BRANDT
BEDRIJFSMAKELAARS

TAXATIERAPPORT

Middelste Wei 2-4
3844 HT Harderwijk



Opdrachtgever

MFC Harderwijk

T.a.v. de heer F. Westenberg

Middelste Wei 2-4

3844 HT Harderwijk

INHOUDSOPGAVE

1 SAMENVATTING 4
1.1 Taxatieobject 4
1.2 Maatvoering 4
1.3 Kadastrale kenmerken 4
1.4 Markthuur 4
1.5 Beoordeling 4
2 OPDRACHT EN RICHTLIJNEN 5
2.1 Opdracht 5
2.2 Onderwerp en doel van de opdracht 5
2.3 Taxateurs 5
2.4 Onderwerp van taxatie en status 6
2.5 Werkzaamheden 6
2.6 Taxatiestandaarden en Richtlijnen 7
3 LOCATIE EN BEREIKBAARHEID 10
3.1 Locatie 10
3.2 Bereikbaarheid 10
3.3 Parkeren 10
4 OBJECTKENMERKEN 11
4.1 Technische gegevens 11
4.2 Onderhoudstoestand 12
4.3 Renovatie, (ver)bouw, herontwikkeling of bijzonderheden 13
4.4 Oppervlakten en indeling 13
5 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN 14
5.1 Kadastrale gegevens 14
5.2 Zakelijke rechten 14
6 PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN 15
6.1 Bestemmingsplan 15
6.2 Milieu 16
7 GEBRUIK 17
7.1 Gebruik(ers) 17
7.2 Exploitatie 17
7.3 Fiscale status 17
8 MARKTSITUATIE EN COURANTHEID 18

8.1 Marktsituatie 18
(bronnen: o.a. CBS, CPB, DNB, NVM, bouwinvest) 18
8.2 Referenties 21
8.3 Sterkte – Zwakte analyse 24
8.4 Courantheid 24
9 WAARDERING 25
9.1 Definitie waardebegrip(pen) 25
9.2 Definitie waarderingsmethode(n) 25
9.3 Schattingszekerheid 26
9.4 Back test 26
10 MARKTWAARDE 27
11 VOORWAARDEN TAXATIE 28
12 INFORMATIEBRONNEN 36
13 BIJLAGEN 37

1 SAMENVATTING

1.1 Taxatieobject

Het getaxeerde betreft een vrijstaand kantoorpand bestaande uit drie bouwlagen, welke momenteel wordt geëxploiteerd door stichting MFC Harderwijk. De begane grond bestaat uit een ontmoetingsruimte met bedrijfsrestaurant en atrium, en verschillende kantoor-/vergaderkamers welke per dagdeel kunnen worden gehuurd. De eerste en tweede verdieping worden gehuurd door verschillende gebruikers welke allemaal actief zijn in de maatschappelijke dienstverlening. In de kelder bevindt zich een parkeergarage met een capaciteit van 22 parkeerplaatsen. Getaxeerd is de markthuur.

1.2 Maatvoering

Adres	Ruimte	Bouwlaag	Oppervlakte
Middelste Wei 2-4	Ontmoetings-/kantoorruimte	Begane grond	1.020 m²
	Kantoorruimte	1e verdieping	730 m²
	Kantoorruimte	2e verdieping	445 m²
Totaal			**2.195 m²**

1.3 Kadastrale kenmerken

Kad. adres	Kad. gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Middelste Wei 2-4	Harderwijk	D	10864	12.590 m² *(gedeeltelijk)*

1.4 Markthuur

Markthuur totaal op jaarbasis (afg.): € 290.000,00 excl. btw(-compensatie)
Markthuur 1e verdieping op jaarbasis (afg.): € 93.000,00 excl. btw(-compensatie)
Markthuur 2e verdieping op jaarbasis (afg.): € 62.000,00 excl. btw(-compensatie)

1.5 Beoordeling

	slecht	matig	redelijk	goed	uitstekend	bijzonderheden
Locatie				X		
Object					X	
Courantheid				X		

2 OPDRACHT EN RICHTLIJNEN

2.1 Opdracht

Op 25 januari 2024 heeft de heer F. Westenberg handelend als voorzitter van stichting MFC Harderwijk gevestigd aan de Middelste Wei 2-4 te 3844 HT Harderwijk, opdracht tot taxatie van de hierna gemelde onroerende zaken verstrekt aan Brandt Bedrijfshuisvesting te Harderwijk, Deventerweg 9B (3843 GA). De aard van de opdracht wijkt niet af van de opdrachtbevestiging.

2.2 Onderwerp en doel van de opdracht

Object: Middelste Wei 2-4 te 3844 HT Harderwijk
Doel: waardering t.b.v. interne besluitvorming.
Basis van de waarde: de waardering van het object betreft de markthuur.
Waardepeildatum: 25 januari 2024
Taxatieproduct: taxaties kunnen verschillend zijn in de mate en de diepgang van het onderzoek. Afhankelijk van het doel, eerdere op dezelfde basis uitgevoerde taxaties e.d., wordt gekozen voor een taxatieproduct. Deze opdracht betreft een volledige taxatie.

2.3 Taxateurs

De taxatie is uitgevoerd door gecertificeerde Register Taxateurs (‘RT’) voor Bedrijfsmatig Vastgoed (‘BV’). De permanente educatie voor de certificering in het register wordt door de taxateurs gevolgd, volgens, in overeenstemming met de reglementen van het NRVT. De taxateurs zijn ter zake professioneel gekwalificeerd zoals bedoeld in artikel PS2 3 van de RICS Taxatiestandaarden. Zij beschikken over voldoende lokale en sectorale kennis van het betreffende deelgebied van de specifieke markt. De taxateurs zijn:

R. (Ramon) Klarenbeek RM RT

en

C.J. (Corstiaan) Schuld MSc MSRE MRICS RM RT

Onafhankelijkheid

Deze taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel (PS2 4). Brandt Bedrijfshuisvesting verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest, noch binnen afzienbare termijn te worden betrokken bij het onderwerp van de taxatie, zodanig dat het kan leiden tot belangenverstrengeling. Brandt Bedrijfshuisvesting heeft geen andere financiële voordelen uit de taxatieopdracht dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium.

2.4 Onderwerp van taxatie en status

Onderwerp van taxatie

De markthuur van de opstal(len), ondergrond, erf en overige aanhorigheden.

Status van het object

Het getaxeerde betreft een vrijstaand kantoorpand bestaande uit drie bouwlagen.

Gebruikssituatie

Het object wordt op de waardepeildatum geëxploiteerd door stichting MFC Harderwijk.

2.5 Werkzaamheden

Informatiebronnen

Voor deze waardering wordt gebruik gemaakt van informatie uit diverse bronnen, die in het taxatierapport staan vermeld. De informatie is aangeleverd door de opdrachtgever (eigenaar), bouwbegeleider, e.d. of van een openbare bron. Brandt Bedrijfshuisvesting verklaart dat aan de opdrachtgever is verzocht om alle relevante informatie voor de taxatieopdracht (technische, juridische en milieugegevens, offertes, contracten, gebruikssituatie, etc.) te verstrekken. Tevens is aan de opdrachtgever gevraagd alle feiten en omstandigheden die verder van invloed kunnen zijn op de waardering onverkort aan ons mede te delen. Door de opdrachtgever is bevestigd dat alle relevante en genoemde informatie onverkort is verstrekt en is medegedeeld. Wij hebben de geleverde informatie gecontroleerd voor zover mogelijk en aansluit bij de strekking van de opdracht. Wij aanvaarden geen verantwoording bij aanlevering van onjuiste, niet volledige en/of niet verifieerbare informatie door de opdrachtgever en/of door derden.

Inspectie

De mate en diepgang van de inspectie hangt samen met de taxatieopdracht, het doel, en het taxatieproduct. Voor deze taxatie is het object intern en extern geïnspecteerd op 25 januari 2024. De beoordeling van de locatie en de opstallen is globaal geschied en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

2.6 Taxatiestandaarden en Richtlijnen

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met richtlijnen en standaarden van:

- **IVSC & RICS**
  De meest recente “International Valuation Standards”, uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC) en RICS-taxatiestandaarden (Red Book), Nederlandse editie.
- **NRVT**
  Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en, voor zover van toepassing, het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT.

Afwijkingen

Er zijn geen afwijkingen gehanteerd.

Code of conduct

Onze werkwijze en rapportages voldoen aan de eisen van de RICS en de Algemene Gedrags- en Beroepsregels NRVT. Indien u een klacht heeft kunt u deze kenbaar maken via ons klachtenformulier. Die is op te vragen bij dhr. C.J. Schuld Msc MSRE MRICS RM RT, via e-mail info@bbh.nu of telefonisch via 06-53146121. Wij zorgen voor een snelle en zorgvuldige afhandeling van uw klacht.

Gevoeligheidsanalyse

Deze taxatie is daarnaast gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen in de toekomst. Elke aanname heeft in meer of mindere mate effect op de uitkomst van de taxatie. In de opdracht is geen uitgebreide gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Back test

In gevallen waar Brandt Bedrijfshuisvesting minder dan drie jaar geleden een vergelijkbare professionele taxatiedienst op het object heeft uitgevoerd, kan een 'back test' worden verricht. Als onderdeel van de taxatieprocedure kunnen de belangrijkste verschillen tussen de huidige en voorgaande taxatie(s) van Brandt Bedrijfshuisvesting worden geanalyseerd. Bij een 'back test' wordt in het taxatierapport een beschrijving opgenomen van de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande en de 'nieuwe' taxatiedienst, met betrekking tot het object, de locatie, waarderingsmethodiek en de markt. Deze verschillen zijn van kwalitatieve aard en wanneer van toepassing (en relevant) van kwantitatieve aard.

Concept taxaties

Een voorlopig advies, een conceptrapport of -taxatie voorafgaand aan de voltooiing, betreft de voorlopige opinie en is afhankelijk van de voltooiing van het definitieve rapport. Dit wordt uitsluitend verstrekt ten behoeve van interne doeleinden van de opdrachtgever. Voorlopige adviezen en concepten mogen in geen geval worden gepubliceerd of openbaar gemaakt. Fundamentele verschillen, bijvoorbeeld een verschil van meer dan 5% in de waarde tussen een concept taxatie en de definitieve versie, worden toegelicht.

Plausibiliteit

Bij alle professionele taxatiediensten dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteittoets door een controlerend taxateur. De controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de Algemene gedrags- en beroepsregels, waaronder de fundamentele beginsels van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

2.7 Uitgangspunten en afwijkingen

Uitgangspunten

Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure.

In deze taxatie wordt uitgegaan dat de door opdrachtgever aangeleverde informatie zoals oppervlakten, tekeningen, huuroverzichten, e.d. correct is. Voor overige uitgangspunten wordt verwezen naar de Voorwaarden Taxatie in hoofdstuk 11 van dit rapport.

Veronderstellingen

Op basis van marktgegevens en expertise wordt invulling gegeven aan bepaalde elementen die de waarde van het object beïnvloeden. Tot de belangrijke veronderstellingen behoren onder meer de markthuur, yield, vaste lasten, onderhoud, etc.

Bijzondere uitgangspunten

Met een bijzonder uitgangspunt wordt verondersteld dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.
Het kan passend zijn om bijzondere uitgangspunten te definiëren, bijvoorbeeld bij:

- een aanstaande verandering in de fysieke aspecten van het object, zoals een nieuw te bouwen gebouw of een bestaand gebouw dat wordt gerenoveerd of gesloopt;
- een verwachte verandering in de wijze van gebruik of van het bedrijf in het object.

Voor deze taxatie is geen bijzonder uitgangspunt gehanteerd.

3 LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

3.1 Locatie

Het getaxeerde is gesitueerd aan de Middelste Wei te Harderwijk, provincie Gelderland. De gemeente Harderwijk telt 48.946 inwoners (CBS: 2023), de stad Harderwijk zelf kent ongeveer 45.469 inwoners, het overige deel woont in het buitengebied. Harderwijk is een Hanze- en vestingstad aan de rand van de Veluwe, ongeveer halverwege tussen Zwolle en Amersfoort. Het is een regionaal verzorgingscentrum voor de Noordwest-Veluwe. De economie drijft vooral op de veelzijdige industrie, toerisme en dienstverlening.

De Roef

Onder stichting MFC Harderwijk vallen MFC de Roef en MFC de Kiekmure. Wijkcentrum “De Roef” is een ontmoetingscentrum met plek voor verenigingen en activiteiten, een ruimte voor gezondheidsorganisaties en huisartsenpraktijken. De Roef is gelegen in de wijk Stadsweiden. De wijk Stadsweiden ligt aan de rand van Harderwijk direct aan het Wolderwijd. De wijk is in de jaren 70 van de vorige eeuw gebouwd op wat vroeger de 'stadse weiden' waren. Op dit weiland buiten de vestingmuur konden de stadsboeren hun koeien laten grazen. In 1977 is gestart met de bouw van het winkelcentrum “Stadsweiden” met bijbehorend parkeerterrein waar nu o.a. een Jumbo, Kruidvat, kapsalon, poelier, BENU Apotheek en een zonnestudio gesitueerd zijn.

3.2 Bereikbaarheid

De Roef is goed bereikbaar met de auto. De afstand tot de A28 is circa 2 kilometer. De bushalte ‘’Voorste Wei’’ ligt direct bij het getaxeerde, en het treinstation van Harderwijk ligt op circa 1,5 kilometer. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed.

3.3 Parkeren

Het gehuurde beschikt over een parkeergarage in de kelder met een capaciteit van 22 parkeerplaatsen. Bij de Roef ligt een grote parkeerplaats. Tevens is er een grote parkeerplaats bij het winkelcentrum, naast de Roef. Beide parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Stadswei. Parkeren is hier gratis.

4 OBJECTKENMERKEN

Het getaxeerde betreft een vrijstaand kantoorpand bestaande uit drie bouwlagen, welke momenteel wordt geëxploiteerd door stichting MFC Harderwijk. De begane grond bestaat uit een ontmoetingsruimte met bedrijfsrestaurant en atrium, en verschillende kantoor-/vergaderkamers welke per dagdeel kunnen worden gehuurd. De eerste en tweede verdieping worden gehuurd door verschillende gebruikers welke allemaal actief zijn in de maatschappelijke dienstverlening. In de kelder bevindt zich een parkeergarage met een capaciteit van 22 parkeerplaatsen.

4.1 Technische gegevens

De onderstaande gegevens zijn ter indicatie. Het is geen bouwkundige opgaaf en niet limitatief.

Bouwaard

- bouwjaar : 2022 (BAG)
- fundering : beton
- draagconstructie : staalconstructie
- gevels : aluminium gevelbeplating
- vloerconstructie : beton
- dakconstructie : plat dak, geprofileerd staal, bitumen gedekt
- kozijnen : aluminium
- thermische isolatie
  - dak : geïsoleerd
  - gevel : geïsoleerd
  - beglazing : dubbel glas
  - vloeren : geïsoleerd
- kwaliteit v.d. materialen : goed

Installaties

- verwarming : grond/water-warmtepomp, vloerverwarming ter plaatse van de verdiepingen
- luchtbehandeling : airco-installatie
- G/W/E installatie : alle aansluitingen aanwezig, behalve gas
- overig (o.a.) : 225 zonnepanelen

4.2 Onderhoudstoestand

Hierna volgt een indicatie van de onderhoudstoestand gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat, in de zin van een bouwkundige keuring, noch een garantie ten aanzien van eventuele gebreken. De niet genoemde onderdelen zijn algemeen in de waardering begrepen. Met de aanduidingen wordt het volgende bedoeld:

uitstekend = zo goed als nieuw;
goed = op peil;
redelijk = niet op peil, maar onderhoud niet op korte termijn noodzakelijk;
matig = onderhoud op korte termijn noodzakelijk;
slecht = achterstallig onderhoud.

De globale onderhoudstoestand op de inspectiedatum						
	slecht	**matig**	**redelijk**	**goed**	**uitstekend**	**bijzonderheden**
daken				X	X	beperkte waarneming
gevels				X	X	
kozijnen				X	X	
schilderwerk inwendig				X	X	
schilderwerk uitwendig				X	X	
vloeren				X	X	
plafonds				X	X	
installaties				X	X	visueel
afwerkingsniveau					X	

Voorziening groot onderhoud

Het wordt niet noodzakelijk geacht een voorziening voor groot onderhoud of bijzondere kosten te treffen. Eventuele schommelingen in de periodieke onderhoudskosten zijn te dempen door planning van het onderhoud in de tijd te spreiden.

Duurzaamheid

Voor zover bekend zijn er geen (bijzondere) duurzame voorzieningen. Er is geen EPC of energielabel verstrekt. Op www.ep-online.nl is ook geen registratie gevonden.

Een energielabel is verplicht bij de verkoop, verhuur en oplevering van onder andere kantoorgebouwen, gebouwen voor gezondheidszorg en overheidsgebouwen. Een kantoorgebouw moet minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een energielabel met een primair fossiel energiegebruik van maximaal 225 kWh per m² per jaar of een energielabel met de letter C of beter. Als het gebouw niet aan de eisen voldoet dan mag het niet meer als kantoor gebruikt worden.

4.3 Renovatie, (ver)bouw, herontwikkeling of bijzonderheden

Er is geen plan of begroting verstrekt voor een renovatie, (ver)bouw, herontwikkeling of andere bijzonderheden. Voor deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de documentatie in relatie tot de bepalende normen en (overheids-)voorschriften.

4.4 Oppervlakten en indeling

De oppervlakte en indeling zijn zo goed mogelijk bepaald op basis van de verkregen gegevens, inspectie en het BAG register. Er zijn geen tekeningen verstrekt, geen NEN 2580 meetstaat. Wij sluiten niet uit dat er afwijkingen in de vermelde gegevens voor kunnen komen. De indeling en maatvoeringen kunnen in hoofdlijnen als volgt worden weergegeven.

Adres	Ruimte	Bouwlaag	Oppervlakte
Middelste Wei 2-4	Ontmoetings-/kantoorruimte	Begane grond	1.020 m²
	Kantoorruimte	1e verdieping	730 m²
	Kantoorruimte	2e verdieping	445 m²
Totaal			**2.195 m²**

5 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

5.1 Kadastrale gegevens

Het object heeft volgens de kadastrale gegevens de volgende aanduidingen:

Kad. adres	Kad. gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Middelste Wei 2-4	Harderwijk	D	10864	12.590 m² *(gedeeltelijk)*

5.2 Zakelijke rechten

De basisgegevens van de rechthebbende(n) zijn:

EIGENDOM
Gemeente Harderwijk
Havendam 56
3941AA Harderwijk

Publiekrechtelijke beperkingen
Er zijn geen beperkingen bekend in de basisregistratie Kadaster.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen of bijzondere beperkingen
Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen bijzondere lasten en beperkingen wordt verwezen naar de akte in de bijlagen van dit rapport. Voor zover de informatie is verstrekt, de taxateurs hebben onderzocht en door de opdrachtgever zijn geïnformeerd, zijn er geen (andere) erfdienstbaarheden noch (andere) zakelijke rechten c.q. beperkingen en bepalingen die een significant (nadelig) effect hebben op de waardering, zoals bij deze taxatie het uitgangspunt vormt. Er heeft geen titelonderzoek plaatsgevonden naar voorgaande akten (uitgebreide kadastrale recherche).

6 PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN

6.1 Bestemmingsplan

Het object behoort tot het bestemmingsplan 'Stadsweiden (reparatieplan)' met de kenmerken:

- planstatus : onherroepelijk (vastgesteld 2011-06-17)
- identificatie : NL.IMRO.02430000343A-
- type plan : gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10
- naam overheid : gemeente Harderwijk

Plekinformatie

- Enkelbestemming : Maatschappelijke doeleinden
- Bouwvlak : bouwvlak op plankaart
- Maatvoering : maximum bouwhoogte 6 m[1]

De op de plankaart voor **maatschappelijke doeleinden** aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen.

