 Bestaande bouwwerken

Een bestaand bouwwerk dat met een vergunning is gerealiseerd, mag worden terug gebouwd.

# Artikel 21 Algemene gebruiksregels

## 21.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
b. het gebruik van niet-bebouwde grond en/of water als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden; het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te merken;
c. het gebruik van niet-bebouwde grond als opslag, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met de verwerkelijking van de bestemming of met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
d. het gebruik van bouwwerken of het laten gebruiken van bouwwerken als seksinrichting.

## 21.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

a. het gebruik van niet-bebouwde grond voor evenementen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland;
b. het gebruik van niet-bebouwde grond voor standplaatsen waarvoor een vergunning is verleend op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Westland.'

## 21.3 Parkeernormen

Bij elke ontwikkeling wordt de normering vanuit de Westland Verkeers en VervoerPlan (2006) toegepast.

# Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

## 22.1 Algemene afwijkingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking kan worden verleend - afwijking van de regels in het plan te verlenen voor:

a. afwijkingen van voorgeschreven maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%. Het moet hierbij primair gaan om het oplossen van knelpunten waar het bestemmingsplan niet in voorziet en waartegen in planologisch opzicht geen bezwaar bestaat en niet om de bouwmogelijkheden bij voorbaat al te vergroten;
b. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes met een goothoogte van ten hoogste 3 m ten behoeve van openbare nutsbedrijven of voor andere naar doelstelling daarmee vergelijkbare gebouwtjes mits de inhoud van deze gebouwtjes niet groter is dan 60 $m^3$ zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, toiletgebouwtjes en wachthuisjes voor verkeersdiensten;
c. het bouwen van een tweedelijns dakkapel aan de achterzijde boven een bestaande dakkapel;

d. het bouwen van straatmeubilair of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeerstechnische redenen noodzakelijk zijn, zoals duikers en keermuren met een bouwhoogte van ten hoogste 6 meter;

e. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen indien bij de definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken, met dien verstande dat de veranderingen ten hoogste 2 m mogen bedragen;

f. afwijkingen van het bestemmingsplan, ten einde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling of situering blijkt, dat aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk zou zijn en de afwijking van zo ondergeschikte aard blijft, dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast;

g. overschrijding van bouwgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch of ruimtelijke kwaliteit i.p.v. esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen.

h. het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden.

i. het afwijken van de parkeernormering, zoals deze is opgenomen in het Westlands Verkeer- en Vervoerplan (WVVP) indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

### 22.2 Afwijking niet verlenen

Afwijking wordt in ieder geval niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## Artikel 23 Overige regels

### 23.1 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Indien en voor zover de in het plan aangegeven bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen zijn, voor zover de voor de dubbelbestemmingen geldende regels ten aanzien van bebouwing of gebruik niet met elkaar verenigbaar zijn, de regels van toepassing die gelden voor de dubbelbestemming met de hoogste prioriteit volgens de volgorde die is aangegeven in onderstaand schema:

| Bestemming | artikelnummer |
|---|---|
| Waterstaat - Waterkering | Artikel 18 |
| Waarde - Archeologie 1 | Artikel 14 |
| Waarde - Archeologie 2 | Artikel 15 |
| Waarde - Archeologie 3 | Artikel 16 |
| Waarde - Archeologie 4 | Artikel 17 |

### 23.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

# g. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

# Artikel 24 Overgangsrecht

## 24.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. 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;
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid **24.1** sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid **24.1** sub a met maximaal 10%;
c. Lid **24.1** sub a 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.

