

De Twee Gebroeders 203, 9207CL DRACHTEN (45295)



Portiekwoning



Beschrijving

benedenwoning met vrijstaande houten berging, plaatselijk bekend De Twee Gebroeders 203 te 9207 CL Drachten.

De navolgende indeling van de woning is afkomstig van derden:

Begane grond: entree, hal met meterkast en stookruimte, woonkamer, half-open keuken , slaapkamer badkamer met douche, closet, vaste wastafel.

(Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden).

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Noord donderdag 10 juni 2021
Inzet	donderdag 10 juni 2021 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 10 juni 2021 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Van der Valk Hotel Drachten Lavendelheide 4 9202 PD Drachten
Kantoor	Trip Advocaten & Notarissen Hereweg 93 9721 AA GRONINGEN T: 050 599 79 99 F: 050 599 79 88 E: veilingen@trip.nl CMS Derks Star Busmann Parnassusweg 737 1077 DG AMSTERDAM T: 020 301 63 01 F: 020 301 63 33 E: amsterdam.notariaat@cms-dsb.com
Behandelaar	dhr. F. Roelink

Objectinfo

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	1982
Kamers	2



Slaapkamers	1
Woonoppervlakte	58 m ²
Woninginhoud	185 m ³
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	1). woning: het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie A complexaanduiding 12406-A appartementsindex 1: a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met voor- en achtertuin en berging, plaatselijk bekend 9207 CL Drachten, De Twee Gebroeders 203; en b. dat uitmaakt het één/tweede (1/2e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond, gelegen aan de Twee Gebroeders te Drachten, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie A nummer 12034, groot twee are vijftientig centiare (00.02.25 ha), alsmede het in en op dat grondperceel gestichte gebouw met tuin, onderverdeeld in één benedenwoning met berging en voor- en achtertuin en één bovenwoning met vliering, alsmede berging en tuintje op de begane grond, plaatselijk bekend De Twee Gebroeders 203 en 205 te Drachten. 2). aandeel in voetpad: het één/twaalfde onverdeeld aandeel in het voetpad gelegen aan De Twee Gebroeders 195 ror en met 217 (onven nummers) te Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie A, nummer 12035, geheel groot één are drie centiare (1.03 are).



Financieel

Lasten	
Inzetpremie	1% t.l.v. de verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.500,00 (per 07-05-2021 om 17:16 uur) Not. hon., kad.rechten en btw (excl. de overdrachtsbelasting en eventuele ontruimingskosten) (per 20-04-2021 om 16:53 uur)

Bijzonderheden

ATTENTIE inzake het Coronavirus/COVID19

Om risico's ten aanzien van de verspreiding van het Corona-virus zoveel mogelijk te beperken, verzoeken wij u dringend de veiling van donderdag 10 juni 2021 zoveel mogelijk via internet te volgen.

Voor zover u via internet wenst mee te bieden op de veiling kunt u zich als bieder registreren via: <https://www.openbareverkoop.nl/internetbieden>.
Neemt u voor vragen over de registratie gerust contact met ons op via veilingen@triplaw.nl.

U mag alleen maar aanwezig zijn in de zaal als u op één van de te veilen objecten wilt bieden. In dat geval MOET u daarvoor een zitplaats reserveren.

Er is een maximaal aantal zitplaatsen beschikbaar. Reserveren kan alleen via: info@vastgoedveilingfriesland.nl.

ZONDER RESERVERING HEEFT U GEEN TOEGANG TOT DE VEILINGZAAL.

Algemeen

Van de koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar de feitelijke en juridische eigenschappen van het verkochte, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de notaris.

Om een goed beeld van (de staat van) het registergoed te krijgen wordt u uitdrukkelijk geadviseerd om het registergoed te bezichtigen.

Wanneer georganiseerde bezichtiging mogelijk is, zullen de bezichtigingstijdstippen hier worden vermeld.

Het registergoed heeft mogelijk enig onderhoud nodig. Verkoper (executant) geeft geen enkele garantie met betrekking tot de feitelijke en/of juridische staat van het registergoed.

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid wat betreft de bouwkundige, milieukundige, technische en/of feitelijke staat van het registergoed.

De koper aanvaardt niet alleen de in de bijzondere voorwaarden vermelde aan het verkochte verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, maar ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan.

Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de verkoper en de notaris zich bij hun onderzoek naar de hiervoor bedoelde lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het verkochte weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Let op! Het is mogelijk dat gedurende het veilingtraject nadere informatie beschikbaar komt. Houdt u de veilingssite in de gaten voor mogelijke wijziging of aanvulling van de beschikbare

informatie.

Voor nadere informatie aangaande het registergoed wordt ondermeer verwezen naar:

1. <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>;
2. <http://www.bodemloket.nl/>.