Onder de bestemming is detailhandel uitsluitend begrepen voor zover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de tot de bestemming behorende voorzieningen en daaraan ondergeschikt is.

Op grond van de bestemmingsbepalingen wordt verondersteld dat:

- de situatie en het (voorgenomen) gebruik niet in strijd zijn met het bestemmingsplan;
- de aanwending niet in het bijzonder wordt beperkt door het bestemmingsplan.

Deze en in de bijlage opgenomen gegevens aangaande de bestemming zijn afkomstig van de gemeentelijke overheid via ruimtelijkeplannen.nl. Er is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht, de gegevens zijn beoordeeld als indicatieve toetsing voor het huidige gebruik en de gebruiksmogelijkheden. Voor verdere voorschriften en een plankaart van het bestemmingsplan verwijzen wij verder naar de bijlagen. Voor de actuele situatie en gedetailleerde informatie dient ruimtelijkeplannen.nl te worden geraadpleegd.

6.2 Milieu

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in de grond of het grondwater, noch naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, noch naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Negatieve milieuaspecten kunnen op korte termijn of langere termijn van invloed zijn op de waarde. In het kader van deze taxatie is navraag gedaan naar aanwezige milieudocumentatie. Wij benadrukken echter dat bij deze waardering geen rekening is gehouden met saneringskosten of anderszins te treffen maatregelen.

Bodemverontreiniging

Wij hebben opdrachtgever gevraagd naar informatie inzake de toestand van de bodem. Er is ons geen onderzoek of rapportage verstrekt. Het Bodemloket vermeldt geen onderzoek of andere milieugegevens op de locatie. Wij gaan er voor deze taxatie verder vanuit dat zich in de grond of het grondwater geen stoffen bevinden die voor een transactie, het functioneren en/of uitbreiden/verbouwen van het onroerend goed een belemmering vormen.

Asbest

Op basis van visuele waarnemingen tijdens de inspectie en informatie van de opdrachtgever is er geen aanleiding om aanwezigheid van asbest in het object te veronderstellen.

7 GEBRUIK

7.1 Gebruik(ers)

Het object wordt op de waardepeildatum geëxploiteerd door stichting MFC Harderwijk. Het grootste gedeelte is en/of wordt (flexibel) verhuurd, en een gedeelte is in gebruik bij stichting MFC Harderwijk zelf. Aan eventuele (tijdelijke) huurovereenkomsten wordt in deze waardering voorbij gegaan.

Gebruiksmogelijkheden

Ten aanzien van het gebruik zijn tijdens de inspectie geen onvolkomenheden geconstateerd. Wij gaan er bij deze taxatie van uit dat het pand is gerealiseerd conform de verstrekte informatie en vereisten, en dat alle vergunningen zijn of worden verleend en aan alle (overheid-) voorschriften is of wordt voldaan. Alternatieve mogelijkheden voor aanwending van het object die niet passen in het vigerende bestemmingsplan blijven in deze taxatie buiten beschouwing.

7.2 Exploitatie

Voor periodieke kosten van exploitatie zoals onderhoud, beheer e.d. hebben wij bij onze taxatie een schatting en berekening gemaakt die is gebaseerd op waarnemingen tijdens de inspectie, (mondelinge) informatie van de opdrachtgever en kengetallen voor soortgelijke objecten.

7.3 Fiscale status

Omzetbelasting

Gezien de verhuursituatie is het uitgangspunt dat er geen verrekening van de omzetbelasting op de exploitatie van het zakelijke gebruik plaatsvind. Voor deze taxatie is er geen rekening gehouden met BTW compensatie.

Overdrachtsbelasting

Er zijn geen bijzondere faciliteiten op het gebied van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Dit betekent voor de praktijk dat bij de aankoop van bestaande onroerende zaken 10,4% overdrachtsbelasting wordt betaald over de waarde van de aangekochte zaken.

8 MARKTSITUATIE EN COURANTHEID

8.1 Marktsituatie

(bronnen: o.a. CBS, CPB, DNB, NVM, bouwinvest)

De Oekraïne-oorlog treft de Nederlandse economie, terwijl die na het herstel uit de coronarecessie alweer tegen haar capaciteitsgrenzen aanloopt. De schok van de oorlog drijft de energieprijzen verder op, leidt tot onzekerheid en drukt de groei van de wereldhandel. Vanaf eind 2022 trekt de bbp-groei weer aan, waarbij ook het begrotingsbeleid een ondersteunende rol heeft. Zowel in 2023 (1,5%) als in 2024 (1,7%) ligt de geraamde bbp-groei boven het potentiële (trendmatige) groeitempo. De inflatie is in eerste instantie vooral door de energieprijzen hoog, maar verbreedt zich naar andere goederen en diensten. Vooral door de uitzonderlijk hoge prijsstijging van energie was de inflatie vorig jaar gemiddeld 8,7%. Daarna is er dit jaar een daling gevolgd naar 3,9% en wordt er voor 2024 een daling verwacht naar 2,4%. De geraamde kerninflatie (zonder energie en voeding) was 3,6% in 2022 en neemt daarna af naar 2,6% in zowel 2023 als 2024. *(bron: DNB)*

Kleinschalige kantoorruimte

Het aantal transacties van kleine oppervlakten (tot 500 m^2) is in de afgelopen jaren flink gedaald, deze daling komt deels voort uit een aanhoudende afname van geschikt aanbod. Zo is de aangeboden kantoorruimte in 2023 gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar. Deze afname is ook te verklaren door de verschuivende vraag. Er wordt geconstateerd dat door het toenemen van het hybride werken de vraag verschuift naar kleinschalige kantoren en flexibel in te delen kantoorruimte. Daarnaast is er een grotere behoefte aan duurzame kantoren op goede locaties. Huurders stellen zich door het ontbreken van geschikte kantoorruimte terughoudend op en geven er de voorkeur aan om in hun bestaande panden te blijven.

Flexibele Kantoorconcepten

Op de kantorenmarkt is steeds meer behoefte aan flexibiliteit. Het delen van voorzieningen en de mogelijkheid om (tijdelijk) een werkplek te huren in plaats van een volwaardige kantoorruimte laten deze behoefte zien. Het aantal aanbieders van flexibele kantoorruimten is de afgelopen jaren sterk gegroeid, en in de grote steden krijgen dit soort concepten een steeds groter aandeel in de kantooropname.

Onder flexibele kantoorconcepten wordt verstaan: de verhuur van kantoorruimte waarbij de gebruiker de keuze heeft uit vele vormen van kantoorruimten die voor een korte maar ook voor een langere periode kunnen worden gebruikt, en waar een breed pakket aan diensten wordt aangeboden. Het betreft hier volledig uitgeruste en ingerichte kantoren die voor een vast bedrag voor een flexibele periode kunnen worden gehuurd. Middels dit soort '*serviced offices*' en '*co-working spaces*' wordt er ingespeeld op ontmoeten, beleving en het creëren van samenwerking en interactie. Dit soort flexconcepten zijn het meest kansrijk op bereikbare knooppuntlocaties met voldoende voorzieningen in de nabije omgeving. Locaties hierbuiten hebben enkel voldoende potentie wanneer het concept en/of de identiteit voldoende beleving heeft.

Gebruikers van deze kantoorconcepten zijn bereid een hogere (all-in) huurprijs te betalen, omdat hier de flexibiliteit in tijd en ruimte tegenover staat en zij gebruik kunnen maken van gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. De prijs per vierkante meter bij een flexconcept is flink hoger dan bij het huren van reguliere kantoorruimte. Daar staat tegenover dat de gebruikers dan de beschikking krijgen over volledig ingerichte kantoorruimte receptie en telefoonbeantwoording, postverwerking, print- en kopieermogelijkheden en gebruik van een restaurant en ICT support. Voor een aanbieder van een flexibel kantoorconcept zit het verdienmodel vooral in een zo hoog mogelijke bezettingsgraad en de verkoop van aanvullende diensten en abonnementen.

Hoewel het aantal flexconcepten de laatste jaren sterk is gegroeid, staat de markt in Nederland nog in de kinderschoenen. Op dit moment hebben de flexibele kantoorconcepten een marktaandeel van circa 2% tot 3%. Dit aandeel neemt vooral in de grote steden sterk toe.

De verwachting is dat het marktaandeel van flexconcepten in Nederland de komende jaren explosief groeit met circa 20% tot 30% per jaar. Dit zou betekenen dat over vijf jaar zo'n 5% tot 10% van de volledige kantorenmarkt uit dit soort serviced offices en co-working spaces bestaat. De flexlocaties op de ov-knooppuntlocaties aangevuld met centrum daaromheen zullen de sterkste groei kennen. Naast dat de grotere organisaties het personeel de mogelijkheid geven om in flexconcepten te werken, zullen ook corporates meer gebruik gaan maken van flexconcepten.

Het faciliteren en ontzorgen van de kantoorgebruiker zal een steeds grotere rol gana spelen bij de verhuur van kantoorruimte. Deze zogenaamde 'hotellisering' van de kantorenmarkt speelt niet alleen bij flex concepten, maar zal naar verwachting ook de standaard worden op de reguliere kantorenmarkt. Dit maakt ook dat op de lange termijn het onderscheid tussen flexconcepten en de verhuur van reguliere kantoorruimte minder groot zal zijn.

Regionaal / lokaal

Rond de waardepeildatum worden op Funda in Business circa 31 kantoorruimten aangeboden in Harderwijk. In de laatste 12 maanden voorafgaand aan de waardepeildatum zijn op Funda in Business 24 huurtransacties geregistreerd, 5 van deze transacties betreft kleine (flexibele) kantoorruimte.

8.2 Referenties

De vermelde referentietransacties geven een indruk van de waarde van vergelijkbare objecten die op basis van de locatie, bereikbaarheid en fysieke kenmerken zo goed mogelijk zijn uitgezocht voor de vergelijking met het getaxeerde object. Hierbij moet worden aangetekend dat de uitgangspunten in alle gevallen verschillen van het getaxeerde object. Deze referenties zijn toegevoegd ter indicatie en niet één op één vergelijkbaar. (bron: NVM, Funda in Business)

Huurtransacties kleinschalige/flexibele kantoorruimte

Adres	Oppervlakte (m^2)	Huurprijs	Huur per m^2	Transactiedatum
Middelerf 14c Ermelo	15	€ 1.800	€ 120	Februari 2023
Hogeweg 2A Harderwijk	40	€ 9.540	€ 238	Mei 2023
Haverkamp 9 Nunspeet	55	€ 10.800	€ 196	Juni 2023
Stationsplein 18B Nunspeet	25	€ 4.576	€ 183	Juli 2023
Baanweg 26 Harderwijk	30	€ 6.000	€ 200	Augustus 2023

Vergelijkbaarheid

Adres	Gebouw	Onderhoud	Locatie	Courantheid
Middelerf 14c Ermelo	+/-	+/-	+/-	+/-
Hogeweg 2A Harderwijk	+/-	+/-	++	++
Haverkamp 9 Nunspeet	+/-	+/-	+/-	+/-
Stationsplein 18B Nunspeet	+/-	+/-	+/-	+/-
Baanweg 26 Harderwijk	-	+/-	+/-	-

Huurtransacties (reguliere) kantoorruimte

Adres	Oppervlakte (m^2)	Huurprijs	Huur per m^2	Transactiedatum
Engelserf 35 Harderwijk	185	€ 22.319	€ 121	Maart 2020
Weth. Jansenlaan 340 Harderwijk	198	€ 29.500	€ 149	December 2021
Oosteinde 23 Harderwijk	130	€ 21.000	€ 161	Juni 2022
Verkeersweg 1 Harderwijk	112	€ 17.500	€ 156	Mei 2023
Marie Curiestraat 59 Harderwijk	160	€ 19.200	€ 120	Juli 2023

Vergelijkbaarheid

Adres	Gebouw	Onderhoud	Locatie	Courantheid
Engelserf 35 Harderwijk	-	-	+/-	+/-
Weth. Jansenlaan 340 Harderwijk	+/-	+/-	+	+
Oosteinde 23 Harderwijk	-	+/-	+/-	+/-
Verkeersweg 1 Harderwijk	-	-	+/-	+/-
Marie Curiestraat 59 Harderwijk	+/-	+/-	+/-	+/-

Aanbod kleinschalige/flexibele kantoorruimte

Adres	Oppervlakte (m^2)	Huur per jaar	Huur per m^2	Aangeboden sinds
Drielandendreef 42 44[1] Harderwijk	13	€ 4.500	€ 375	+6 maanden
Johanniterlaan 4 Harderwijk	15	€ 2.880	€ 192	+6 maanden
Julianalaan 100 Ermelo	25	€ 5.820	€ 232	+6 maanden
Oosteinde 23 Harderwijk	32	€ 6.600	€ 206	+6 maanden
Selhorstweg 1 Harderwijk	22	€ 11.916	€ 514	+6 maanden
Goede Reede 1[2] Harderwijk	8	€ 3.000	€ 375	7 weken

Toelichting huurreferenties

Op basis van bovenstaande referentietransacties hebben taxateurs een goed beeld kunnen vormen van de huidige marktomstandigheden voor zowel flexibele kantoorruimte als reguliere kantoorruimte. Allereerst is gezocht naar referentietransacties van kleinschalige en/of flexibele kantoorkamers in een bedrijfsverzamelgebouw in de omgeving van Harderwijk. De gevonden transacties schetsen een goed beeld van de markt in Harderwijk voor flexibele kantoorconcepten. Ook is er gekeken naar 'reguliere' kantoorruimten tot 200 m^2, om de markthuur per verdieping te onderbouwen wanneer er per gebruiker een (paar) kamer(s) verhuurd worden, zoals in de huidige situatie ook het geval is. Deze transacties zijn eveneens meegenomen in deze waardering om een zo goed mogelijk beeld van de huidige markt voor zowel flexibele kantoorconcepten als reguliere kantoorruimte te kunnen schetsen en op deze manier zo goed mogelijk de huurwaarden te kunnen bepalen.

[1] Weergegeven huurprijs is inclusief servicekosten

[2] Weergegeven huurprijs is inclusief servicekosten.

8.3 Sterkte – Zwakte analyse

Sterkte

- Uitstekend afgewerkte kantoorruimten.
- Verhuur in kleine eenheden biedt risicospreiding.

Zwakte

- Relatief veel verkeersruimte t.o.v. de kantoorruimte.

Kansen

- Positieve marktomstandigheden voor flexibele kantoorconcepten.
- Schaarste van maatschappelijke kantoorruimte.

Bedreigingen

- Onzekerheid over verloop van de inflatie en rentestijging.

8.4 Courantheid

- Bestemming:	maatschappelijk.
- Gebruiksmogelijkheden:	geen bijzondere beperking.
- Benodigde vergunningen t.b.v. het huidig en/of toekomstig gebruik:	niet onderzocht.
- Multifunctionaliteit:	redelijk.
- Branchering:	matig, beperkte doelgroep.
- Concurrentiepositie:	de uitstraling is goed.
- Verhuurbaarheid en toelichting:	goed, veel vraag naar flexibele kantoorruimte.
- Verkoopbaarheid en toelichting:	goed, maatschappelijke ruimten zijn schaars in de huidige markt.
- Lange termijn visie:	geen bijzonderheden.
- Beheer:	geen bijzonderheden bekend.
- Overeenkomsten/akten:	geen bijzondere belemmering.
- Diversen:	debiteurenrisico is niet beoordeeld in deze taxatie.
- Resumé:	de courantheid is matig, gezien de beperkte gebruiksmogelijkheden.

9 WAARDERING

9.1 Definitie waardebegrip(pen)

Markthuur

"Het geschatte bedrag waartegen een object of ruimte tussen een bereidwillige huurder en een bereidwillige verhuurder op passende huurvoorwaarden na behoorlijke marketing, in een zakelijke transactie zou worden verhuurd op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld." (IVSC)

9.2 Definitie waarderingsmethode(n)

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt, verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

Markt:

- vraag en aanbod op de markt
- prijsontwikkeling en rendementen
- rentestand, inflatie en rente ontwikkeling

Locatie:

- omgevingsfactoren
- infrastructuur en parkeermogelijkheden
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
- voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen
- (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare onroerende zaken

Onroerende zaak:

- bouwaard en kwaliteitsniveau
- staat van onderhoud
- gebruiksmogelijkheden
- zakelijke en andere lasten

Highest and Best Use

De marktwaarde van een object is een weerspiegeling van het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (HaBU) binnen de fysieke, wettelijke en financiële mogelijkheden op de waardepeildatum. Het object en de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen, voldoet het (voorgenomen) gebruik per waardepeildatum aan die weerspiegeling.

9.3 Schattingszekerheid

Er kunnen zich per sector nog verschillende effecten manifesteren met een wat grotere onzekerheid dan gebruikelijk. Niettemin functioneren sommige vastgoedmarkten op de waardepeildatum voldoende met transacties en relevant marktbewijs om een waarde opinie te formuleren. Als op een later moment de omstandigheden wijzigen dan kan een hertaxatie wenselijk zijn.

9.4 Back test

Brandt Bedrijfshuisvesting heeft niet eerder een taxatie verricht van het onderhavige object.

10 MARKTWAARDE

Rekening houdend met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, de genoemde overwegingen, de bijbehorende berekeningen evenals de diverse marktcomponenten, wordt de onderhavige onroerende zaak per 25 januari 2024 getaxeerd op:

Markthuur totaal
€ 290.000,00 per jaar excl. BTW (-compensatie)
Zegge: tweehonderdnegentig duizend euro

Markthuur 1e verdieping
€ 93.000,00 per jaar excl. BTW (-compensatie)
Zegge: drieënnegentig duizend euro

Markthuur 2e verdieping
€ 62.000,00 per jaar excl. BTW (-compensatie)
Zegge tweeënzestig duizend euro

De uiteenzetting van de huurprijzen per kantoorkamer en daarmee alsmede per verdieping is als overzicht toegevoegd als bijlage.

Conceptbeheer
Opdrachtgever heeft één keer een conceptversie van dit taxatierapport ontvangen. De waarde van de taxatie is ten opzichte van de conceptversie(s) niet gewijzigd.

Harderwijk, 26 februari 2024

Brandt Bedrijfshuisvesting
dhr. R. (Ramon) Klarenbeek RM RT
Register Taxateur o.g.
RT 892847738

Brandt Bedrijfshuisvesting
dhr. C.J. Schuld MSc MSRE MRICS RM RT
Register Taxateur o.g.
RT400343315

11 VOORWAARDEN TAXATIE

Bij deze taxatie is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden:

Valuta
Alle bedragen zijn uitgedrukt in Euro's (€), tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld.

Waardepeildatum
De taxatie is verricht naar het prijspeil van de waardepeildatum. Indien de waardepeildatum in de tijd anders is dan de datum van opname van het object, en/of de datum van verzending van een concept rekenmodel houdende een voorlopige vaststelling van de waarde van het object, wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.

Bouwkundige en technische staat
- Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, het type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke

goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur/installaties is/zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn, tenzij anders vermeld.
- Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd moeten worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouw-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkend aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar NEN 2580 "Oppervlakten en inhouden van gebouwen".

Bedrijfsgebonden installaties

Deze taxatie is exclusief bedrijfsgebonden inventaris, machines, goederen en eventuele voorraden tenzij anders vermeld in dit taxatierapport.

Eigendom

- Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek, beslagen en/of inschrijvingen daarvan.
- Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, zoals kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen, blijken tenzij wij in deze rapportage anders berichten.
- Kwalitatieve rechten en/of verplichtingen blijven buiten beschouwing, tenzij anders is vermeld in dit rapport.
- Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

- Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de verlies- en winstrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn wij ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.

Premies, retributies en andere voordelen

- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.
- In deze taxatie zijn geen (mogelijke) specifieke voordelen tot uiting gebracht, die bepaalde eigenaren/gebruikers met een bijzonder belang zouden kunnen genieten.