## 24.2 Overgangsrecht gebruik

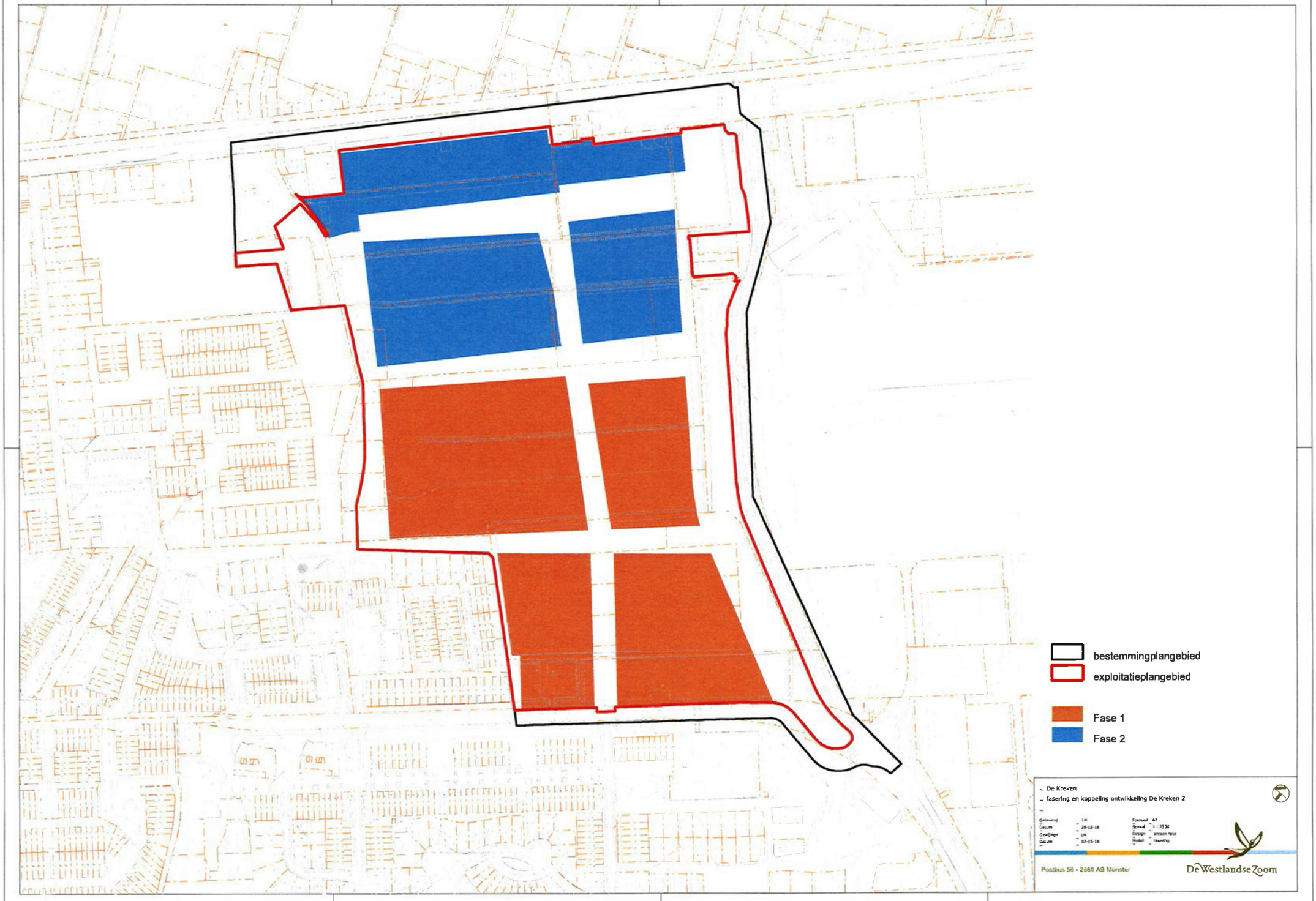
a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid **24.2** sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. Indien het gebruik, bedoeld in lid **24.2** sub a, 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 hervatten;
d. Lid **24.2** sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