Eveneens wordt verwezen naar de website van de gemeente (o.a. met betrekking tot de gemeentelijke regelgeving aangaande bestemming en huisvesting). Mocht u de door u gezochte informatie niet kunnen vinden, neemt u dan contact met de gemeente op.

Gebruik

Voor zover bekend is het registergoed in gebruik bij de eigenaar (en de zijnen). Verkoper is niet bekend met verhuur of gebruik door derden.

Desondanks heeft de executant bij de voorzieningenrechter het verlot aangevraagd om het huurbeding te mogen invoeren.

Door de voorzieningenrechter is het verlot verleend om het huurbeding te mogen invoeren. In de beschikking, d.d. 18 mei 2021, is bepaald dat de (eventuele) huurders niet eerder mogen worden ontruimd dan nadat 2 weken zijn verstreken na betekening van de beschikking. De ontruiming wordt aan de koper overgelaten.

Appartementsrecht

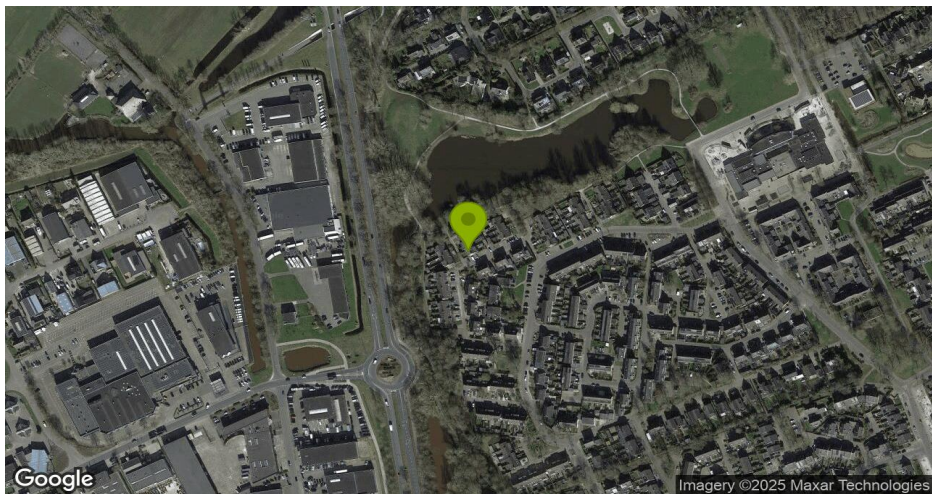
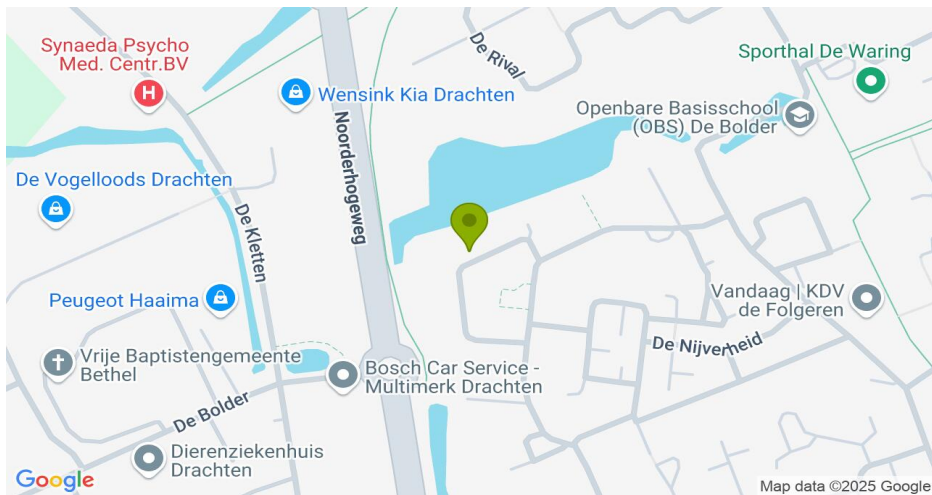
Het registergoed betreft een appartementsrecht.

De appartementseigenaren zijn gezamenlijk eigenaar van het gehele complex en hebben ieder het recht op het exclusief gebruik hun eigen privégedeelte. Het is verstandig om de bepalingen in de splitsingsakte goed te lezen. In de splitsingsakte staat omschreven welke kosten gemeenschappelijk en welke privé zijn. In de splitsingsakte is ook omschreven hoe de appartementen mogen worden gebruikt. De splitsingsakte is bepalend voor de onderlinge verhoudingen van de appartementseigenaren.

De koper van een appartementsrecht wordt van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Bij een actieve VvE is een periodieke (meestal maandelijke) bijdrage verschuldigd aan de VvE. Met de bijdragen van de appartementseigenaren behartigt de VvE de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren. Veelal valt hieronder de verzekering van het complex en het gemeenschappelijke onderhoud aan het complex.