Publiekrechtelijke bepalingen en plaatselijke voorschriften

- Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waarde peildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.
- De volledige publiekrechtelijke vereisten bij vestiging c.q. bouw zijn niet onderzocht. Met betrekking tot de vereiste vergunningen zoals bouwvergunningen, vergunningen in het kader van het milieurecht en vestigingsvergunningen is geen onderzoek verricht. Omtrent de toepassing van de publiekrechtelijke bepalingen, zoals bestemmingsplannen en bouwverordeningen en het ter zake door de diverse overheidsorganen gevoerde of te voeren beleid is geen bijzondere informatie ingewonnen. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat uit hiervoor bedoelde wetten, maatregelen en/of verordeningen geen beperkingen of andere gevolgen voortvloeien die de waarde van de getaxeerde onroerende zaak c.q. zaken beïnvloeden. Wanneer in tegenstelling tot het bovenstaande wel informatie is ingewonnen, wordt die veelal mondeling verkregen hetgeen de betrouwbaarheid aantast.

- Tenzij anders vermeld, is het uitgangspunt in de waardering dat het huidige gebruik is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan en dat alle benodigde vergunningen zijn verstrekt.

Milieu

- Tenzij anders is vermeld, wordt bij de waardering ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel op korte of langere termijn aantasten.
- Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekend niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf “Milieu” onverminderd van toepassing.

Huurrecht

- In het geval van woonruimte hebben wij voor zover mogelijk de maximaal redelijke huur berekend op grond van het “Woningwaarderingsstelsel”. Wij hebben geen consequentie getrokken uit het eventuele feit dat de huidige verschuldigde huur boven de zogenoemde maximaal redelijke huur uitkomt.
- In het geval van zogenoemde 7: 290 BW bedrijfsruimte wordt de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7: 303 BW bepaald. De in artikel 7: 303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoelde huurprijs. Onze opgaven zijn dan ook niet meer dan indicatief.

- Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
- Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- Tenzij anders vermeld, wordt de waardering uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- Bij de waardering wordt er vanuit gegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn. Tenzij anders vermeld, wordt er vanuit gegaan dat huurders hun verplichtingen kunnen en zullen nakomen.
- Bij de waardering zijn we er vanuit gegaan dat de eventueel door de huurder(s) betaalde waarborgsom(men) al dan niet na verrekening van de overeengekomen rente over de waarborgsom geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of moedermaatschappij van huurster wordt die overeenkomst bij de waardering buiten beschouwing gelaten.

Onderbouwing van de waarde

Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in dit rapport uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Fiscale wetgeving

- In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of de inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscalist te raadplegen inzake de fiscaliteiten die samenhangen met de getaxeerde onroerende zaak.

- Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt. Bedragen met betrekking tot wooneenheden zijn inclusief BTW.
- De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens de levering van de onroerende zaak, en de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Onvoorziene omstandigheden

Onvoorziene macro-economische veranderingen kunnen plotselinge gevolgen hebben voor vastgoedmarkten. Indien de waardepeildatum samenvalt met de onmiddellijke nasleep van een dergelijke gebeurtenis, kunnen de gegevens waarop de taxatie is gebaseerd, onvolledig of inconsistent zijn, met gevolgen voor de zekerheid die aan de taxatie ontleend kan worden.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.

Aansprakelijkheid

Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt door ons geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij daartoe schriftelijke toestemming is verleend. Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebepaling. Het rapport is met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest. Wij zijn niet aansprakelijk voor tekortkomingen van derden die door ons dan wel door opdrachtgever zijn ingeschakeld bij de uitvoering van de opdracht. Met betrekking tot deze taxatie zijn wij aansprakelijk tot maximaal het bedrag waartoe wij op basis van onze afgesloten beroepsaansprakelijkheid verzekering zijn verzekerd, dan wel maximaal het bedrag

waartoe onze verzekeraar bereidt of krachtens gerechtelijk vonnis gehouden is, uit te keren. Elke aanspraak tot schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht, tenzij binnen die periode de aanspraak tot schadevergoeding bij de bevoegde rechter aanhangig is gemaakt. Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van Brandt Bedrijfshuisvesting.

GERAADPLEEGDE INFORMATIE

Informatie	Geraadpleegd			Bron	Opmerkingen
	Ja	Nee	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	☒	☐	☐	Openbaar	
Koopovereenkomst	☐	☒	☐		
Leveringsakte	☒	☐	☐	Openbaar	
Splitsingsakte	☐	☐	☒		
Erfpachtakte	☐	☐	☒		
Erfpachtgegevens	☐	☐	☒		
Huuroverzicht	☐	☒	☐		
Huurovereenkomst(en)	☐	☒	☐		
Allonge(s), side letter(s)	☐	☒	☐		
(Bouw)tekening(en)	☒	☐	☐	Opdrachtgever	
Meetcertificaat NEN 2580	☐	☒	☐		niet aanwezig
Bodemrapport(en)	☐	☒	☐		niet aanwezig
Asbestinventarisatie	☐	☒	☐		niet aanwezig
Bouwkundige rapportage	☐	☒	☐		niet aanwezig
Onderhoudsrapportages	☐	☒	☐		niet aanwezig
Energielabel	☐	☒	☐		niet aanwezig
Bestemmingsplan	☒	☐	☐	Openbaar	
Omgevingsrapport	☒	☐	☐	Openbaar	
WOZ-beschikking	☐	☒	☐		niet verstrekt
VVE stukken	☐	☒	☐		niet aanwezig
WWS punten	☐	☐	☒		
Vergunningen	☐	☒	☐		

De beschikbare informatie is voor zover mogelijk geverifieerd, waarbij eventuele onvolledigheden en/of onjuistheden vermeld zijn bij opmerkingen.

12 INFORMATIEBRONNEN

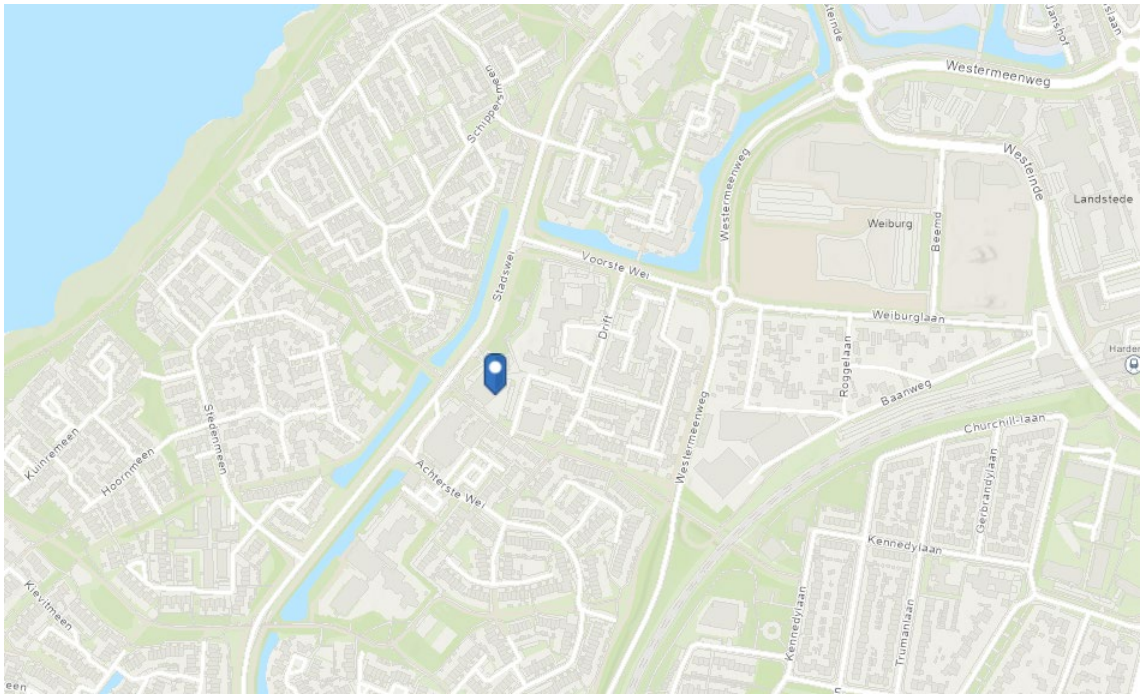
- Kadaster
- Gemeentelijke overheid via ruimtelijkeplannen.nl
- Bodemloket.nl en provincie
- Funda
- NVM
- Eigen research en archief

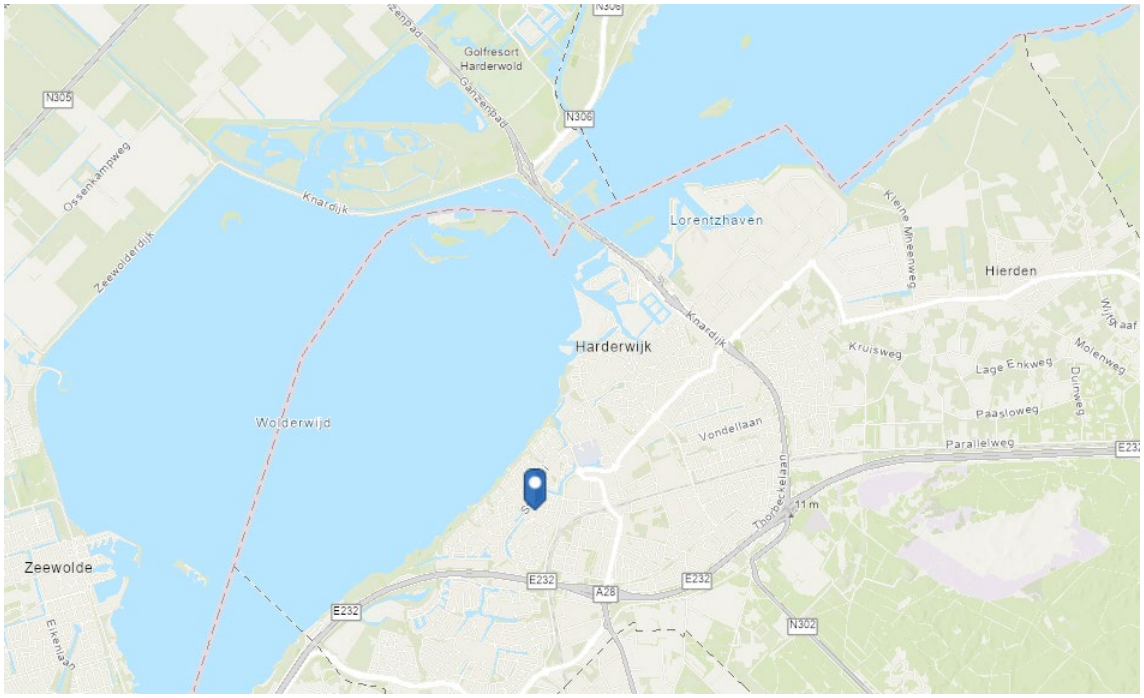
13 BIJLAGEN

1. locatie
2. fotopresentatie
3. overzicht huurprijzen
4. kadastrale informatie
5. bestemmingsplaninformatie
6. omgevingsrapport / bodemloket

Waardepeildatum 25 januari 2024

Kenmerk Taxatie marktwaarde Middelste Wei 2-4 te 3844 HT Harderwijk

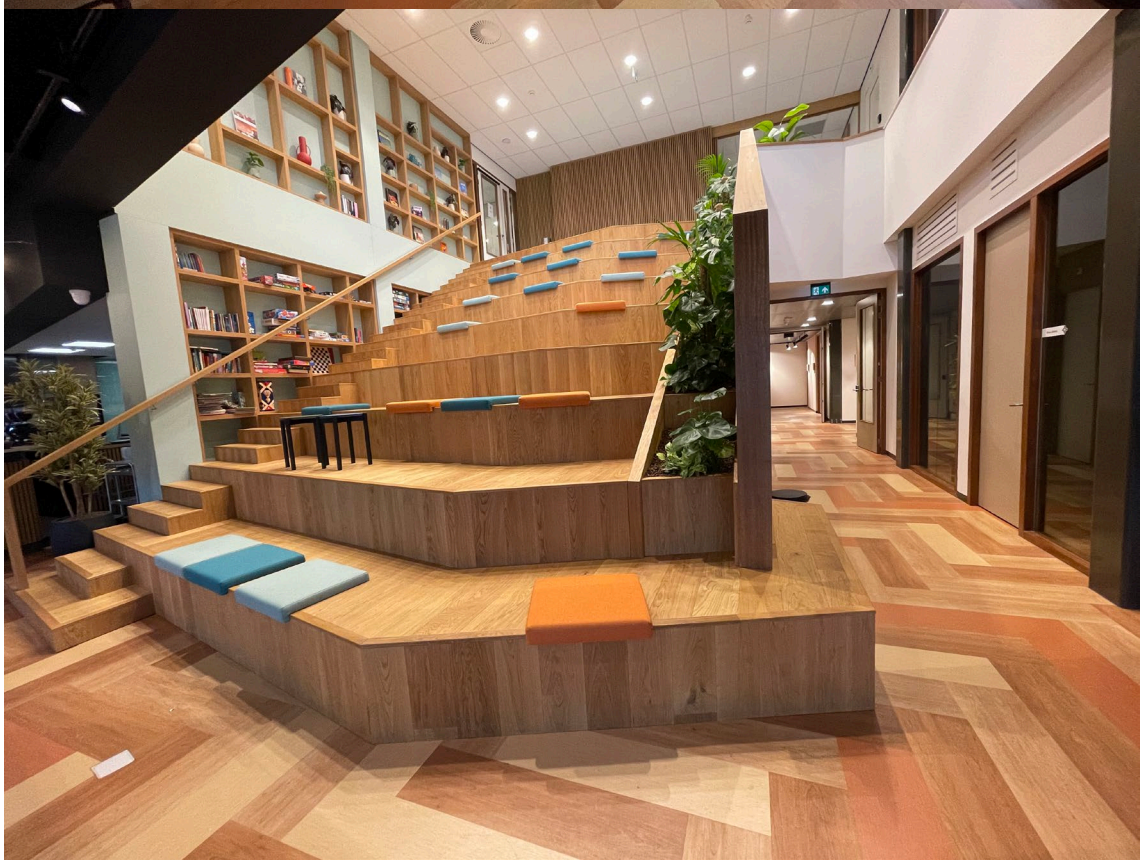





de Roef













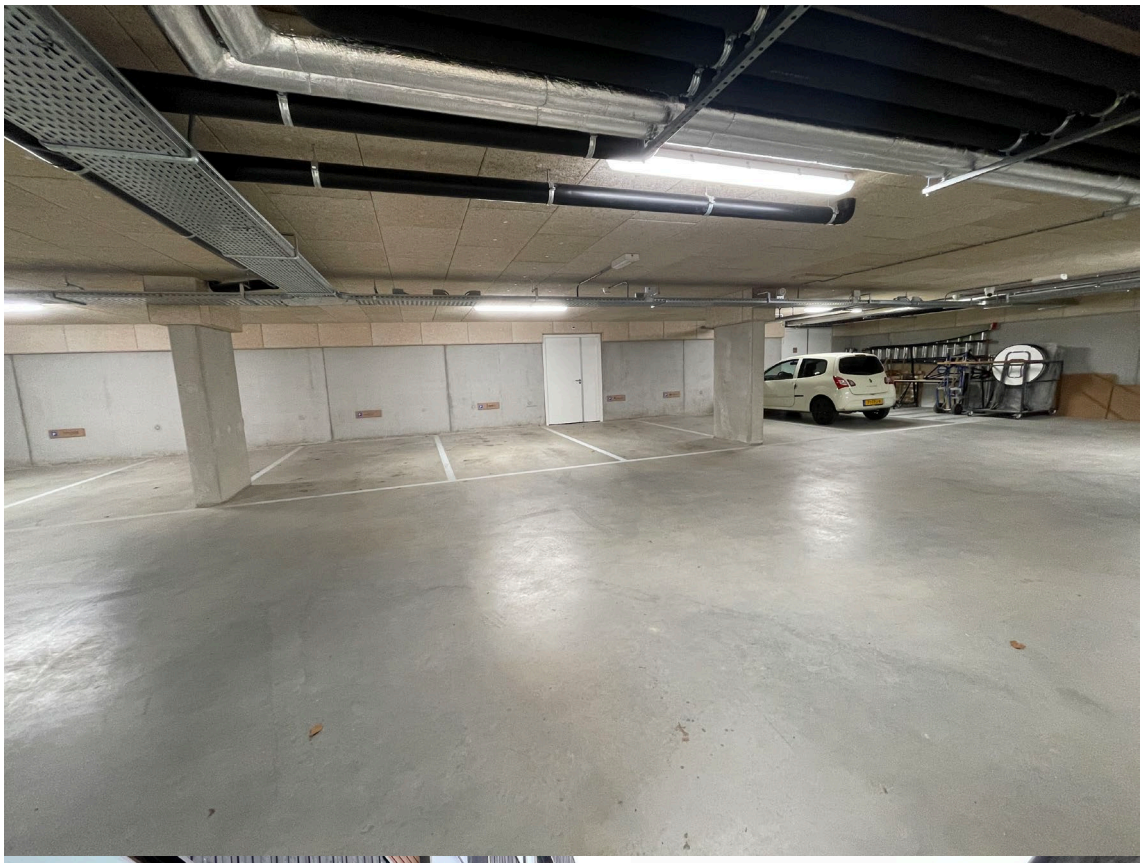





Wachtruimte




LINDA
yoga





	Aantal / metrage			Huursom per jaar
Parkeerplaatsen	22	€	500,00	€ 11.000,00
Begane grond	1020			€ 122.370,00
1e	730			€ 92.875,00
2e	445			€ 62.175,00
	2195			**€ 288.420,00**
				€ 131,40

Begane grond	**Metrage**	**Huursom per m²**	**Huursom per jaar**	
Uitgiftepunt	26	€ 100,00	€ 2.600,00	
Keuken - kookstudio	64	€ 100,00	€ 6.400,00	
Spoelkeuken	10	€ 100,00	€ 1.000,00	
Ontmoetingsruimte	173	€ 100,00	€ 17.300,00	
Hans Alfons	8	€ 200,00	€ 1.600,00	
Jeroen de Jong	8	€ 200,00	€ 1.600,00	
Gert Jan van Noort	8	€ 200,00	€ 1.600,00	
Ali de Ruiter	36	€ 175,00	€ 6.300,00	
Kees Bekkering	41	€ 175,00	€ 7.175,00	
Johan Peppelman	55	€ 175,00	€ 9.625,00	
Rolf van der Hoek	41	€ 175,00	€ 7.175,00	
Ton Guise	41	€ 175,00	€ 7.175,00	
Sjel van Zundert	103	€ 150,00	€ 15.450,00	
Joop Boekhorst	129	€ 150,00	€ 19.350,00	
Truus Veenstra	69	€ 125,00	€ 8.625,00	
Keukenopslag 2	7	€ 100,00	€ 700,00	
Opslag	2	€ 100,00	€ 200,00	
Opslag	39	€ 100,00	€ 3.900,00	
Sanitair	8	€ 100,00	€ 800,00	
Sanitair	9	€ 100,00	€ 900,00	Metrage v.v.o.
Sanitair	6	€ 100,00	€ 600,00	740
Keukenopslag 1	27	€ 85,00	€ 2.295,00	280
Metrage	**910**		**€ 122.370,00**	**1020**
Huur per m² netto	**€ 134,47**		**Huur per m² v.v.o.**	**€ 119,97**