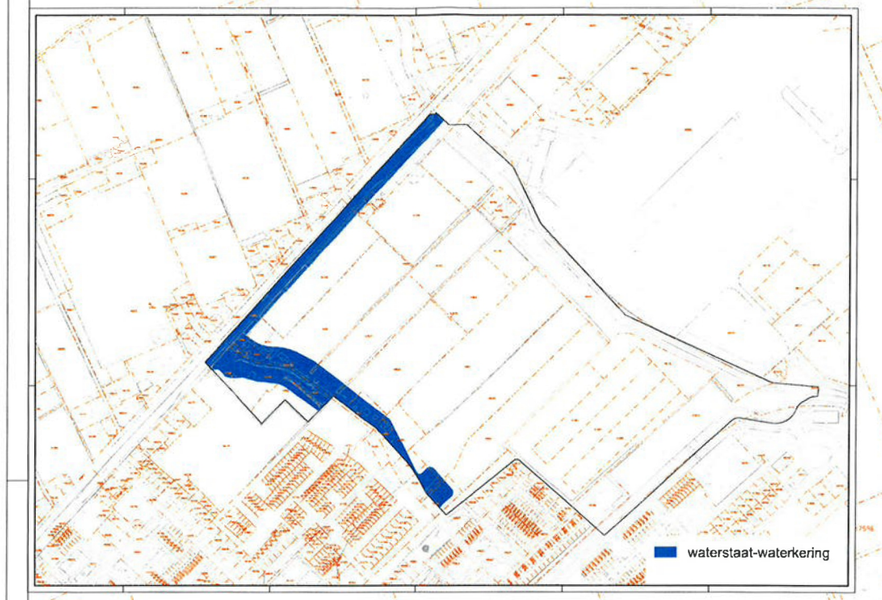
# Artikel 25 Slotregel

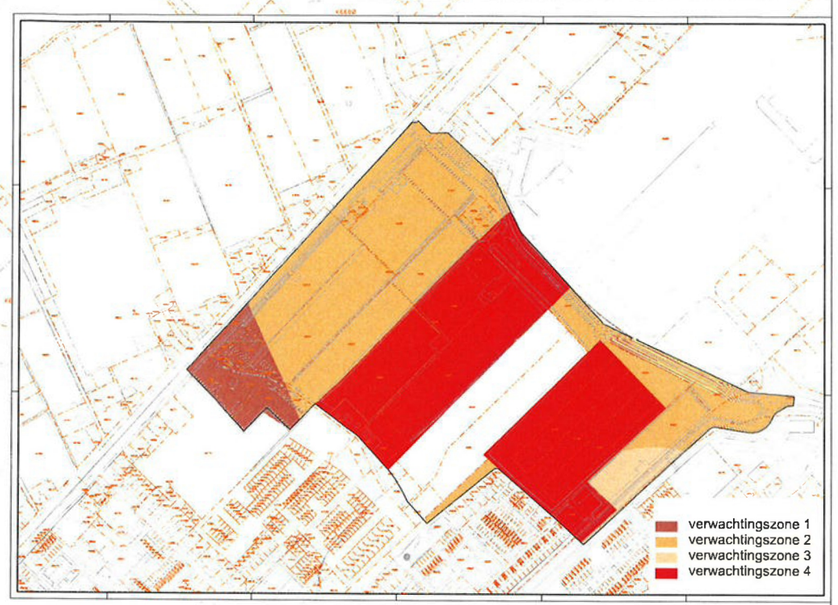
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'De Kreken fase 2'

**Bijlage 4**

Kaarten behorende bij exploitatieplan


bestemmingplangebied
exploitatieplangebied
Fase 1
Fase 2
De Kreken
fasering en koppeling ontwikkeling De Kreken 2
Formaat A3
Schaal 1 : 2500
Design kreken fase
Model fasering
Postbus 56 - 2660 AB Monster
DeWestlandseZoom




Plangebied
- De Kreken - fase 2

Enkelbestemmingen
- Bedrijf
- Gemengd
- Groen
- Tuin
- Verkeer
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Water
- Wonen
- Woongebied - 1
- Woongebied - 2

Dubbelbestemmingen
- Waarde - Archeologie 1
- Waarde - Archeologie 2
- Waarde - Archeologie 3
- Waarde - Archeologie 4
- Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen
- brug
- geluidscherm

Bouwvlakken
- bouwvlak

Bouwaanduidingen
- gestapeld

Maatvoeringen
- maximum aantal woonenheden
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m) maximum bouwhoogte (m)

GEMEENTE WESTLAND

bestemmingsplan De Kreken fase 2
te Poeldijk

Datum BGT 01-02-16

| Schaal | 1 : 1000 | Getekend | LH | Formaat | A0 | Dat.a. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Datum | 06-02-14 | Gewijzigd | 26-04-18 | Dossier | NL.IMRO.1783.CHZDEKREKEN2vbp | Tek. No. | kreken2 |