De koper/verkrijger is op grond van artikel 122 lid 3 boek 5 BW naast zijn rechtsvoorganger hoofdelijk aansprakelijk jegens de vereniging van eigenaars voor de betaling van de achterstand in de bijdrage aan die vereniging van eigenaars die in het lopende boekjaar of het daaraan voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. Deze achterstand zal in overleg met de koper op het moment van eigendomsoverdracht in rekening kunnen worden gebracht.

Bij de Vereniging van Eigenaars zal informatie opgevraagd worden aangaande de vereniging en de eventuele achterstanden van de huidige eigenaar. Zodra die informatie is ontvangen, wordt het hier gepubliceerd.



Kadastrale kaart

45295-kadastralekaart9207DeTweeGebroeders.pdf

Bijlage

45295_Brondocument_Hyp4_9708_6 Spiltsingsakte.PDF

9.16
f/33

1031104

15-01-025

Hyp. 4

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	9708	6	26
LEEWARDEN	30-AUG-1999 09:10	<i>Elleluur.</i> MR. ING. E. KLEEFKENS	met zonder	40	vervolgblad(en)

Aantekeningen:

met tekening nummer 2088

Kadaster

D: 00000352 S: 4603169576

- 1 -

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN ER/KH/LCK/686676/3702/1
DE TWEE GEBROEDERS 203 EN 205 TE DRACHTEN

Heden, zevenentwintig augustus -----
negenentienhonderd negenennegentig, verscheen voor mij, -----
Mr Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam: -----
mevrouw Mr Tanya Elvira Daisy Hicks, kandidaat-notaris, wonende te Amsterdam, Ceintuurbaan 135 II, geboren te Amsterdam op zesentwintig november negentienhonderd tweeënzeventig, niet gehuwd of geregistreerd partner, houdster van een Nederlands paspoort met nummer N69728760, -----
handelende als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: AMVEST Woningen-M B.V., gevestigd te Zeist, kantoor houdende Hoogoorddreef 11/2, 1101 BA Amsterdam Zuidoost (Postbus 22816, 1100 DH Amsterdam Zuidoost). -----
De comparant, handelend als gemeld, gaf te kennen dat voormelde vennootschap als eigenaar gerechtigd is tot: -----
het gebouw, bestaande uit een benedenwoning met tuinen en berging en een bovenwoning met tuintje en berging, -----
hierna te noemen: het gebouw, -----
plaatselijk bekend De Twee Gebroeders 203 en 205 te Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie A nummer 12034, groot twee are vijftientwintig centiare, -----
hierna te noemen: de gemeenschap, -----
door voormelde vennootschap (destijds genaamd Mandes Residential B.V.) verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden op vierentwintig december negentienhonderd zesennegentig in deel 8579 nummer 28 van het afschrift van een akte tot levering, houdende kwijting voor de koopsom, op drieëntwintig december negentienhonderd zesennegentig voor notaris Mr

Hypotheek 4

1031104

Aantekeningen:

- 2 -

A.J.A. van Orsouw te Utrecht verleden, in welke akte is vermeld:

F. OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Op de onroerende zaak zijn van toepassing de "Algemene Voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen", van de gemeente Smallingerland, vastgesteld bij notariële akte, waarvan een afschrift werd overgeschreven ten voormelde Openbare Registers op vijf oktober negentienhonderd drieënzeventig in het register hypotheek nummer 4 in deel 3734 nummer 113, waarin woordelijk is opgenomen:

"3. De koper is verplicht op het gekochte op zijn kosten een drainage aan te brengen en te onderhouden, waarvan de samenstelling en uitvoering geheel ten genoegen van burgemeester en wethouders dient te zijn.

9. De gemeente is te allen tijde gerechtigd een strook grond terug te kopen, voor zover dit ter verbreding van de langs lopende stra(a)t(en) of de aanleg van een trottoir of rabatbestrating nodig mocht zijn, tot een maximum diepte gelijk aan de afstand tussen de stra(a)t(en) en de daarlangs geprojecteerde rooilijnen, over de volle breedte van het bouwterrein, tegen dezelfde vergoeding per vierkante meter als bij de verkoop is bepaald.

Indien de eigenaar weigert aan deze bepaling te voldoen zal hij een boete verbeuren van vijfhonderd gulden per vierkante meter af te stane grond ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na de daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, terwijl nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn.

11. Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht of toedeling bij scheiding en deling van het verkochte moeten in de akte van overdracht of scheiding de hiervoor onder 3 en 9 gestelde voorwaarden, de na te noemen voorwaarden in beding 15, alsmede deze voorwaarde 11 en, wanneer het verkochte nog onbebouwd is, tevens de onder 7 en 8 genoemde voorwaarden worden opgenomen of van toepassing verklaard, op straffe van een boete van tienduizend gulden (fl.10.000,-) door de nalatige koper ten bate van de gemeentekas te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn.