1e verdieping	Metrage	Huursom per m²	Huursom per jaar	
Zorgdat Huiskamer	48	€ 175,00	€ 8.400,00	
Zorgdat Kantoor	55	€ 175,00	€ 9.625,00	
Studio HK13	25	€ 175,00	€ 4.375,00	
RondOm	24	€ 175,00	€ 4.200,00	
Fysio Totaal	17	€ 175,00	€ 2.975,00	
Fysio Totaal	17	€ 175,00	€ 2.975,00	
Huisarts van der Hulst	25	€ 175,00	€ 4.375,00	
Huisarts van der Hulst	21	€ 175,00	€ 3.675,00	
Huisarts van der Hulst	25	€ 175,00	€ 4.375,00	
Huisarts van der Hulst	20	€ 175,00	€ 3.500,00	
Huisarts van der Hulst	22	€ 175,00	€ 3.850,00	
Huisarts van der Hulst	24	€ 175,00	€ 4.200,00	
Huisarts Bredeweg	22	€ 175,00	€ 3.850,00	
Huisarts Bredeweg	29	€ 175,00	€ 5.075,00	
Huisarts Bredeweg	20	€ 175,00	€ 3.500,00	
Huisarts Bredeweg	17	€ 175,00	€ 2.975,00	
Huisarts Bredeweg	17	€ 175,00	€ 2.975,00	
Huisarts Bredeweg	23	€ 175,00	€ 4.025,00	
Ontmoetingsruimte	32	€ 150,00	€ 4.800,00	
LAB van der Hulst	9	€ 150,00	€ 1.350,00	
LAB Bredeweg	9	€ 150,00	€ 1.350,00	
Fysio Totaal	9	€ 150,00	€ 1.350,00	
Sanitair	1	€ 150,00	€ 150,00	Metrage v.v.o.
Sanitair	1	€ 150,00	€ 150,00	175
Wachtkamer	32	€ 150,00	€ 4.800,00	555
Metrage	**544**		**€ 92.875,00**	**730**
Huur per m² netto	**€ 170,73**		**Huur per m² vvo**	**€ 127,23**

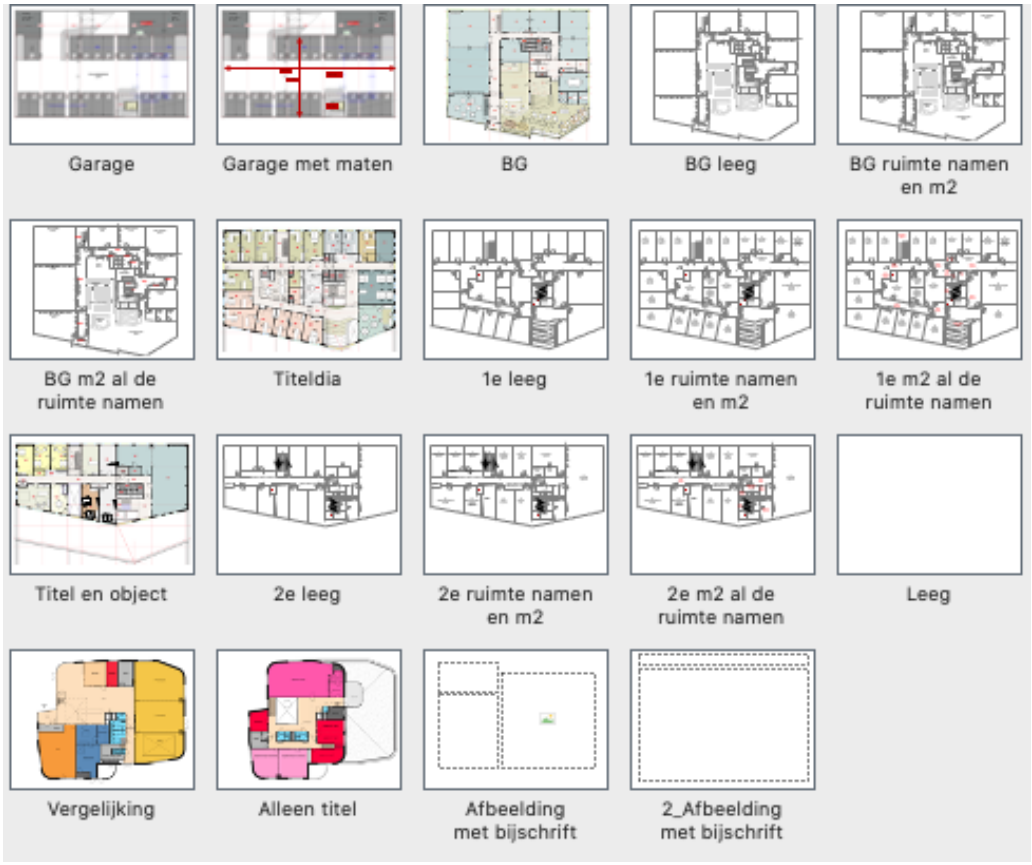
2e verdieping	Metrage	Huursom per m²	Huursom per jaar	
Dans en Theaterstudio	111	€ 125,00	€ 13.875,00	
Dans en Theaterstudio	37	€ 175,00	€ 6.475,00	
Opslag	5	€ 175,00	€ 875,00	
Opslag	5	€ 175,00	€ 875,00	
Simple Food	23	€ 175,00	€ 4.025,00	
Ruth Cohen	23	€ 175,00	€ 4.025,00	
Psycho	19	€ 175,00	€ 3.325,00	
Psycho	6	€ 175,00	€ 1.050,00	
Psycho	18	€ 175,00	€ 3.150,00	
Psycho	22	€ 175,00	€ 3.850,00	
Psycho	3	€ 175,00	€ 525,00	
Centino	2	€ 175,00	€ 350,00	
Centino	36	€ 175,00	€ 6.300,00	
Positieve Gezondheid	20	€ 175,00	€ 3.500,00	
Stimez	25	€ 175,00	€ 4.375,00	
De Maretak	28	€ 175,00	€ 4.900,00	
Wachtruimte	4	€ 175,00	€ 700,00	Metrage v.v.o.
Metrage	**387**		**€ 62.175,00**	**445**
Huur per m² netto	**161**		**Huur per m² vvo**	**€ 139,72**

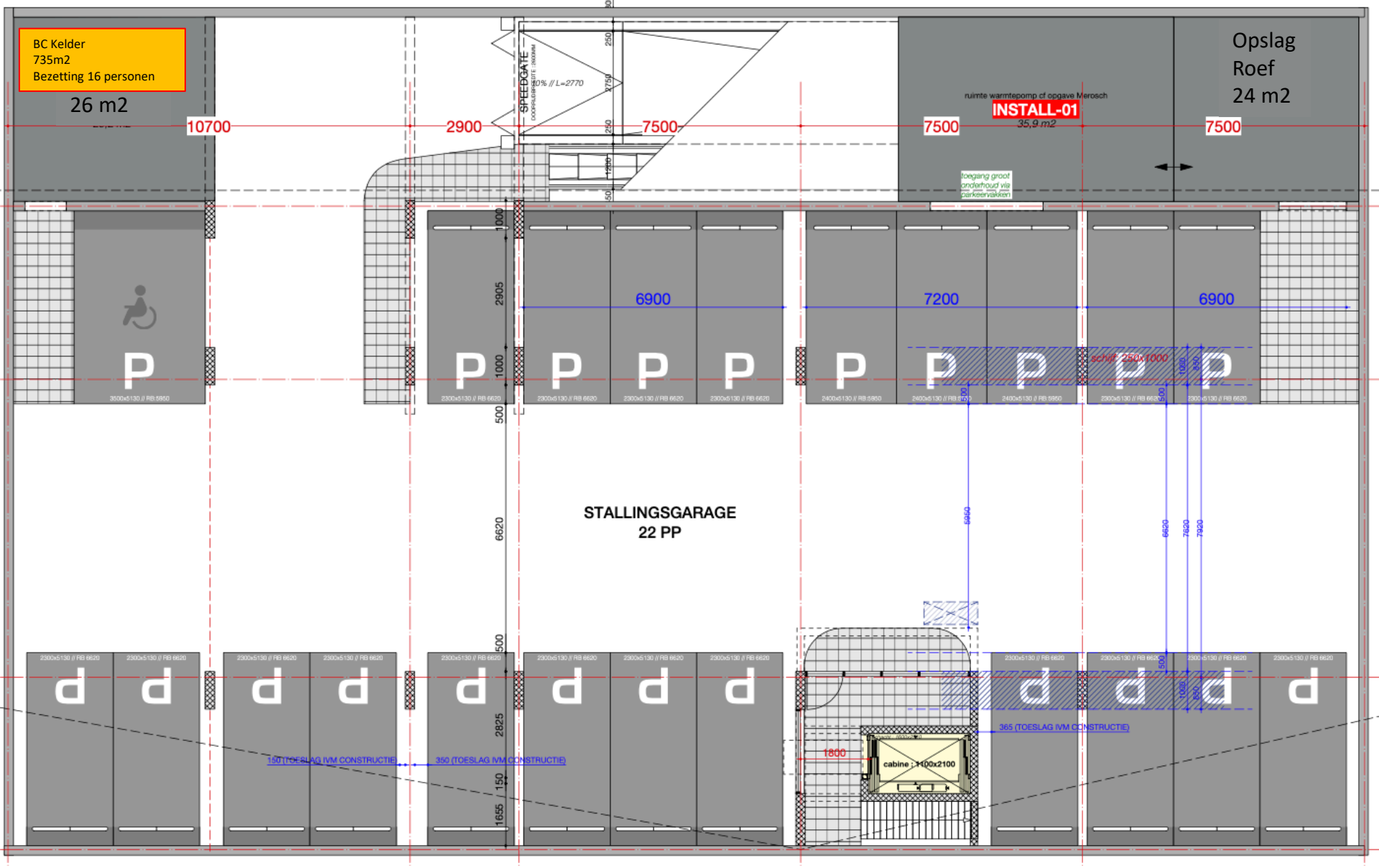
Werkwijze dia’s plattegronden Roef en Kiekmure

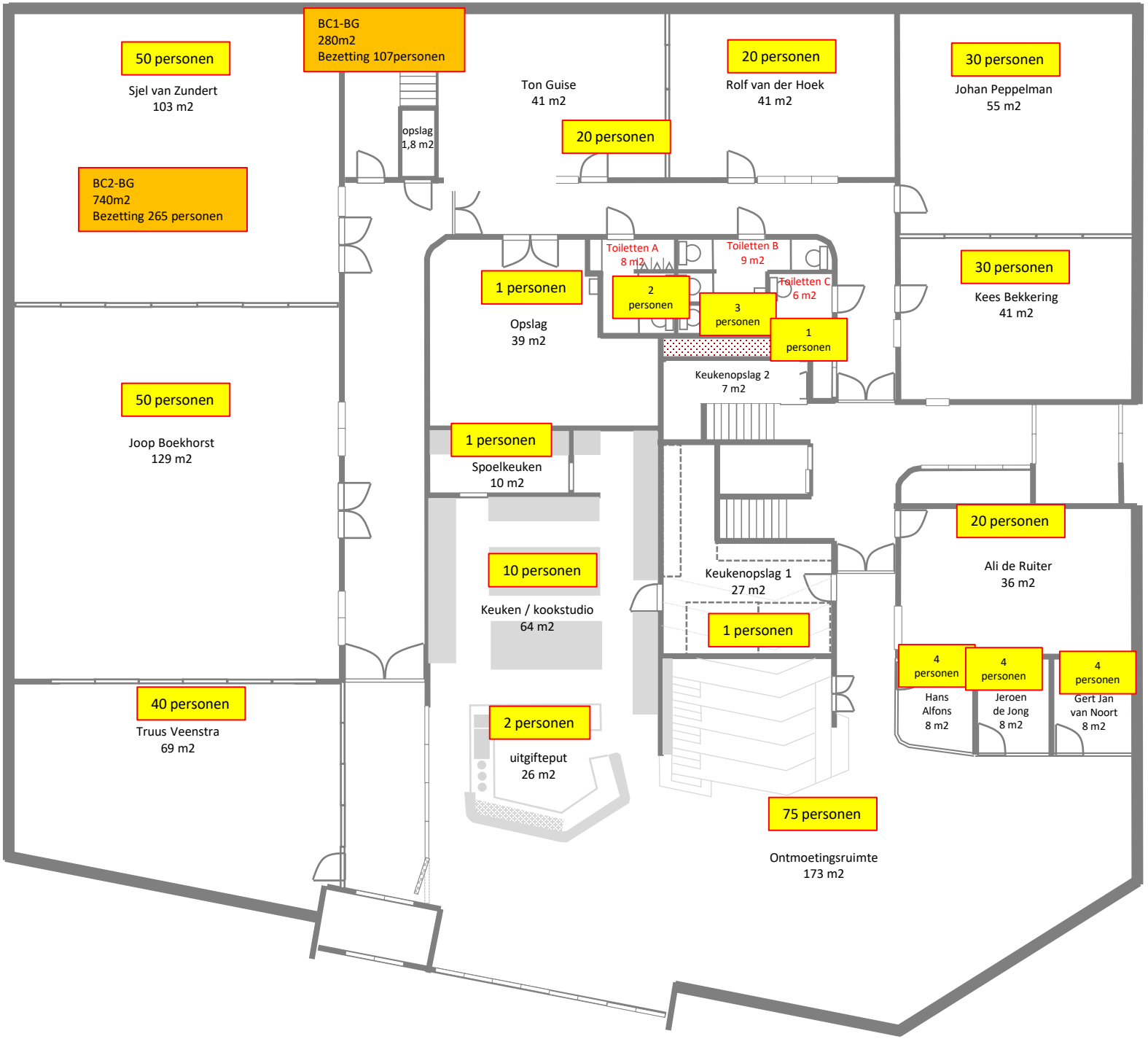
De onderleggers van de dia’s kunnen gekzoen worden door te gaan naar de balk met figuren hierboven en te klikken op start START EN NIEUWE DIA



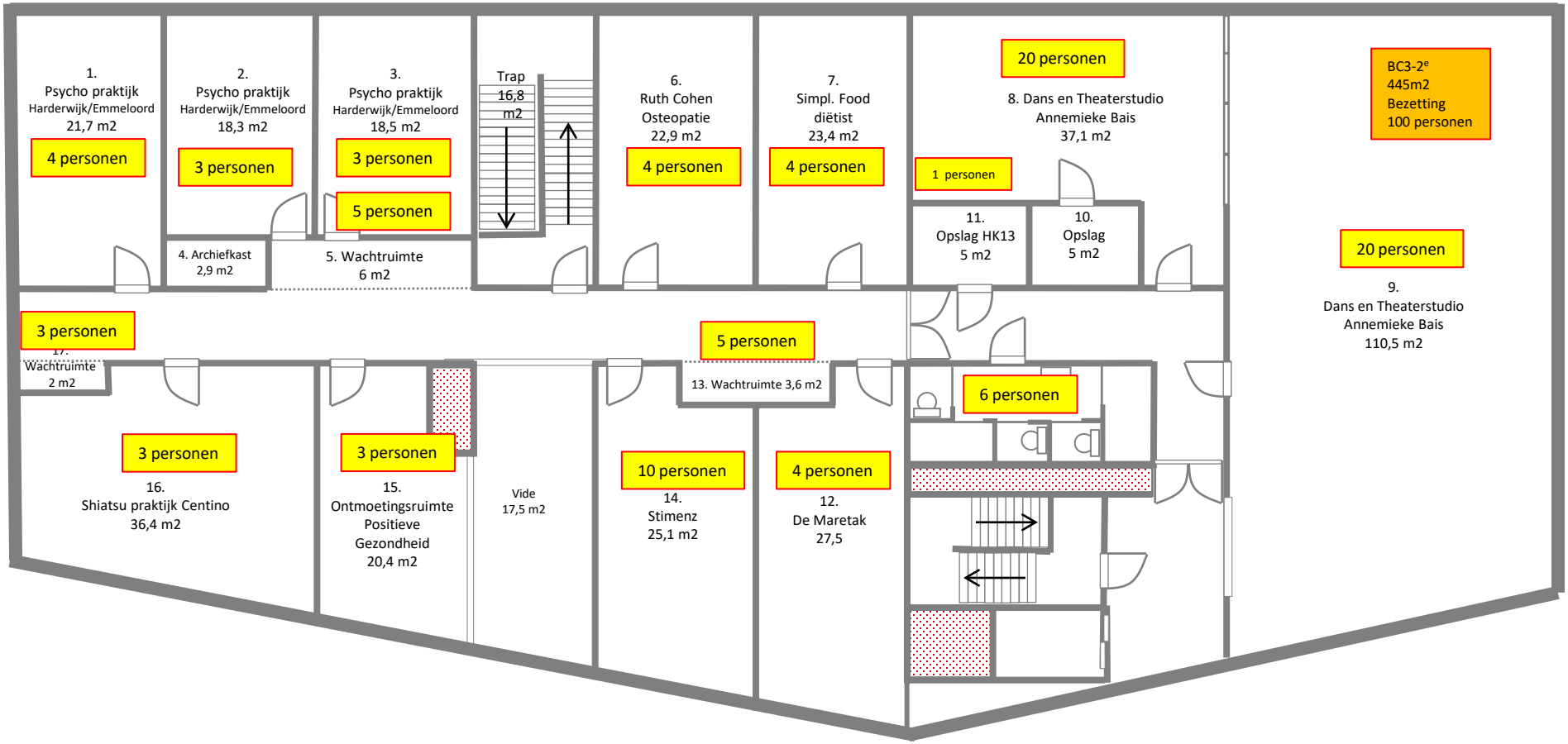
EN EEN KEUZE TE MAKEN UIT




BC Kelder
735m2
Bezetting 16 personen
26 m2
Opslag
Roef
24 m2
10700
2900
7500
7500
7500
INSTALL-01
35,9 m2
ruimte warmtepomp cf opgave Merosch
toegang groot onderhoud via parkeervakken
SPEEDGATE
6900
7200
6900
schuif 250x1000
STALLINGSGARAGE
22 PP
150 (TOESLAG IVM CONSTRUCTIE)
350 (TOESLAG IVM CONSTRUCTIE)
365 (TOESLAG IVM CONSTRUCTIE)
1800
cabine : 1100x2100


BC1-BG
280m2
Bezetting 107personen
50 personen
Sjel van Zundert
103 m2
opslag
1,8 m2
Ton Guise
41 m2
20 personen
20 personen
Rolf van der Hoek
41 m2
30 personen
Johan Peppelman
55 m2
BC2-BG
740m2
Bezetting 265 personen
Toiletten A
8 m2
Toiletten B
9 m2
Toiletten C
6 m2
1 personen
Opslag
39 m2
2 personen
3 personen
1 personen
30 personen
Kees Bekkering
41 m2
Keukenopslag 2
7 m2
50 personen
Joop Boekhorst
129 m2
1 personen
Spoelkeuken
10 m2
20 personen
Ali de Ruiter
36 m2
10 personen
Keuken / kookstudio
64 m2
Keukenopslag 1
27 m2
1 personen
4 personen
4 personen
4 personen
Hans
Alfons
8 m2
Jeroen
de Jong
8 m2
Gert Jan
van Noort
8 m2
40 personen
Truus Veenstra
69 m2
2 personen
uitgifteput
26 m2
75 personen
Ontmoetingsruimte
173 m2


3 personen
2.
Huisarts
v.d. Hulst
21,9 m2
BC3 – 1e
555m2
Bezetting
116 personen
3.
Huisarts
v.d. Hulst
20,4 m2
3 personen
4.
Huisarts
v.d. Hulst
25,2 m2
3 personen
5.
Huisarts
v.d. Hulst
20,7 m2
3 personen
6.
Huisarts
v.d. Hulst
24,8 m2
3 personen
7.
FysioTotaal
16,8 m2
3 personen
8.
FysioTotaal
16,9 m2
3 personen
09.
RondOm
Podotherapeuten
23,7 m2
3 personen
10.
Studio HK13
Bidruimte
Kolfruimte
Spreekkamer
25,1 m2
4 personen
2 personen
11. wachtkamer
9,1 m2
7 personen
2 personen
1 personen
1 personen
1 personen
1,4 m2
1 personen
1.
Huisarts
v.d. Hulst
23,7 m2
3 personen
1 personen
27.
Ontmoetingsruimte
Positieve Gezondheid
32,2 m2
23.
1 personen
9,3 m2
24.
Wacht kamer
31,8 m2
25 personen
BC2 – 1e
175 m2
Bezetting
41 personen
12.
MFC Harderwijk / Zorgdat
Kantoor
54,6 m2
10 personen
20.
Huisarts
Bredeweg
22,3 m2
3 personen
20 personen
25.
Lab/opslag
Bredeweg
8,8 m2
1 personen
m2
2 personen
1 personen
2 personen
19.
Huisarts
Bredeweg
29,3 m2
3 personen
18.
Huisarts
Bredeweg
19,6 m2
3 personen
17.
Huisarts
Bredeweg
16,8 m2
3 personen
16.
Huisarts
Bredeweg
17,3 m2
3 personen
15.
Huisarts
Bredeweg
22,5 m2
3 personen
14.
Zorgdat
Huiskamer
47,6 m2
30 personen


1.
Psycho praktijk
Harderwijk/Emmeloord
21,7 m2
4 personen
2.
Psycho praktijk
Harderwijk/Emmeloord
18,3 m2
3 personen
3.
Psycho praktijk
Harderwijk/Emmeloord
18,5 m2
3 personen
5 personen
Trap
16,8
m2
6.
Ruth Cohen
Osteopatie
22,9 m2
4 personen
7.
Simpl. Food
diëtist
23,4 m2
4 personen
20 personen
8. Dans en Theaterstudio
Annemieke Bais
37,1 m2
1 personen
BC3-2e
445m2
Bezetting
100 personen
4. Archiefkast
2,9 m2
5. Wachtruimte
6 m2
11.
Opslag HK13
5 m2
10.
Opslag
5 m2
20 personen
9.
Dans en Theaterstudio
Annemieke Bais
110,5 m2
3 personen
5 personen
Wachtruimte
2 m2
13. Wachtruimte 3,6 m2
6 personen
3 personen
3 personen
16.
Shiatsu praktijk Centino
36,4 m2
15.
Ontmoetingsruimte
Positieve
Gezondheid
20,4 m2
Vide
17,5 m2
10 personen
14.
Stimenz
25,1 m2
4 personen
12.
De Maretak
27,5


2.
Huisarts
v.d. Hulst
21,9 m2
3.
Huisarts
v.d. Hulst
20,4 m2
4.
Huisarts
v.d. Hulst
25,2 m2
Noodtrap
16,8 m2
5.
Huisarts
v.d. Hulst
20,7 m2
6.
Huisarts
v.d. Hulst
24,8 m2
7.
FysioTotaal
16,8 m2
8.
FysioTotaal
16,9 m2
10.
RondOm
Podotherapeuten
23,7 m2
11.
Studio HK13
Bidruimte
Kolfruimte
Spreekkamer
25,1 m2
1,7
m2
1,7
m2
9. wachtkamer
9,1 m2
Gang E
35,6 m2
Gang F
5,4 m2
Gang G
24,3 m2
1.
Huisarts
v.d. Hulst
23,7 m2
21.
werkkast
3,1 m2
1,4
m2
23.
Lab/opslag
v.d. Hulst
9,3 m2
Werk
kast
1,6 m2
4,4
m2
4,5
m2
27.
Ontmoetingsruimte
Positieve Gezondheid
32,2 m2
24.
Wacht kamer
31,8 m2
12.
MFC Harderwijk / Zorgdat
Kantoor
54,6 m2
25.
Lab/opslag
Bredeweg
8,8 m2
Trap
11 m2
20.
Huisarts
Bredeweg
22,3 m2
1,4
m2
gang H
42,3 m2
Gang J
23,8 m2
Gang I
5,8 m2
19.
Huisarts
Bredeweg
29,3 m2
18.
Huisarts
Bredeweg
19,6 m2
17.
Huisarts
Bredeweg
16,8 m2
16.
Huisarts
Bredeweg
17,3 m2
15.
Huisarts
Bredeweg
22,5 m2
Podiumtrap
17m2
14.
Zorgdat
Huiskamer
47,6 m2
Gehuurde ruimte
Gehuurde ruimte gedeeld


2.
Huisarts
v.d. Hulst
21,9 m2
3.
Huisarts
v.d. Hulst
20,4 m2
4.
Huisarts
v.d. Hulst
25,2 m2
Noodtrap
16,8 m2
5.
Huisarts
v.d. Hulst
20,7 m2
6.
Huisarts
v.d. Hulst
24,8 m2
7.
FysioTotaal
16,8 m2
8.
FysioTotaal
16,9 m2
10.
RondOm
Podotherapeuten
23,7 m2
11.
Studio HK13
Bidruimte
Kolfruimte
Spreekkamer
25,1 m2
1,7
m2
1,7
m2
9. wachtkamer
9,1 m2
Gang E
35,6 m2
Gang F
5,4 m2
Gang G
24,3 m2
1.
Huisarts
v.d. Hulst
23,7 m2
21.
werkkast
3,1 m2
1,4
m2
23.
Lab/opslag
v.d. Hulst
9,3 m2
Werk
kast
1,6 m2
4,4
m2
4,5
m2
12.
MFC Harderwijk / Zorgdat
Kantoor
54,6 m2
27.
Ontmoetingsruimte
Positieve Gezondheid
32,2 m2
24.
Wacht kamer
31,8 m2
Trap
11 m2
gang H
42,3 m2
20.
Huisarts
Bredeweg
22,3 m2
25.
Lab/opslag
Bredeweg
8,8 m2
1,4
m2
Gang J
23,8 m2
Gang I
5,8 m2
14.
Zorgdat
Huiskamer
47,6 m2
19.
Huisarts
Bredeweg
29,3 m2
18.
Huisarts
Bredeweg
19,6 m2
17.
Huisarts
Bredeweg
16,8 m2
16.
Huisarts
Bredeweg
17,3 m2
15.
Huisarts
Bredeweg
22,5 m2
Podiumtrap
17m2
Gehuurde ruimte
Gehuurde ruimte gedeeld


Sjel van Zundert
103 m2
opslag
1,8 m2
Ton Guise
41 m2
Rolf van der Hoek
41 m2
Johan Peppelman
55 m2
Toiletten A
8 m2
Toiletten B
9 m2
Toiletten C
6 m2
Kees Bekkering
41 m2
Opslag
39 m2
Keukenopslag 2
7 m2
Joop Boekhorst
129 m2
Spoelkeuken
10 m2
Keukenopslag 1
27 m2
Ali de Ruiter
36 m2
Keuken / kookstudio
64 m2
Hans
Alfons
8 m2
Jeroen
de Jong
8 m2
Gert Jan
van Noort
8 m2
Truus Veenstra
69 m2
uitgifteput
26 m2
Ontmoetingsruimte
173 m2
Gehuurde ruimte


2.
Huisarts
v.d. Hulst
21,9 m2
3.
Huisarts
v.d. Hulst
20,4 m2
4.
Huisarts
v.d. Hulst
25,2 m2
Noodtrap
16,8 m2
5.
Huisarts
v.d. Hulst
20,7 m2
6.
Huisarts
v.d. Hulst
24,8 m2
7.
FysioTotaal
16,8 m2
8.
FysioTotaal
16,9 m2
10.
RondOm
Podotherapeuten
23,7 m2
11.
Studio HK13
Bidruimte
Kolfruimte
Spreekkamer
25,1 m2
1,7
m2
1,7
m2
9. wachtkamer
9,1 m2
Gang E
35,6 m2
Gang F
5,4 m2
Gang G
24,3 m2
1.
Huisarts
v.d. Hulst
23,7 m2
21.
werkkast
3,1 m2
27.
Ontmoetingsruimte
Positieve Gezondheid
32,2 m2
1,4
m2
23.
Lab/opslag
v.d. Hulst
9,3 m2
24.
Wacht kamer
31,8 m2
Werk
kast
1,6 m2
4,4
m2
4,5
m2
12.
MFC Harderwijk / Zorgdat
Kantoor
54,6 m2
Trap
11 m2
gang H
42,3 m2
20.
Huisarts
Bredeweg
22,3 m2
25.
Lab/opslag
Bredeweg
8,8 m2
1,4
m2
Gang J
23,8 m2
Gang I
5,8 m2
14.
Zorgdat
Huiskamer
47,6 m2
19.
Huisarts
Bredeweg
29,3 m2
18.
Huisarts
Bredeweg
19,6 m2
17.
Huisarts
Bredeweg
16,8 m2
16.
Huisarts
Bredeweg
17,3 m2
15.
Huisarts
Bredeweg
22,5 m2
Podiumtrap
17m2
Gehuurde ruimte
Gehuurde ruimte gedeeld


2.
Huisarts
v.d. Hulst
21,9 m2
3.
Huisarts
v.d. Hulst
20,4 m2
4.
Huisarts
v.d. Hulst
25,2 m2
Noodtrap
16,8 m2
5.
Huisarts
v.d. Hulst
20,7 m2
6.
Huisarts
v.d. Hulst
24,8 m2
7.
FysioTotaal
16,8 m2
8.
FysioTotaal
16,9 m2
10.
RondOm
Podotherapeuten
23,7 m2
11.
Studio HK13
Bidruimte
Kolfruimte
Spreekkamer
25,1 m2
1,7
m2
1,7
m2
9. wachtkamer
9,1 m2
Gang E
35,6 m2
Gang F
5,4 m2
Gang G
24,3 m2
1.
Huisarts
v.d. Hulst
23,7 m2
21.
werkkast
3,1 m2
1,4
m2
23.
Lab/opslag
v.d. Hulst
9,3 m2
27.
Ontmoetingsruimte
Positieve Gezondheid
32,2 m2
24.
Wacht kamer
31,8 m2
Werk
kast
1,6 m2
4,4
m2
4,5
m2
12.
MFC Harderwijk / Zorgdat
Kantoor
54,6 m2
Trap
11 m2
gang H
42,3 m2
20.
Huisarts
Bredeweg
22,3 m2
25.
Lab/opslag
Bredeweg
8,8 m2
1,4
m2
Gang J
23,8 m2
Gang I
5,8 m2
14.
Zorgdat
Huiskamer
47,6 m2
19.
Huisarts
Bredeweg
29,3 m2
18.
Huisarts
Bredeweg
19,6 m2
17.
Huisarts
Bredeweg
16,8 m2
16.
Huisarts
Bredeweg
17,3 m2
15.
Huisarts
Bredeweg
22,5 m2
Podiumtrap
17m2
Gehuurde ruimte
Gehuurde ruimte gedeeld

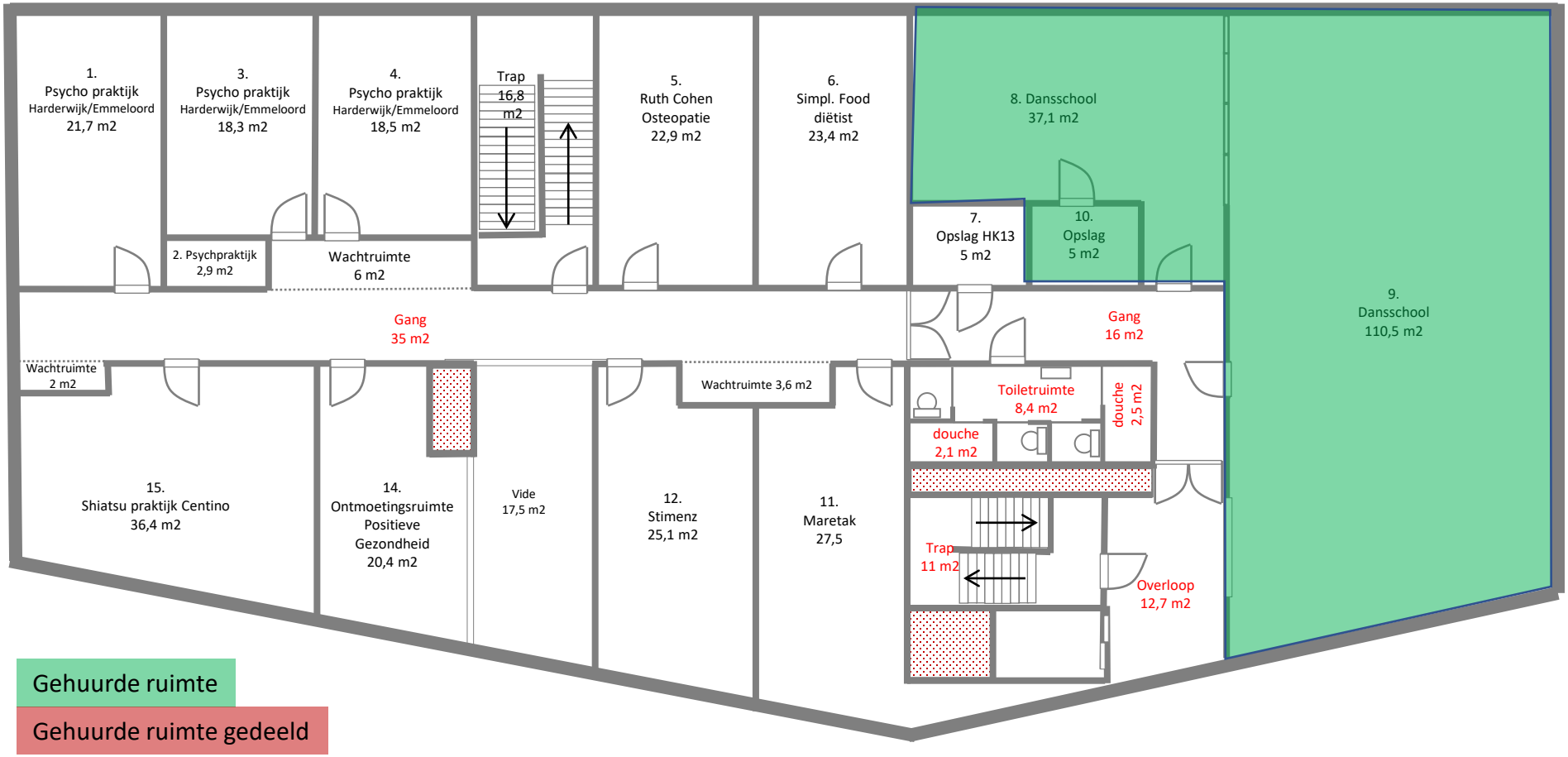

2.
Huisarts
v.d. Hulst
21,9 m2
3.
Huisarts
v.d. Hulst
20,4 m2
4.
Huisarts
v.d. Hulst
25,2 m2
Noodtrap
16,8 m2
5.
Huisarts
v.d. Hulst
20,7 m2
6.
Huisarts
v.d. Hulst
24,8 m2
7.
FysioTotaal
16,8 m2
8.
FysioTotaal
16,9 m2
10.
RondOm
Podotherapeuten
23,7 m2
11.
Studio HK13
Bidruimte
Kolfruimte
Spreekkamer
25,1 m2
1,7
m2
1,7
m2
9. wachtkamer
9,1 m2
Gang E
35,6 m2
Gang F
5,4 m2
Gang G
24,3 m2
1.
Huisarts
v.d. Hulst
23,7 m2
21.
werkkast
3,1 m2
1,4
m2
23.
Lab/opslag
v.d. Hulst
9,3 m2
Werk
kast
1,6 m2
4,4
m2
4,5
m2
27.
Ontmoetingsruimte
Positieve Gezondheid
32,2 m2
24.
Wacht kamer
31,8 m2
12.
MFC Harderwijk / Zorgdat
Kantoor
54,6 m2
25.
Lab/opslag
Bredeweg
8,8 m2
Trap
11 m2
20.
Huisarts
Bredeweg
22,3 m2
1,4
m2
gang H
42,3 m2
Gang J
23,8 m2
Gang I
5,8 m2
19.
Huisarts
Bredeweg
29,3 m2
18.
Huisarts
Bredeweg
19,6 m2
17.
Huisarts
Bredeweg
16,8 m2
16.
Huisarts
Bredeweg
17,3 m2
15.
Huisarts
Bredeweg
22,5 m2
Podiumtrap
17m2
14.
Zorgdat
Huiskamer
47,6 m2
Gehuurde ruimte
Gehuurde ruimte gedeeld


2.
Huisarts
v.d. Hulst
21,9 m2
3.
Huisarts
v.d. Hulst
20,4 m2
4.
Huisarts
v.d. Hulst
25,2 m2
Noodtrap
16,8 m2
5.
Huisarts
v.d. Hulst
20,7 m2
6.
Huisarts
v.d. Hulst
24,8 m2
7.
FysioTotaal
16,8 m2
8.
FysioTotaal
16,9 m2
10.
RondOm
Podotherapeuten
23,7 m2
11.
Studio HK13
Bidruimte
Kolfruimte
Spreekkamer
25,1 m2
1,7
m2
1,7
m2
9. wachtkamer
9,1 m2
Gang E
35,6 m2
Gang F
5,4 m2
Gang G
24,3 m2
21.
werkkast
3,1 m2
1,4
m2
Werk
kast
1,6 m2
4,4
m2
4,5
m2
1.
Huisarts
v.d. Hulst
23,7 m2
27.
Ontmoetingsruimte
Positieve Gezondheid
32,2 m2
23.
Lab/opslag
v.d. Hulst
9,3 m2
24.
Wacht kamer
31,8 m2
12.
MFC Harderwijk / Zorgdat
Kantoor
54,6 m2
Trap
11 m2
25.
Lab/opslag
Bredeweg
8,8 m2
gang H
42,3 m2
20.
Huisarts
Bredeweg
22,3 m2
1,4
m2
Gang J
23,8 m2
Gang I
5,8 m2
19.
Huisarts
Bredeweg
29,3 m2
18.
Huisarts
Bredeweg
19,6 m2
17.
Huisarts
Bredeweg
16,8 m2
16.
Huisarts
Bredeweg
17,3 m2
15.
Huisarts
Bredeweg
22,5 m2
Podiumtrap
17m2
14.
Zorgdat
Huiskamer
47,6 m2
Gehuurde ruimte
Gehuurde ruimte gedeeld



Gehuurde ruimte

Gehuurde ruimte gedeeld



Gehuurde ruimte

Gehuurde ruimte gedeeld



Gehuurde ruimte

Gehuurde ruimte gedeeld


Sjel van Zundert
103 m2
opslag
1,8 m2
Ton Guise
41 m2
Rolf van der Hoek
41 m2
Johan Peppelman
55 m2
Toiletten A
8 m2
Toiletten B
9 m2
Toiletten C
6 m2
Kees Bekkering
41 m2
Opslag
39 m2
Keukenopslag 2
7 m2
Joop Boekhorst
129 m2
Spoelkeuken
10 m2
Keukenopslag 1
27 m2
Ali de Ruiter
36 m2
Keuken / kookstudio
64 m2
Hans
Alfons
8 m2
Jeroen
de Jong
8 m2
Gert Jan
van Noort
8 m2
Truus Veenstra
69 m2
uitgifteput
26 m2
Ontmoetingsruimte
173 m2
Gehuurde ruimte



Gehuurde ruimte

Gehuurde ruimte gedeeld



Gehuurde ruimte

Gehuurde ruimte gedeeld



Gehuurde ruimte

Gehuurde ruimte gedeeld



Gehuurde ruimte

Gehuurde ruimte gedeeld



Gehuurde ruimte

Gehuurde ruimte gedeeld

kadaster

BETREFT
Harderwijk D 10864

UW REFERENTIE
BOG

GELEVERD OP
03-11-2023 - 15:46

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11164672296

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
02-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
02-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Harderwijk D 10864
	Kadastrale objectidentificatie: 0812610864700000
Locaties	Middelste Wei 1
	Harderwijk
	BAG identificatie: 0243010001344698
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
	Helmbloemmeen 53
	3844 VD Harderwijk
	BAG identificatie: 0243010001344978
	Helmbloemmeen 54
	3844 VD Harderwijk
	BAG identificatie: 0243010001344980
	Middelste Wei 2
	3844 HT Harderwijk
	BAG identificatie: 0243019900037902
	Middelste Wei 4
	3844 HT Harderwijk
	BAG identificatie: 0243019900037904
Kadastrale grootte	12.590 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	170205 - 483232
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)
	Wegen
Ontstaan uit	Harderwijk D 8506