Aantekeningen:

9708

6

27

1ste vervolgblad

Kadaster

- 3 -

15 De gemeente of een openbaar nutsbedrijf als bijvoorbeeld een waterleidingbedrijf heeft het recht de reeds gelegde kabels, leiding met toebehoren (onder andere brandkranen en afsluiters), rioleringen en dergelijke in het verkochte te hebben, deze nieuw aan te leggen in de hierna te omschrijven kabelstrook.

In de hierna te omschrijven wegmeubilairstrook mogen putten, lichtmasten en dergelijke worden geplaatst.

Het recht tot het houden, het onderhouden en eventueel verwijderen van bovenstaande werken, alsmede het recht van toegang tot die werken, zonder dat deswege een vergoeding verschuldigd zal zijn, wordt hierbij uitdrukkelijk bedongen.

De kabel- en wegmeubilairstrook is een strook grond ter breedte van drie meter vijftig centimeter, gerekend vanaf de kant van de verharding.

Bij een vrijliggend voetpad, dus een voetpad dat niet tegen een wegverharding ligt, wordt de strook grond gerekend vanaf de achterkant van het voetpad.

Tevens moet de koper dulden dat de PTT of een door haar of de gemeente aan te wijzen derde kabels in het verkochte, buiten de genoemde kabelstrook, mag hebben en leggen ten behoeve van de antenne-voorzieningen.

In de kabelstrook is het planten van bomen en het maken van een inrit met een gesloten verharding niet toegestaan.

Genoemde verplichtingen worden bij deze door PGGM aan Mandes opgelegd.

PGGM neemt de hiervoor omschreven rechten bedongen ten behoeve van de de gemeente Smallingerland voor deze aan.

G. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden ten aanzien van de onroerende zaak, wordt te dezen verwezen naar de onder B. genoemde akte tot levering, (titel 5293 nummer 14) waarin woordelijk staat vermeld:

"Ten laste van het verkochte gedeelte van het perceel gemeente Drachten sectie A nummer 9293 en ten behoeve van het aan de gemeente verblijvende gedeelte van dit kadastrale perceel, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het hebben en onderhouden van een verzamelrioolleiding met een doorsnede van twee meter en vijftig, zoals op aangehechte kaart met stippellijn en de letters A en B aangegeven."

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

19-04-2025

Aantekeningen:

- 4 -

De naam: Mandes Residential B.V. is op zestien juni negentienhonderd zeven-
negentig gewijzigd in AMVEST Woningen-M B.V.. -----

Vervolgens gaf de comparant, handelend als gemeld, te kennen: -----

- a. dat voormelde vennootschap wenst over te gaan tot splitsing van gemeld gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren in appartements-
rechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- b. dat in verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten voormeld
gebouw en de grond zijn uitgelegd in een tekening bestaande uit één bladzijde,
aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten die bestemd zijn om
als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, en waarvan het uitsluitend gebruik in
een appartementsrecht zal zijn begrepen, welke tekening als bedoeld in artikel
109 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek aan deze akte zal worden gehecht,
waarop door de bewaarder van de Dienst van het Kadaster en de Openbare
Registers te Leeuwarden blijkens diens daarop gestelde aantekening de dato tien
augustus negentienhonderd negenennegentig is verklaard dat van het in de
splitsing betrokken gebouw met toebehoren de complexaanduiding is 12406 A; -
- c. dat een vergunning op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist; --
- d. dat op gemelde tekening bedoelde gedeelten, welke bestemd zijn om als afzonder-
lijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een apparte-
mentsrecht zal zijn begrepen, duidelijk zijn aangegeven en zijn voorzien van een
Arabisch cijfer; -----
- e. dat gemeld gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebeho-
ren aldus twee appartementsrechten zullen omvatten, te weten: -----
 1. een woning op de begane grond met voor- en achtertuin en berging, plaats-
lijk bekend De Twee Gebroeders 203 te Drachten, kadastraal bekend gemeen-
te Drachten, sectie A nummer 12406 A1; -----
 2. een woning op de eerste verdieping met vliering en een berging en tuinje op
de begane grond, plaatselijk bekend De Twee Gebroeders 205 te Drachten,
kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie A nummer 12406 A2. -----

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld: -----

Kadaster

a. de splitsing in twee appartementsrechten als bovengemeld bij deze vast te stellen, terwijl de juridische splitsing zal geschieden door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden conform het bepaalde in artikel 109 lid 1 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waarna alle voormelde appartementsrechten zullen toebehoren aan voormelde gerechtigde: -----

voor de inhoud van bedoeld Reglement wordt ten deze verwezen naar het modelreglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, hetwelk is vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de plaatsvervanger van notaris Mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 6893 nummer 1. -----

De bepalingen van bedoeld modelreglement worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, voor zover deze hierna bij na te melden bijzonder reglement niet zijn teniet gedaan, gewijzigd of aangevuld.