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 HDW00/25592 AHM
Naam gerechtigde	Gemeente Harderwijk
Adres	Havendam 56
	3841 AA HARDERWIJK

kadaster

BETREFT
Harderwijk D 10864

UW REFERENTIE
BOG

GELEVERD OP
03-11-2023 - 15:46

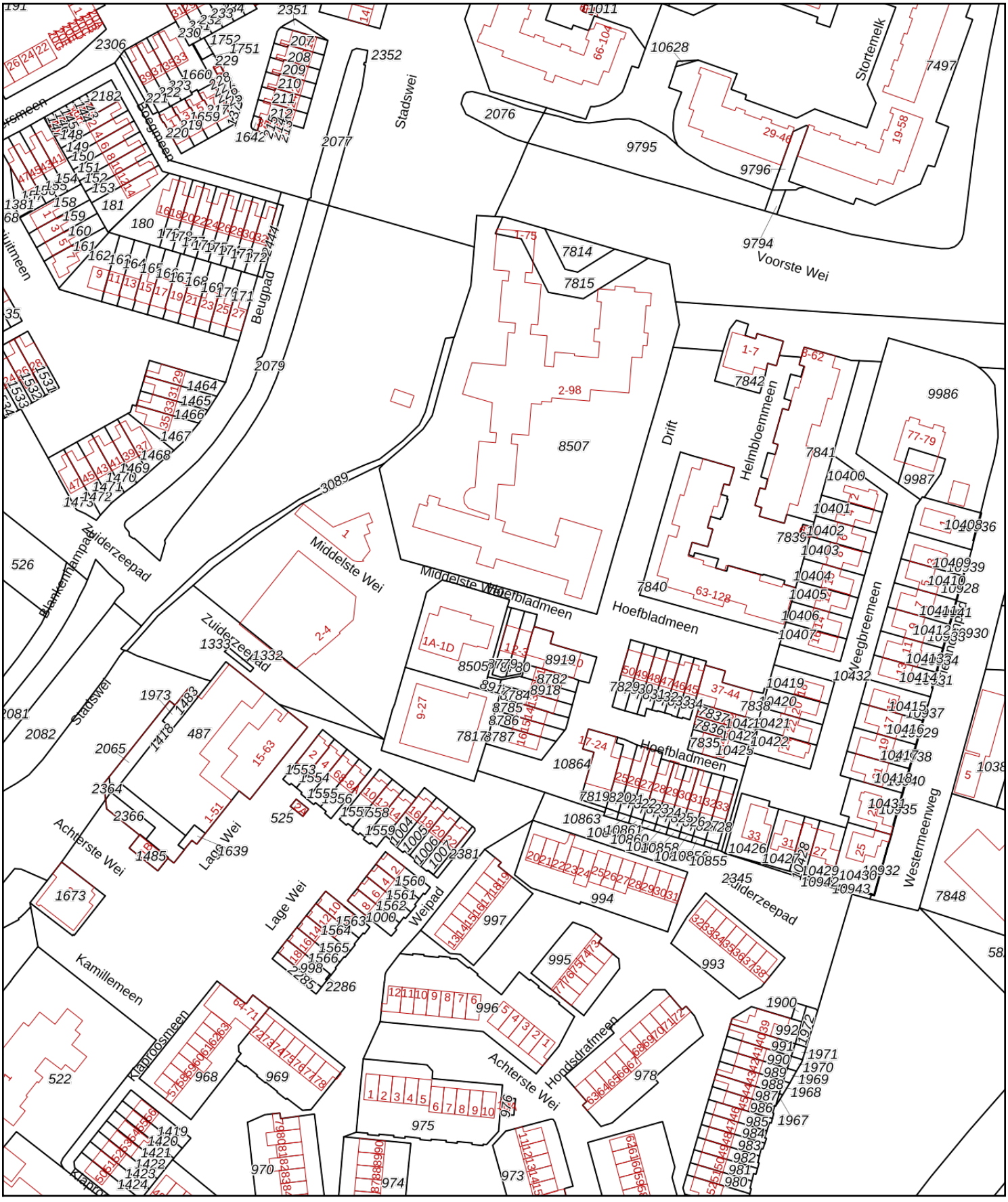
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11164672296

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
02-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
02-11-2023 - 14:59

Postadres	Postbus 149 3840 AC HARDERWIJK
Statutaire zetel	HARDERWIJK
KvK-nummer	50197576 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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 de klantenservice.



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Harderwijk
Sectie	D
Perceel	10864

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

VERKLARING

BESTEMMINGEN

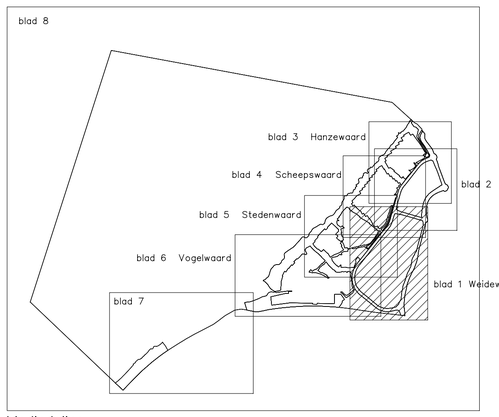
- W woondoeleinden
- Wab autoboxen
- C centrumdoeleinden
- M maatschappelijke doeleinden
- ND nutsdoeleinden
- B bedrijfsdoeleinden
- K kantoren
- G groenvoorzieningen
- V verkeersdoeleinden
- VV verkeers- en verblijfsdoeleinden
- WA water
- N natuur

DUBBELBESTEMMING

- waarde - natuur

AANDUIDINGEN

- plangrens
- gegevens GBKN
- aanduidingsgrens
- bestemmingsgrens
- scheidingslijn
- bouwvlak
- woonwagenterrein
- kinderboerderij
- dagrecreatie
- carports en bergingen
- monument
- maatschappelijke voorzieningen toegestaan
- a= maximale goothoogte b=maximale bouwhoogte
- 6 aantal woonwagenstandplaatsen
- aanbouw goothoogte 3m en bouwhoogte 6m
- aanbouw bouwhoogte 3m
- aanbouw goothoogte 3m en bouwhoogte 5m
- carport toegestaan
- onderdoorgang
- fietsbrug
- archeologisch waardevol gebied
- water
- rustgebied
- paden uitgesloten
- medegebruik uitgesloten



bladindeling

blad 1 Weidewaard

GEMEENTE HARDERWIJK

Bestemmingsplan Stadsweiden

plankaart

vastgesteld

Schaal 1 : 1000

Het plan bestaat uit 8 bladen

datum: 18-06-2010
hersteld 20-08-2012

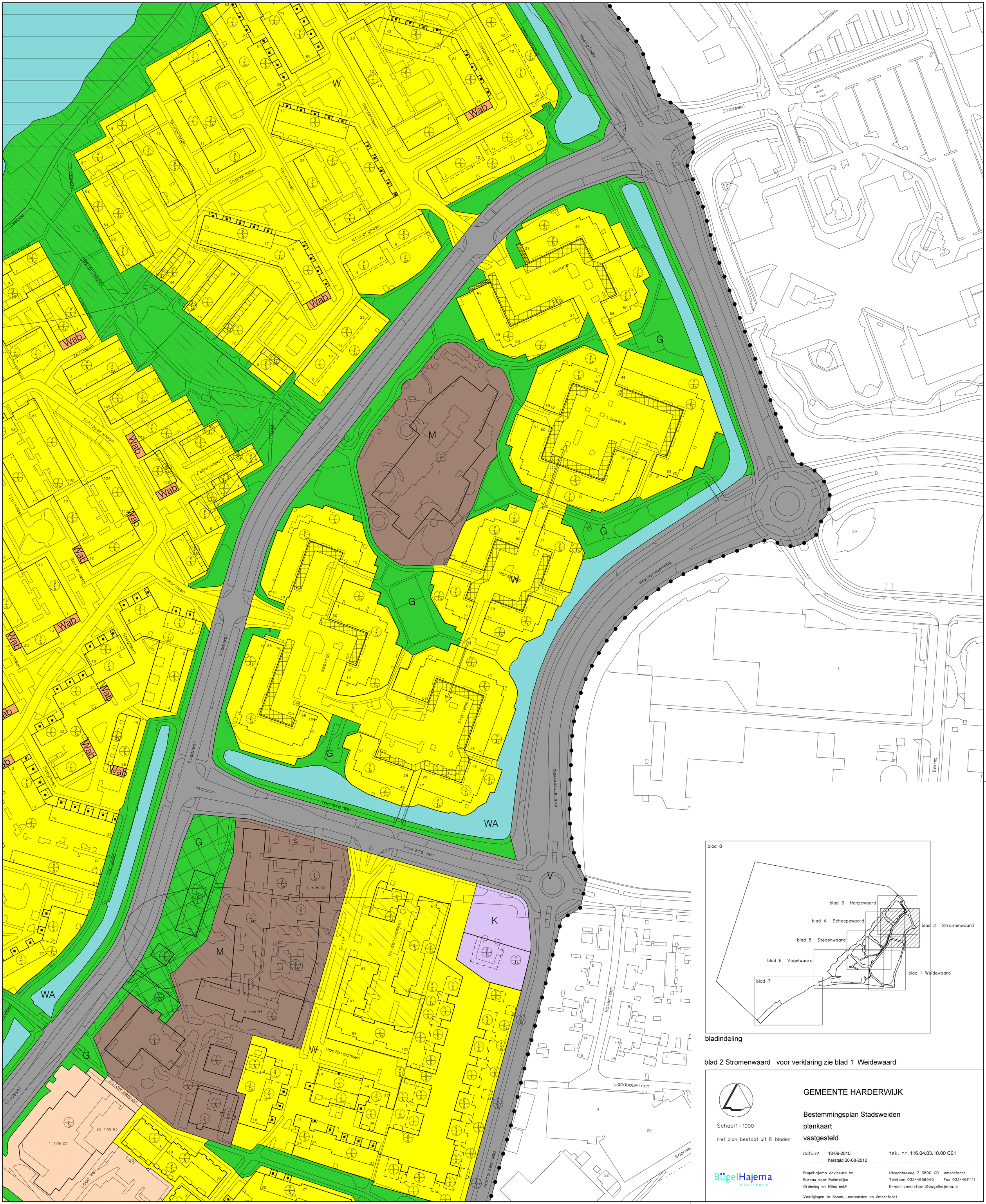
tek. nr. 116.04.03.10.00 C01

BügelHajema ADVISEURS

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu bnSP

Utrechtseweg 7 3800 CD Amersfoort
Telefoon 033-4656545 Fax 033-4611411
E-mail amersfoort@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



blad 8

bladindeling

blad 2 Stromenwaard voor verklaring zie blad 1 Weidewaard

GEMEENTE HARDERWIJK

Bestemmingsplan Stadsweiden

plankaart

vastgesteld

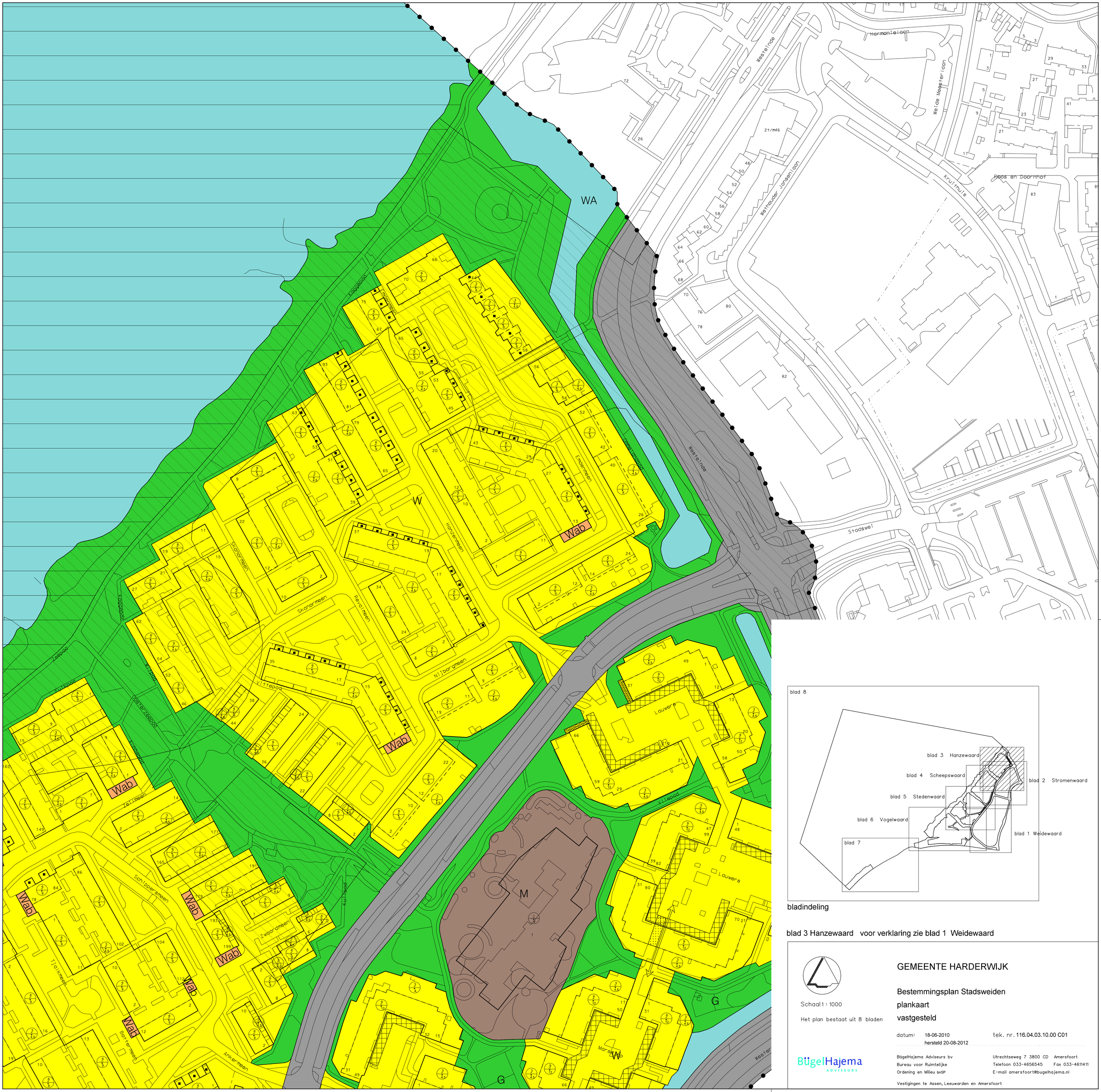
Schaal 1 : 1000

Het plan bestaat uit 8 bladen

datum: 18-06-2010
hersteld 20-08-2012

tek. nr. 116.04.03.10.00 C01

BügelHajema ADVISEURS
BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu bnSP
Utrechtseweg 7 3800 CD Amersfoort
Telefoon 033-4656545 Fax 033-4611411
E-mail amersfoort@bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



blad 8

bladindeling

blad 3 Hanzewaard voor verklaring zie blad 1 Weidewaard

Schaal 1 : 1000

Het plan bestaat uit 8 bladen

GEMEENTE HARDERWIJK

Bestemmingsplan Stadsweiden

plankaart

vastgesteld

datum: 18-06-2010
hersteld 20-08-2012

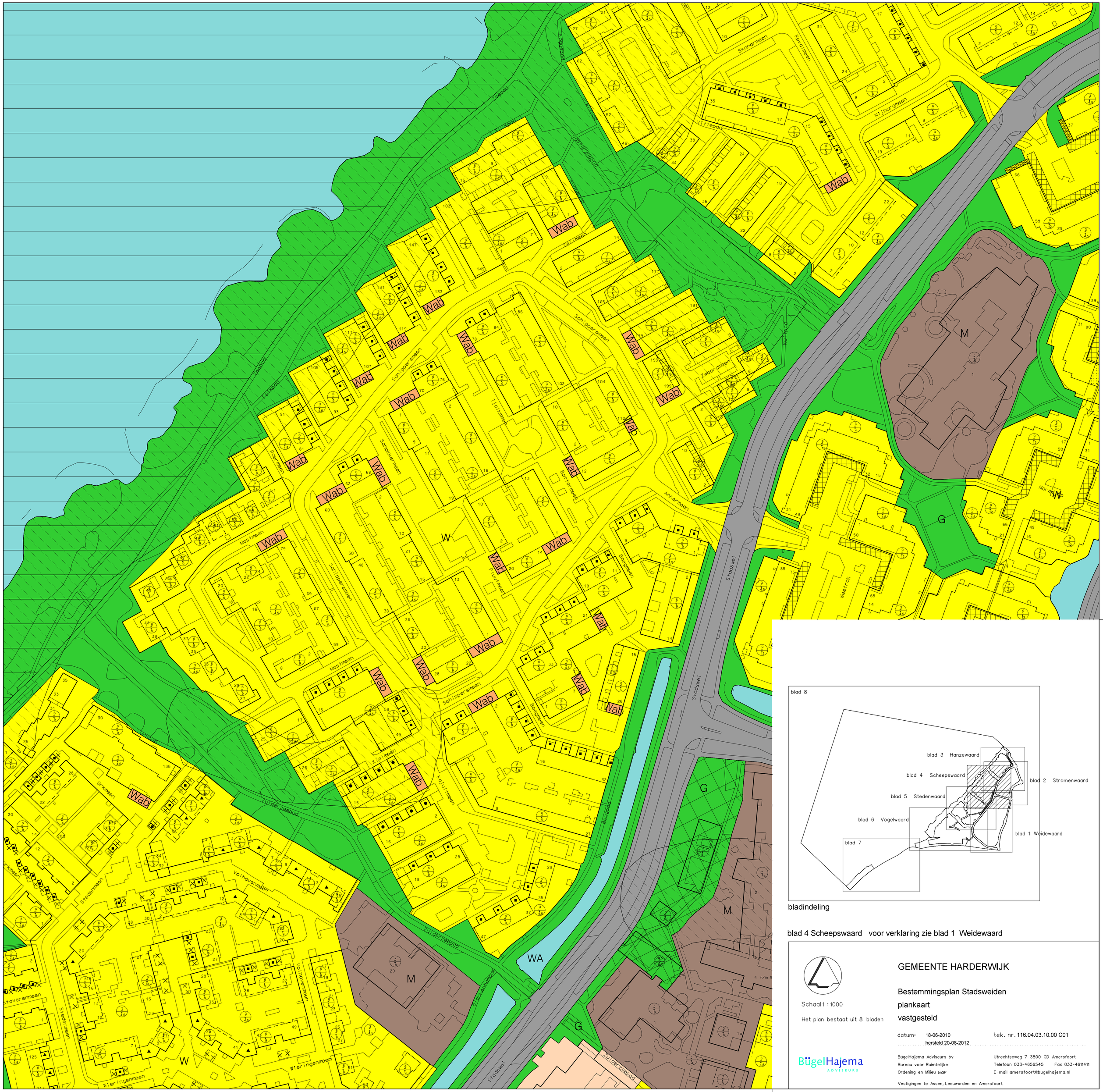
tek. nr. 116.04.03.10.00 C01

BügelHajema ADVISEURS

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu bnSP

Utrechtseweg 7 3800 CD Amersfoort
Telefoon 033-4656545 Fax 033-4611411
E-mail amersfoort@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