De in het modelreglement opgenomen Annex 1 is ter zake van de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet van toepassing. -----

Alsnu verklaarde de comparant voormeld bijzonder reglement voor de onderwerpelijke splitsing in appartementsrechten vast te stellen, waarbij hierna onder "eigenaar" wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 lid 4 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek:

A. Artikel 2 lid 1 luidt:

De eigenaars van de appartementsrechten zijn ieder voor één/tweede deel in de
gemeenschap gerechtigd. -----

B. Artikel 8 lid 4 eerste zin luidt:

De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien

Aantekeningen:

- 6 -

deze een bedrag ad tienduizend gulden (f 10.000,-) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. -----

C. Artikel 9 lid 1 sub a luidt: -----

De funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de daarbij behorende grond, het ruwe metselwerk alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen in de privégedeelten, de buitengevels, de boven de woningen gelcgcen daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de stoep voorzover deze blijkens de splitsingstekening geen onderdeel uitmaakt van een appartementsrecht alsmede het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alles voor zover deze gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken geen onderdeel uitmaken van de op de splitsingstekening als berging aangeduide gedeelten van de appartementsrechten. -----

Uitdrukkelijk worden niet tot de gemeenschappelijk gedeelten gerekend maar tot het privégedeelte ten behoeve waarvan zij uitsluitend of in het bijzonder strekken:

- de in de buitengevels van de appartementsrechten aangebrachte raamkozijnen en raamvleugels met glas en de deuren met het eventueel daarin aanwezige glas en de kozijnen daarvan; -----
- de funderingen, de vloeren, de buitengevels en de daken van de tot berging bestemde gedeelten van de appartementsrechten. -----

D. In artikel 9 lid 1 sub b vervalt: -----

"(met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranen in de privégedeelten)". -----

E. Aan artikel 11 wordt een zin toegevoegd luidende: -----

Overal waar in het reglement wordt gesproken van "het huishoudelijk reglement" wordt gelezen "het huishoudelijk reglement, zo dit er is". -----

F. Aan artikel 13 lid 2 wordt toegevoegd: -----

Dit geldt eveneens voor het aanbrengen van privé-antennes. -----

G. Aan artikel 14 wordt een zin toegevoegd luidende: -----

Evenmin zijn zonder toestemming van de vergadering wijzigingen in het gebouw

Aantekeningen:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">9708</td> <td style="width: 50%; padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 2px;">6</td> <td style="text-align: center; padding: 2px;">29</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;"> 347 Vervolgblad </td> </tr> </table>	9708		6	29	 347 Vervolgblad	
9708							
6	29						
..... 347 Vervolgblad							
Kadaster							
- 7 - toegestaan die invloed hebben op de breukdelen in de gemeenschap. De eigenaars en gebruikers mogen voorts geen wijziging aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. H. Artikel 17 lid 4 luidt: Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming. De bestemming van de privégedeelten is ten aanzien van: het appartementsrecht met index 1: woning met berging en tuin; het appartementsrecht met index 2: woning met berging en tuin. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. Deze toestemming kan - tenzij daarbij anders is bepaald - worden ingetrokken door de vergadering. I. De laatste alinea van artikel 18 lid 1 vervalt en wordt vervangen door: Tot het onderhoud van het privégedeelte wordt mede gerekend het schilderwerk aan alsmede het onderhoud, het herstel en de vervanging/vernieuwing van de tot privégedeelten van de appartementsrechten bestemde zaken zoals onder meer raamkozijnen en raamvleugels met glas, van de deuren met het eventueel daarin aanwezige glas en de kozijnen daarvan. Alvorens een eigenaar overgaat tot het (doen) uitvoeren van het buitenschilderwerk dient hij voor wat betreft de kleur de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de vergadering van eigenaars te hebben verkregen. Indien een eigenaar van een appartementsrecht wenst over te gaan tot vervanging/vernieuwing van raamkozijnen en raamvleugels met glas en/of van deuren met het eventueel daarin aanwezige glas en de kozijnen daarvan, dient hij voor wat betreft de keuze van de te gebruiken materialen, het model en de kleur van bedoelde kozijnen, raamvleugels en deuren/deurkozijnen de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de vergadering van eigenaars te hebben verkregen. - J. Aan artikel 18 lid 2 wordt een zin toegevoegd: Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het							

Hypotheken 3/4-ervolg

19-03-20

Aantekeningen:

- 8 -

gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde eigenaars of gebruikers komen de herstellkosten daarvan voor rekening van de vereniging.

K. Artikel 18 lid 6 luidt:

Glasschade in of aan een privégedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar of gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8 of de bestaande verzekering de schade niet vergoedt.

Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

L. Aan artikel 20 wordt toegevoegd:

Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen vierentwintig uur 's nachts en 's morgens zeven uur geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het privégedeelte hoorbaar is.

M. Aan artikel 24 lid 1 wordt toegevoegd:

De in de vorige zin vermelde verklaring behoeft niet te worden ondertekend en te worden afgegeven indien de gebruiker zich tot naleving heeft verplicht in de desbetreffende huurovereenkomst.

De eigenaar en/of gebruiker is verplicht op eerste verzoek van het bestuur de betreffende huurovereenkomst ter inzage te verstrekken.

N. Aan artikel 25 lid 1 wordt toegevoegd:

De in de vorige zin vermelde borgtocht kan eerst van een gebruiker van een appartementsrecht worden verlangd indien de eigenaar van dat appartementsrecht niet voldoet aan zijn verplichtingen jegens de vereniging.

O. Artikel 28 lid 3:

Voor "artikel 38 zesde lid" dient gelezen te worden "artikel 38 zevende lid".

P. Aan artikel 28 lid 6 wordt toegevoegd:

en vervreemder en/of verkrijger zijn verplicht die zekerheid dan terstond te verstrekken.

Q. Artikel 30 lid 2 luidt:

Aantekeningen:	9708 6 30 4de? vervolgblad
Kadaster	
Vervolgblad Hyp. 3 en 4	- 9 - De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars De Twee Gebroeders 203 en 205 te Drachten" en is gevestigd te Drachten. ----- R. <u>Artikel 33 lid 3 luidt:</u> ----- Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht. ----- S. <u>Artikel 34 lid 2 luidt:</u> ----- Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt twee, te weten voor elk appartementsrecht één stem. ----- J. Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze minuutakte zal worden gehecht, van welke volmacht mij, notaris, genoegzaam is gebleken. ----- Waarvan akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld, om negen uur acht minuten. ----- Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ----- Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparant, aan mij, notaris, bekend, en mij, notaris, ondertekend. ----- (Getekend): D. Hicks, L.C. Klein, not. ----- Ondergetekende, Mr Laurina Christina Klein, notaris ter standplaats Amsterdam, verklaart dat ten tijde van het verlijden van vorenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist. ----- (Getekend): L.C. Klein, not. ----- VOOR AFSCHRIFT: (Getekend): L.C. Klein, not. ----- De ondergetekende, Mr Laurina Christina Klein, notaris ter standplaats Amsterdam en wonende aldaar, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk. -----  not

Hypotheeken 3/4-vervolg

9-2021

Aantekeningen:



Uitgegeven VOOR AFSCHRIFT van een tekening, vastgehecht aan een akte SPLITTING IN APPARTEMENTSRECHTEN DE TWEE GEBROEDERS 203 EN 205 TE DRACHTEN op 27 augustus 1999 voor Mr Laurina Christina Klein, notaris ter standplaats Amsterdam en wonende aldaar verleden.
Amsterdam, 27 augustus 1999.
(Getekend): L.C. Klein, not.
De ondergetekende, Mr Laurina Christina Klein, notaris ter standplaats Amsterdam en wonende aldaar, verklaart dat deze tekening eensluitend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

CC not

Tekening/akte nr. 9088
Tekening/akte behorende bij inschrijving in
deel 972 nr. 6

Bijlage

45295_Reglement van Splitsing 1992.pdf

Modelreglement bij

splitsing in appartementenrechten

januari 1992



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 1992

Het reglement is vastgesteld bij akte verleden op 2 januari 1992 voor een plaatsvervanger van notaris mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam.

De akte is ingeschreven bij alle kantoren van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers:

Plaats	Deel	Nummer	Datum
Alkmaar	6479	30	08-01-1992
Amsterdam	10777	49	08-01-1992
Arnhem	11098	1	10-01-1992
Assen	4919	4	10-01-1992
Breda	8564	26	10-01-1992
Den Haag	9763	1	10-01-1992
Eindhoven	9692	1	10-01-1992
Groningen	4763	12	10-01-1992
Leeuwarden	6893	1	10-01-1992
Lelystad	166	8	10-01-1992
Middelburg	4132	1	10-01-1992
Roermond	8002	1	10-01-1992
Rotterdam	11905	1	10-01-1992
Utrecht	6987	1	10-01-1992
Zwolle	7108	1	10-01-1992