blad 8

bladindeling

blad 4 Scheepswaard voor verklaring zie blad 1 Weidewaard

GEMEENTE HARDERWIJK

Bestemmingsplan Stadsweiden

plankaart

vastgesteld

Schaal 1 : 1000

Het plan bestaat uit 8 bladen

datum: 18-06-2010
hersteld 20-08-2012

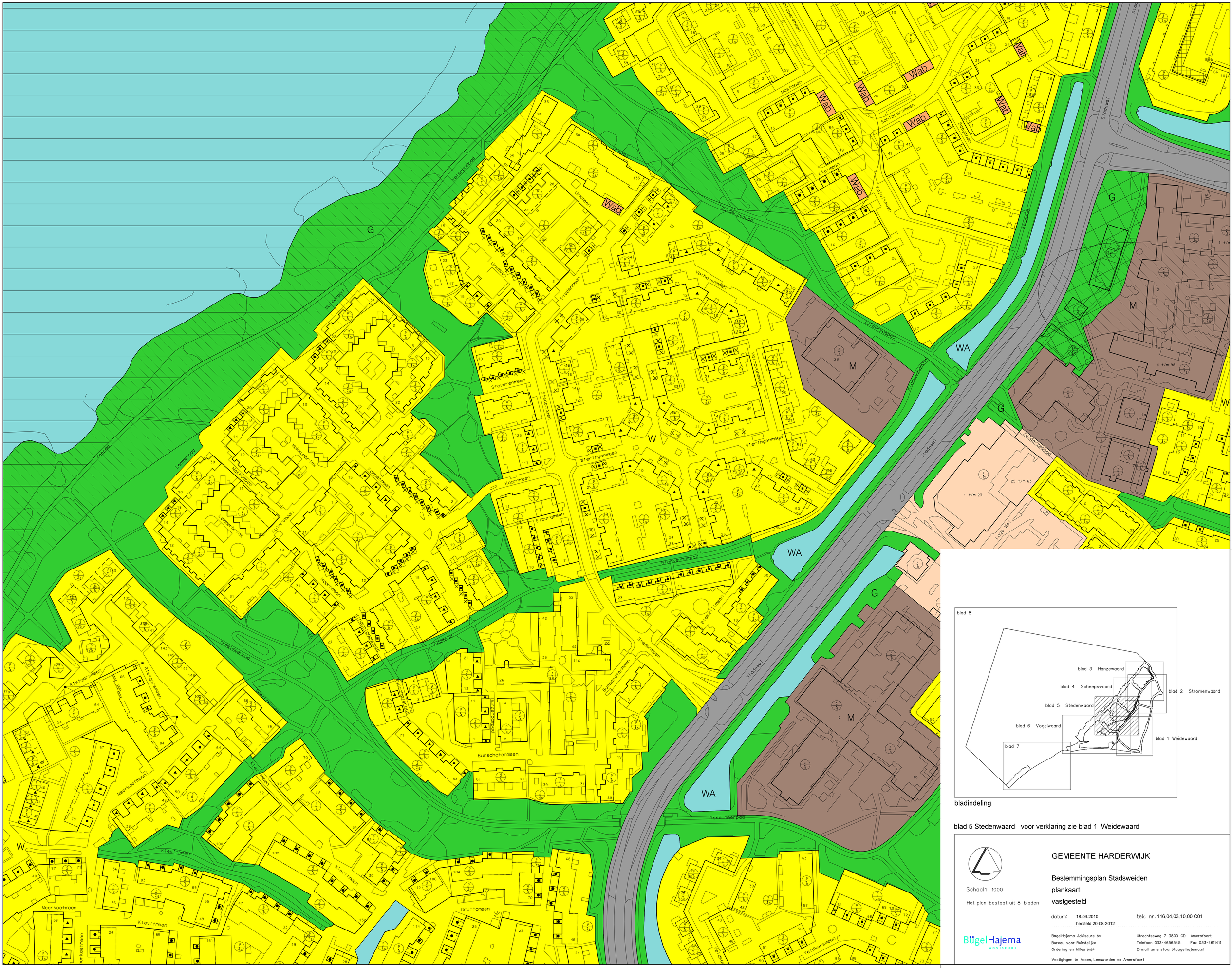
tek. nr. 116.04.03.10.00 C01

BügelHajema ADVISEURS

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu bnSP

Utrechtseweg 7 3800 CD Amersfoort
Telefoon 033-4656545 Fax 033-4611411
E-mail amersfoort@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



blad 8

bladindeling

blad 5 Stedenwaard voor verklaring zie blad 1 Weidewaard

Schaal 1 : 1000

Het plan bestaat uit 8 bladen

GEMEENTE HARDERWIJK

Bestemmingsplan Stadsweiden

plankaart

vastgesteld

datum: 18-06-2010
hersteld 20-08-2012

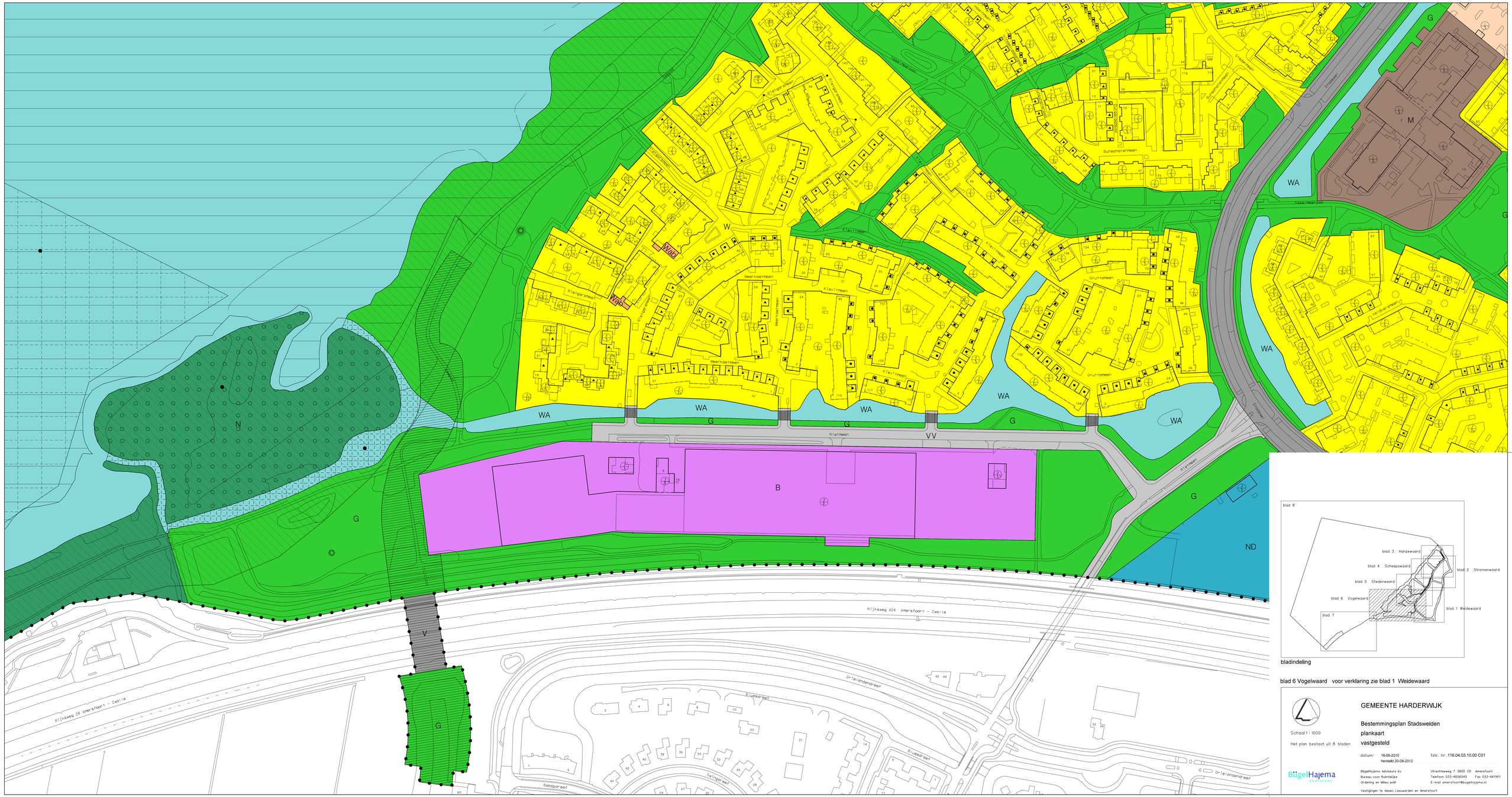
tek. nr. 116.04.03.10.00 C01

BügelHajema ADVISEURS

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu bnSP

Utrechtseweg 7 3800 CD Amersfoort
Telefoon 033-4656545 Fax 033-4611411
E-mail amersfoort@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



bladindeling

blad 6 Vogelwaard voor verklaring zie blad 1 Weidewaard

GEMEENTE HARDERWIJK

Bestemmingsplan Stadsweiden

plankaart

vastgesteld

Schaal 1 : 1000

Het plan bestaat uit 8 bladen

datum: 18-06-2010
herstelld 20-08-2012

tek. nr. 116.04.03.10.00 C01

BügelHajema ADVISEURS

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu beDP

Utrechtseweg 7 3800 CD Amersfoort
Telefoon 033-4656545 Fax 033-4611611
E-mail amersfoort@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

N

G

Rijksweg 28 Amersfoort - Zwolle

Rijksweg A28

Rijksweg A28

blad 8

blad 3 Hanzewaard

blad 4 Scheepswaard

blad 2 Stromenwaard

blad 5 Stedenwaard

blad 6 Vogelwaard

blad 1 Weidewaard

blad 7

bladindeling

blad 7 voor verklaring zie blad 1 Weidewaard

GEMEENTE HARDERWIJK

Bestemmingsplan Stadsweiden

plankaart

vastgesteld

Schaal 1 : 1000

Het plan bestaat uit 8 bladen

datum: 18-06-2010
hersteld 20-08-2012

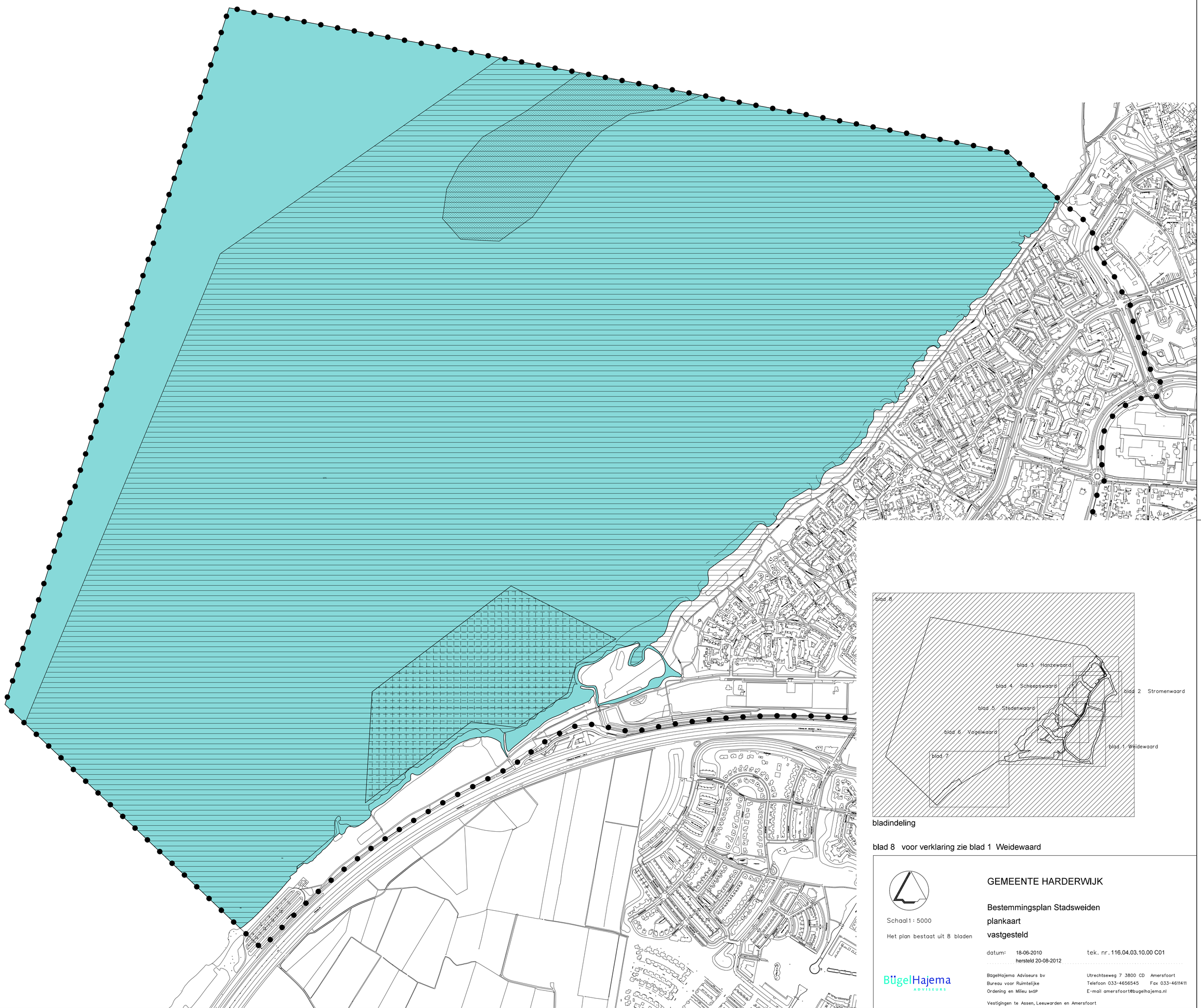
tek. nr. 116.04.03.10.00 C01

BügelHajema ADVISEURS

Bügelhajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu bnSP

Utrechtseweg 7 3800 CD Amersfoort
Telefoon 033-4656545 Fax 033-4611411
E-mail amersfoort@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



bladindeling

blad 8 voor verklaring zie blad 1 Weidewaard

GEMEENTE HARDERWIJK

Bestemmingsplan Stadsweiden

plankaart

vastgesteld

Schaal 1 : 5000

Het plan bestaat uit 8 bladen

datum: 18-06-2010
hersteld 20-08-2012

tek. nr. 116.04.03.10.00 C01

BügelHajema ADVISEURS

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu bnSP

Utrechtseweg 7 3800 CD Amersfoort
Telefoon 033-4656545 Fax 033-4611411
E-mail amersfoort@bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

V o o r s c h r i f t e n

I n h o u d s o p g a v e

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1	Begripsbepalingen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Artikel 3	Anti-cumulatiebepaling	12

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 4	Woondoeleinden	15
Artikel 5	Autoboxen	20
Artikel 6	Centrumdoeleinden	21
Artikel 7	Maatschappelijke doeleinden	24
Artikel 8	Nutsdoeleinden	26
Artikel 9	Bedrijfsdoeleinden	27
Artikel 10	Kantoren	29
Artikel 11	Groenvoorzieningen	31
Artikel 12	Verkeersdoeleinden	33
Artikel 13	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	35
Artikel 14	Water	37
Artikel 15	Natuur	39
Artikel 16	Waarde - Natuur	41

Hoofdstuk 3 Bijzondere bepalingen

Artikel 17	Algemene vrijstellingen	45
Artikel 18	Overgangsbepalingen	46
Artikel 19	Aanlegvergunning	47
Artikel 20	Slotbepaling	49

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1
Begripsbepalingen

a. het plan:
het bestemmingsplan "Stadsweiden" van de gemeente Harderwijk;

b. de plankaart:
de als zodanig gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, nader aangeduid met 'tekening 116.04.03.10.00.C01', bestaande uit zeven bladen, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

c. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

d. carport:
een overkapping die strekt tot beschutting van auto's met maximaal twee, niet tot de constructie behorende, wanden;

e. berging:
een gebouw, dienend als bergruimte bij woningen;

f. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke tenzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

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

h. ander werk:
een werk, geen bouwwerk zijnde;

i. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

j. bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

k. bouwgrens:
een als zodanig op de plankaart en/of in de voorschriften aangegeven lijn;

l. bouwvlak:
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak;

m. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

n. perceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

o. woning:
een voor bebouwing bestemd gebouw, bestaande uit een complex van ruimten;

p. bestaand gebouw, bestaande woning:
een gebouw dat, een woning die, op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan bestaat, krachtens een voor dat tijdstip reeds verleende vergunning in uitvoering is of in uitvoering kan worden genomen, dan wel de vergunning nadien moest worden verleend wegens overschrijding van de termijn als bedoeld in artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, in relatie met artikel 50, lid 3, van de Woningwet;

q. bestaande oppervlakte, goothoogte, inhoud, afmetingen:
de oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, inhoud, afmetingen van een bestaand gebouw, bestaande woning;

r. recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

s. seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;

t. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

u. maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sportieve en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

v. peil:
het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdingang bij voltooiing van de bouw;

w. het aan huis verbonden beroep:
een (para)medische, juridische, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

x. scheidingslijn:
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bouwperceel met het oog op een verschil in maatvoering;

y. voorgevelbouwgrens:
het naar de weg gekeerde deel van de bouwgrens;

z. bouwstrook:
het deel van het bouwperceel dat is gelegen tussen de voorgevelbouwgrens en de scheidingslijn;

aa. zijerf:
het deel van het bouwperceel dat is gelegen naast de woning tussen voorgevelbouwgrens en daarachter gelegen scheidingslijn of de verlengden daarvan tot aan de zijdelingse bouwperceelgrens;

bb. achtererf:
het deel van het bouwperceel dat is gelegen achter de bouwstrook, dan wel het verlengde daarvan;

cc. bebouwingspercentage:
het in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

dd. h o r e c a b e d r i j f

een bedrijf of instelling, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt.

Artikel 2
Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen, liftschachten, trappenhuizen en antennes niet meegerekend;

b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf de snijlijn van elk dakvlak - met uitzondering van dakvlakken ter afdekking van dakkapellen - met elk daaronder gelegen buitenwerks gevelvlak tot aan het peil;

c. de oppervlakte van een bouwwerk:
buitenwerks, bouwonderdelen vanaf 1 m boven peil meegerekend;

d. de inhoud van een bouwwerk:
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:
vanaf de bouwperceelgrens tot enig punt van een gebouw.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevelen kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, trapportalen en hellingbanen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 0,25 m wordt overschreden, met dien verstande dat ten aanzien van trapportalen en hellingbanen de overschrijding niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

De op de plankaart opgenomen maten zijn in meters en voor:
a. oppervlakten in vierkante meters (m^2);
b. inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
c. verhoudingen in procenten (%);
d. hoeken/hellingen in graden (°).

Artikel 3
Anti-cumulatiebepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is genomen bij de verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere aanvragen om een bouwvergunning buiten beschouwing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 4
Woondoeleinden

4.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- het gebruik en de inrichting van woonwagenstandplaatsen, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met "woonwagenterrein";
- maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met "maatschappelijke voorzieningen toegestaan";
- carports, uitsluitend de gronden die met "carport toegestaan" zijn aangegeven;
- carports en bergingen, uitsluitend de gronden die met "carports en bergingen" zijn aangegeven;
- de instandhouding van archeologische waarden, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'archeologisch waardevol gebied';
- tuinen, erven en terreinen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- voet- en fietspaden;
- parkeerplaatsen;
- woonstraten en wegen met een buurtontsluitende functie;
- verkeersvoorzieningen, waaronder afscheidingen, lichtmasten, verkeersborden, alsmede voorzieningen voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer.

Onder het doel wonen is de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mede begrepen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van de tot een bouwperceel behorende gebouwen, niet zijnde bijgebouwen, tot een maximum van 75 m^2 voor de aan huis verbonden werkactiviteit mag worden gebruikt.

In de bestemming zijn seksinrichtingen niet begrepen.