Modelreglement	4	I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten	12
A. Definities	4	Artikel 27	12
Artikel 1	4	J. Vervreemding van een appartementsrecht	12
B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn	4	Artikel 28	12
Artikel 2	4	K. Overtredingen	13
C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars	5	Artikel 29	13
Artikel 3	5	L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars	13
D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen	5	I Algemene bepalingen	13
Artikel 4	5	Artikel 30	13
Artikel 5	6	Artikel 31	13
Artikel 6	6	Artikel 32	13
Artikel 7	6	II Vergadering van eigenaars	14
E. Verzekeringen	6	Artikel 33	14
Artikel 8	6	Artikel 34	14
F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken	8	Artikel 35	15
Artikel 9	8	Artikel 36	15
Artikel 10	8	Artikel 37	15
Artikel 11	8	Artikel 38	16
Artikel 12	8	Artikel 39	16
Artikel 13	8	Artikel 40	16
Artikel 14	9	III Bestuur van de vereniging	17
Artikel 15	9	Artikel 41	17
Artikel 16	9	Artikel 42	17
G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten	9	Artikel 43	17
Artikel 17	9	M. Huishoudelijk Reglement	18
Artikel 18	9	Artikel 44	18
Artikel 19	10	N. Slotbepaling	18
Artikel 20	10	Artikel 45	18
Artikel 21	10	Annex 1	18
Artikel 22	10	Bepalingen op te nemen wanneer het gebruik van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van het bestuur	18
Artikel 23	11	Artikel 24	18
H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker	11	Artikel 26a	19
Artikel 24	11	Artikel 26b	19
Artikel 25	11	Artikel 26c	20
Artikel 26	11	Artikel 26d	20

Modelreglement

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 2

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangeven van het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschot-bijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid. De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien gulden ($\text{f } 10,-$) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 29 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadeoplossingen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen op een voor de financiering

van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schade- penningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijken uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.
In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcranken in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.

Artikel 15

De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

Artikel 16

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming.
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.
In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerk-lagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren.

Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Artikel 21

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 22

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 23

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 25

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden onzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken onzegd worden.

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezene bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroop op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. Vervreemding van een appartementsrecht

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.

3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid (lees: artikel 38 zevende lid), en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. Overtredingen

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbuuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

I Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.

- De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
 3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
 4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
 5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II Vergadering van eigenaars

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder der eigenaars kan uitbrengen worden in de akte bepaald.

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35 eerste lid.

Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.
Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III Bestuur van de vereniging

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.
De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

M. Huishoudelijk Reglement

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b. het gebruik van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

N. Slotbepaling

Artikel 45

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

Annex 1

(Uitsluitend betrekking hebbend op woongebouwen)

Variatie op het reglement:

Bepalingen op te nemen wanneer het gebruik van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van het bestuur

Artikel 24 wordt vervangen door:

Artikel 24

1. Een eigenaar kan met inachtneming van het in artikel 26c bepaalde zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Na artikel 26 invoegen artikel 26a tot en met 26d:

Artikel 26a

1. Een eigenaar behoeft de toestemming van het bestuur alvorens zijn privé gedeelte zelf en met de met name genoemde huisgenoten in gebruik te nemen of een tot dusverre niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder het verschaffen van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en onder vermelding van alle verlangde gegevens die dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het verzoek.
3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen. Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld schriftelijk ter kennis van de verzoeker.
4. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden indien naar billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen.
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aangegeven norm zal het bestuur in het bijzonder acht slaan op de solvabiliteit van de betrokkenen. Het bestuur kan in verband daarmee verlangen dat de verzoeker zorgdraagt voor een verklaring dienaangaande van een door het bestuur aan te wijzen accountant. De kosten van deze verklaring komen voor rekening van de verzoeker.
6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het verzenden van de beslissing daartegen in beroep komen bij de vergadering.
7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.
8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onverwijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen.

Artikel 26b

1. Ingeval van openbare verkoping van een appartementsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker wil toelaten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de gegadigde, onder betaling van een in het reglement of het huishoudelijk reglement te betalen (lees: te bepalen) bedrag ter bestrijding van de te maken kosten, aan het bestuur de gegevens verstrekken als bedoeld in artikel 26a tweede lid.
2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeengeroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.

3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede van toepassing bij verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen vóór de veiling aan het bestuur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn huisgenoten alsmede zijn rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte - in afwijking van het bepaalde in artikel 26a eerste lid en artikel 26c eerste lid - zelf in gebruik te nemen of aan derden in gebruik te geven zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is.
De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.
4. Indien de koper een verklaring als bedoeld in het derde lid heeft afgelegd, kan binnen één maand na de inschrijving in de openbare registers door het bestuur een vergadering bijeengeroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijzigingen van het in artikel 26 eerste lid, artikel 26c eerste lid en het in dit artikel bepaalde in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik te geven, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.

Artikel 26c

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur.
2. Het bepaalde in artikel 26a is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek om toestemming door de eigenaar en de verzoeker gezamenlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de verzoeker zijn recht ontleent of zal ontleenen.
3. De toestemming van het bestuur is ook vereist indien de gebruiker een tot dan toe niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen.