4.2 Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende bepalingen:
   1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Waar op de plankaart de aanduiding 'onderdoorgang' is aangegeven geldt dat de begane grondlaag onbebouwd dient te blijven.
   2. per afzonderlijk bouwperceel gelden de volgende bepalingen:

a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;

b. de goot- en bouwhoogten per onderdeel van het bouwperceel bedragen niet meer dan is aangegeven op de plankaart, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogten indien deze meer bedragen;

c. het bebouwingspercentage van het achtererf mag niet meer bedragen dan 50%, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van het achtererf niet meer mag bedragen dan 50 m^2;

d. op het zijerf is de oprichting van een al dan niet aangebouwd gebouw toegestaan mits,
   - de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven op de plankaart, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
   - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m^2;
   - de afstand tot de voorgevelbouwgrens tenminste 3 m bedraagt, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;

e. voorzover de gronden zijn aangegeven met "carports en bergingen" is de oprichting van een carport annex berging toegestaan, met dien verstande dat:
   - de berging op de carport dient te worden geplaatst;
   - de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
   - de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m^2;

f. voor de voorgevelbouwgrens van een bestaande woning is een erker toegestaan, met dien verstande dat deze:
   - geen grotere bouwdiepte mag hebben dan 1,5 m;
   - geen grotere goothoogte mag hebben dan 3 m;
   - geen grotere breedte mag hebben dan 75% van de voorgevelbreedte van de woning waartoe zij behoort;
   - niet tot gevolg mag hebben dat de afstand van de woning tot de aan de weg gelegen perceelsgrens minder dan 2 m bedraagt;

3. Voorzover de gronden zijn aangegeven met "carport toegestaan" gelden de volgende bepalingen:
   - carports dienen te worden gebouwd in directe aansluiting op een bestaand bijgebouw;
   - de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,70 m;
   - de maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m^2.

b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het gebruik en de inrichting van het woonwagenterrein gelden de volgende bepalingen:

1. voor het plaatsen van woonwagens gelden de volgende bepalingen:

   a. een woonwagen mag uitsluitend worden geplaatst binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak en overeenkomstig

de op de kaart aangegeven maatvoering voor wat betreft de maximale goothoogte en de maximale hoogte;

b. de onderlinge afstand van de woonwagen - inclusief eventuele aan- of uitbouwen - mag niet minder dan 5 m bedragen;

c. het aantal woonwagens mag niet meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven aantal woonwagenstandplaatsen.

2. voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. buiten het bouwvlak en op het bijbehorende erf mag per woonwagen een berging/hobbyruimte/sanitaire unit worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 25 m^2;

b. de goot- en bouwhoogten van deze bijgebouwen bedragen niet meer dan is aangegeven op de plankaart, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedragen;

c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 50 m^3;

2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en/of carports zijnde, geldt de bepaling dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, met uitzondering van:

- bouwwerken ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- een antenne waarvan de bouwhoogte van de voet af gemeten niet meer dan 5 m mag bedragen;
- een vlaggenmast waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

a. de plaats van de gebouwen waarvan de maximaal toegestane bouwhoogte 3 m bedraagt;

b. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden;
c. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

4.4 Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2a onder 2c voor het vergroten van de bebouwde oppervlakte van het achtererf tot maximaal 75 m², mits:
   1. het bebouwingspercentage van het betrokken achtererf niet meer bedraagt dan 50%;
   2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
      - de gebruiksmogelijkheden en het rustige woongenot van aangrenzende gronden;
      - het bebouwingsbeeld;
      - de verkeersveiligheid.

b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2a onder 2d voor het aanhouden van een kleinere afstand tot de voorgevelbouwgrens dan 3 m, dan wel de bestaande, kleinere afstand, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   - de gebruiksmogelijkheden en het rustige woongenot van aangrenzende gronden;
   - het bebouwingsbeeld;
   - de verkeersveiligheid.

4.5 Gebruiksbepalingen

a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in lid 1 gegeven bestemming.

b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen;

c. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid a, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5, lid a en b wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 5
Autoboxen

5.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor autoboxen aangewezen gronden zijn bestemd voor autostallingen met de daarbij behorende gebouwen en de instandhouding van archeologische waarden, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'archeologisch waardevol gebied'.

5.2 Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
   1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
   2. de hoogte bedraagt niet meer dan 3 m zijde van daken en dakkapellen.

b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat deze niet zijn toegestaan.

5.3 Gebruiksbepaling

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik of het doen of laten gebruiken van gebouwen voor handelsdoeleinden en reparatiebedrijvigheid.

5.4 Vrijstelling van de gebruiksbepaling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 6
Centrumdoeleinden

6.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor centrumdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- wonen op de eerste en volgende verdiepingen van gebouwen;
- detailhandel en dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen;
- verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- openbare nutsvoorzieningen;
- het horecabedrijf.

Onder het doel wonen is de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mede begrepen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het gezamenlijke bruto vloeroppervlak van de tot een bouwperceel behorende gebouwen, tot een maximum van 75 m^2 voor de aan huis verbonden werkactiviteit mag worden gebruikt.

In de bestemming zijn seksinrichtingen niet begrepen.

6.2 Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de doelen wonen, detailhandel en dienstverlening en horecabedrijf gelden de volgende bepalingen:
   1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
   2. per afzonderlijk bouwperceel gelden de volgende bepalingen:
      a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
      b. de goot- en bouwhoogten per onderdeel van het bouwperceel bedragen niet meer dan is aangegeven op de plankaart, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogten indien deze meer bedragen;

b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
   1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 50 m^3;
   2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de bepaling dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, met uit-

zondering van zodanige bouwwerken ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen van welke de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

6.3 Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a onder 1 en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- per afzonderlijk bouwperceel niet meer dan één gebouw is toegestaan;
- de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, respectievelijk 4,5 m;
- de oppervlakte per gebouw niet meer mag bedragen dan 50 m²

en voorts onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden en het rustige woongenot van de aangrenzende gronden.

6.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

a. de plaats van de gebouwen waarvan de maximaal toegestane bouwhoogte 3 m bedraagt;
b. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en verkeers- en verblijfsdoeleinden;
c. de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m.

6.5 Gebruiksbepalingen

a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in lid 1 gegeven bestemming.
b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.

c. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid a, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5, lid a en b wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 7
Maatschappelijke doeleinden

7.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor maatschappelijke doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen.

Onder de bestemming is detailhandel uitsluitend begrepen voorzover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de tot de bestemming behorende voorzieningen en daaraan ondergeschikt is.

7.2 Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
   1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
   2. de goot- en bouwhoogten bedragen niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogten, dan wel de bestaande hoogten indien die meer bedragen.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de bepaling dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een grotere oppervlakte dan
6 m² en/of een grotere bouwhoogte dan 1,5 m, voorzover gebouwd wordt buiten het bouwvlak.

7.4 Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a onder 1 en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
   - per afzonderlijk bouwperceel niet meer dan één gebouw is toegestaan;
   - de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, respectievelijk 4,5 m;
   - de oppervlakte per gebouw niet meer mag bedragen dan 50 m^2

   en voorts onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. het straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
   3. de verkeersveiligheid;
   4. de gebruiksmogelijkheden en het rustige woongenot van de aangrenzende gronden.

b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 onder b, ten behoeve van een bouwhoogte tot maximaal 6 m, onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   - de gebruiksmogelijkheden en het rustige woongenot van aangrenzende gronden;
   - het bebouwingsbeeld;
   - de verkeersveiligheid.

7.5 Gebruiksbepaling

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemming.

7.6 Vrijstelling van de gebruiksbepaling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

7.7 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 8
Nutsdoeleinden

8.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, in dit geval opslag- en werkruimten voor gemeentewerken.

8.2 Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
   1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
   2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan is aangegeven op de plankaart, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogten indien deze meer bedragen;

b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen.

8.3 Gebruiksbepaling

Het is verboden de gronden te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemming.

8.4 Vrijstelling van de gebruiksbepaling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 9
Bedrijfsdoeleinden

9.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuincentrum, annex kwekerij;
b. parkeervoorzieningen.

Onder tuincentrum, annex kwekerij is detailhandel uitsluitend begrepen voorzover deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf.

Binnen de bestemming zijn drie bedrijfswoningen begrepen.

9.2 Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
    1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
    2. de goot- en bouwhoogten bedragen niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogten, dan wel de bestaande hoogten indien die meer bedragen;
b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de bepaling dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m.

9.3 Gebruiksbepaling

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemming.

9.4 Vrijstelling van de gebruiksbepaling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 10
Kantoren

10.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, al dan niet in combinatie met wonen.

10.2 Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
   1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
   2. de goot- en bouwhoogten bedragen niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogten, dan wel de bestaande hoogten indien die meer bedragen.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de bepaling dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m.

10.3 Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a onder 1 en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- per afzonderlijk bouwperceel niet meer dan één gebouw is toegestaan;
- de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, respectievelijk 4,5 m;
- de oppervlakte per gebouw niet meer mag bedragen dan 50 m^2

en voorts onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden en het rustige woongenot van de aangrenzende gronden.

10.4 Gebruiksbepaling

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemming.

10.5 Vrijstelling van de gebruiksbepaling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 11
Groenvoorzieningen

11.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- dagrecreatie, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'dagrecreatie';
- kinderboerderij, uitsluitend voorzover de gronden als zodanig zijn aangegeven;
- voet- en fietspaden;
- bermen en beplantingen;
- speelvoorzieningen;
- fietsbrug, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met 'fietsbrug';
- behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met 'Natura 2000-gebied';
- overige kunstwerken;
- waterberging, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'dagrecreatie';
- de instandhouding van archeologische waarden, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'archeologisch waardevol gebied';
- waterlopen en waterpartijen.

11.2 Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen ten behoeve van het doel kinderboerderij gelden de volgende bepalingen:
   1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
   2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan is aangegeven op de plankaart, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogten indien deze meer bedragen;
   3. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 400 m^2;
   4. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

b. Op de gronden die zijn aangegeven met 'fietsbrug', uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht met een hoogte van niet meer dan 15 m, met dien verstande, dat de hoogte van bouwdelen ten behoeve van de draagconstructie en vormgeving van de fietsbrug niet meer dan 35 m mogen bedragen.

c. Op de gronden die zijn aangegeven met 'Natura 2000-gebied' is het bouwen van bouwwerken niet toegestaan.

d. Voor de overige doelen geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen, met dien verstande dat:
   1. op de gronden die zijn aangegeven met "dagrecreatie", het oprichten is toegestaan van één kioskgebouw en van maximaal twee toiletgebouwen, waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 100m² en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.

11.3 Gebruiksbepaling

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemming.

11.4 Vrijstelling van de gebruiksbepaling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

11.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 12
Verkeersdoeleinden

12.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen met een overheersende stroomfunctie, meer in het bijzonder voor verkeer met een bovenwijkse functie en een wijkontsluitingsfunctie;
- fiets- en voetpaden;
- fietsbrug, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met 'fietsbrug';
- voorzieningen voor het openbaar vervoer, parkeerplaatsen en andere verkeersvoorzieningen, waaronder afscheidingen, lichtmasten, verkeersborden, kunstwerken, haal- en brengstroken, alsmede voorzieningen voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen.

12.2 Bebouwingsbepalingen

a. Op de gronden die zijn aangegeven met 'fietsbrug', mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een hoogte van niet meer dan 15 m, met dien verstande, dat de hoogte van bouwdelen ten behoeve van de draagconstructie en vormgeving van de fietsbrug niet meer dan 35 m mogen bedragen.

b. Voor de overige doelen geldt dat bouwwerken zijn toegelaten, waarvan de inhoud niet meer dan 50 m^3 mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 4 m, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken rechtstreeks bedoeld voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 10 m mag bedragen

12.3 Gebruiksbepaling

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemming.

12.4 Vrijstelling van de gebruiksbepaling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

12.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 13
Verkeers- en verblijfsdoeleinden

13.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor verkeers- en verblijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen en woonstraten;
- fiets- en voetpaden;
- voorzieningen voor het openbaar vervoer, parkeerplaatsen en andere verkeersvoorzieningen, waaronder afscheidingen, lichtmasten, verkeersborden, kunstwerken, haal- en brengstroken, alsmede voorzieningen voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- water, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven als 'water'.

13.2 Bebouwingsbepalingen

Op deze gronden zijn bouwwerken toegelaten, waarvan de inhoud niet meer dan 50 m^3 mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 4 m, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken rechtstreeks bedoeld voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer dan 10 m mag bedragen.

13.3 Gebruiksbepaling

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemming.

13.4 Vrijstelling van de gebruiksbepaling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

13.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 14
Water

14.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- waterhuishouding;
- waterberging;
- waterlopen en -partijen, waaronder mede zijn begrepen de voor het beheer en onderhoud noodzakelijke voorzieningen;
- verkeer over water, waaronder de beroepsvaart begrepen;
- fietsbrug, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met 'fietsbrug';
- verkeersvoorzieningen, uitsluitend de voor het verkeer over het water noodzakelijke voorzieningen, zoals bruggen, dammen en/of duikers;
- de instandhouding van archeologische waarden, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'archeologisch waardevol gebied';
- recreatief medegebruik;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘medegebruik uitgesloten’ verkeer over water, verkeersvoorzieningen en recreatief medegebruik niet zijn toegestaan.

14.2 Bebouwingsbepalingen

a. Op de gronden die zijn aangegeven met 'fietsbrug', mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een hoogte van niet meer dan 15 m, met dien verstande, dat de hoogte van bouwdelen ten behoeve van de draagconstructie en vormgeving van de fietsbrug niet meer dan 35 m mogen bedragen.

b. Voor de overige doelen geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen, met dien verstande, dat steigers uitsluitend zijn toegestaan tot een afstand van 1,5 m gemeten vanuit de bestemmingsgrens met de aangrenzende bestemming wonen

14.3 Gebruiksbepaling

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemming.

14.4 Vrijstelling van de gebruiksbepaling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

14.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15
Natuur

15.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
- waterberging;
- de instandhouding van archeologische waarden, uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met 'archeologisch waardevol gebied';
- fiets- en voetpaden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘paden uitgesloten’ geen fiets- en voetpaden zijn toegestaan.

In de bestemming is mede begrepen de bescherming van de leefgebieden van watervogels.

15.2 Bebouwingsbepalingen

Voor deze gronden is het bouwen van bouwwerken niet toegestaan, met uitzondering van:
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van fiets- en voetpaden met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

15.3 Gebruiksbepaling

Het is verboden de gronden te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven bestemming.

15.4 Vrijstelling van de gebruiksbepaling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

15.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 16
Waarde - Natuur

16.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'Waarde – Natuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden met de bijbehorende voorzieningen;
- water;
- waterberging;
- waterhuishouding;
- recreatief medegebruik, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'rustgebied' geen recreatief medegebruik is toegestaan in de periode van 1 september tot 1 april.

16.2 Bebouwingsbepalingen

Voor deze gronden is het bouwen van bouwwerken niet toegestaan.

16.3 Aanlegvergunning

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
   1. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
   2. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
   3. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem dieper dan 30 cm met een oppervlakte van tenminste 5 m^2.

b. Het in sub a opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
   1. het normale onderhoud betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreden van dit plan.

c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden van de gronden.

Hoofdstuk 3 Bijzondere bepalingen

Artikel 17

Algemene vrijstellingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de bouw van niet ter bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een oppervlakte van ten hoogste 25 m^2, een inhoud van ten hoogste 70 m^3 en een hoogte van maximaal 5 m, ten dienste van openbaar nut, zoals schakelhuisjes, transformatorhuisjes, wachthuisjes, straatmeubilair, telefooncellen en kabelverdeelkasten;

b. de bouw van erkers, balkons, luifels, bordessen, pergola's en dergelijke bouwwerken, met dien verstande dat erkers en balkons geen grotere diepte mogen hebben dan 1.50 m;

c. het bouwen van antennes waarvan de bouwhoogte ten hoogste 25 m mag bedragen;

d. het veranderen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 10%, met dien verstande dat deze bepaling niet wordt toegepast in samenloop met een bijzondere vrijstellingsbepaling.

Artikel 18
Overgangsbepalingen

a. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken
Bestaande bouwwerken die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot,
- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 18 maanden na het tenietgaan.

b. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik
Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken dat in strijd is met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zo lang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

c. Uitzonderingen
1. het bepaalde in lid a. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
2. het bepaalde in lid b. 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 19
Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders op de gronden met de bestemming:
   - Natuur,

   en de gronden aangegeven met de aanduiding 'archeologisch waardevol gebied',

   de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   a. het ophogen van de bodem;
   b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding 100 m^2 of meer bedraagt;
   c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
   d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
   e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
   f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
   g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
   h. het aanleggen van bos of boomgaard;
   i. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 100 m^2;
   j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

2. Het onder lid 1g bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

3. De aanlegvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

4. Voor zover de in lid 1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
   a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
   c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5. De aanlegvergunning ten behoeve van werken op de gronden aangegeven met "archeologisch waardevol gebied", wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

6. Een aanlegvergunning als bedoeld in lid 1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van het andere werk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

7. Bij de afweging als bedoeld in lid 6 wordt in ieder geval betrokken de doeleindenomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming.

8. Overtreding van het bepaalde in lid 1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 20
Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

'Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan Stadsweiden van de gemeente Harderwijk'

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.....

de voorzitter,

de griffier,

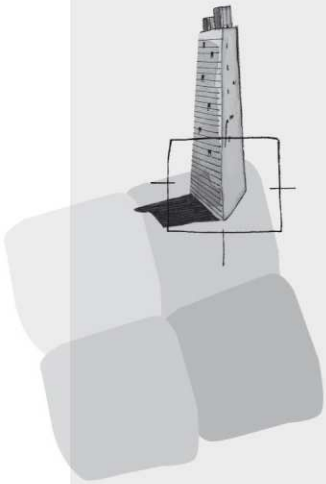
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Harderwijk

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw drs. J. van Dijk

Projectnummer
116.04.03.10.02



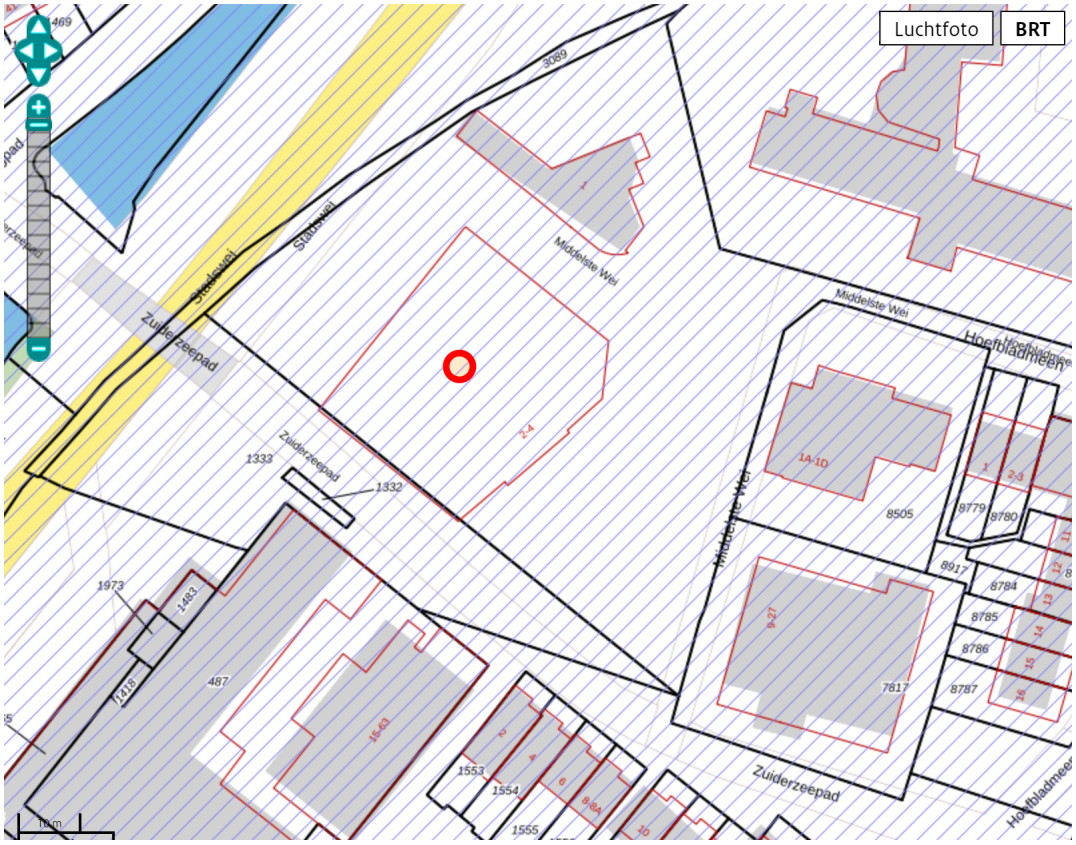
BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 9-2-2024



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.