Artikel 26d

1. De eigenaar of gebruiker dient er voor in te staan dat de huisgenoten die van het bestuur of de vergadering toestemming hebben verkregen tot het gebruik van het privé gedeelte zich gedragen naar de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede dat zij eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek zullen naleven.
2. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken, heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorafgaande artikelen, indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten van toelating.

Model BRS01D
Versie 02-01-1992
Ontwerp Okapi. Corporate identity atelier, Rotterdam



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Postbus 16020
2500 BA Den Haag
www.knb.nl

Bijlage

45295_Verkrijging (geanonimiseerd).pdf

AKTE VAN LEVERING APPARTEMENTSRECHT 25931

1

Heden, zes en twintig augustus tweeduizend elf, verschenen voor mij, mr. Tjerk Albert Dantuma, notaris met plaats van vestiging de gemeente Tytsjerksteradiel:

1. **De verkoper**, **De Twee Gebroeders 203** (postcode: 9207 CL) te **Drachten**, kadastraal bekend gemeente **Drachten**, sectie **A**, nummer **12406**, appartementsindex **1**, uitmakende het één/tweede onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met tuin, onderverdeeld in één benedenwoning met berging en voor- en achtertuin en één bovenwoning met vliering, alsmede berging en tuintje op de begane grond plaatselijk bekend De Twee Gebroeders 203 en 205 te Drachten, tijde van de splitsing in appartementsrechten bij de openbare registers van het kadaster bekend als gemeente en sectie als voren nummer 12034, groot twee are en vijf en twintig centiare (02.25 a);
2. **De koper**, **De Twee Gebroeders 195** tot en met **217** (oneven nummers) te **Drachten**, kadastraal bekend gemeente **Drachten**, sectie **A**, nummer **12035**, geheel groot een are en drie centiare (01.03 a);

hierna te noemen "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

Deze koopovereenkomst is respectievelijk door verkoper en koper getekend op veertien juli tweeduizend elf en vijftien juli tweeduizend elf.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een aan mij notaris ter beschikking gestelde onderhandse akte, die hierna wordt aangeduid met "het koopcontract".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

- a. het appartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met voor- en achtertuin en berging, plaatselijk bekend De Twee Gebroeders 203 (postcode: 9207 CL) te Drachten, kadastraal bekend gemeente **Drachten**, sectie **A**, nummer **12406**, appartementsindex **1**, uitmakende het één/tweede onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met tuin, onderverdeeld in één benedenwoning met berging en voor- en achtertuin en één bovenwoning met vliering, alsmede berging en tuintje op de begane grond plaatselijk bekend De Twee Gebroeders 203 en 205 te Drachten, tijde van de splitsing in appartementsrechten bij de openbare registers van het kadaster bekend als gemeente en sectie als voren nummer 12034, groot twee are en vijf en twintig centiare (02.25 a);
- b. het één/twaalfde onverdeeld aandeel in het voetpad gelegen aan de Twee Gebroeders 195 tot en met 217 (oneven nummers) te Drachten, kadastraal bekend gemeente **Drachten**, sectie **A**, nummer **12035**, geheel groot een are en drie centiare (01.03 a);

hierna aangeduid met "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is:

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de waarde van het verkochte, die gelijk is aan de netto koopprijs.

BETALING

De door koper aan verkoper op grond van de onderhavige verkoop en levering verschuldigde koopprijs en overige bedragen zijn door koper voldaan door creditering van een bank- en/of girorekening(en) van mr. T.A. Dantuma te Burgum (kwaliteitsrekening).

Partijen komen ten aanzien van voornoemde betaling overeen dat de notaris de koopprijs vanaf de ondertekening van deze akte houdt voor verkoper, zulks onder de opschortende voorwaarde dat uit onderzoek bij de openbare registers blijkt dat op het registergoed geen hypotheek en/of beslagen rusten waarvan niet onherroepelijk afstand is gedaan of waarvoor geen definitief roeyement is toegezegd. Indien echter voor een schuld van verkoper hypotheek, pand of beslag op het verkochte rust en de betreffende schuldeiser zijn toezegging tot afstand/doorhaling van het betreffende recht heeft gedaan onder voorwaarde van betaling van een bepaald bedrag, dan houdt de notaris dat bedrag, onder gelijke voorwaarde als hiervoor vermeld, voor die schuldeiser.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de verschuldigde koopprijs.

Uitbetaling van de koopprijs door mij, notaris, zal eerst plaatsvinden, nadat mij uit onderzoek bij voormelde openbare registers is gebleken, dat de overdracht en levering van het onderhavig verkochte registergoed is geschied zonder inschrijvingen die bij de laatste recherche vóór het verlijden van deze akte van levering niet bekend waren.

De notaris is bevoegd uit de koopprijs rechtstreeks datgene aan eventuele ingeschreven schuldeisers te voldoen, dat ertoe zal leiden dat de ingeschreven zekerheidsrechten komen te vervallen.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg het verkochte door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertig juni tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 50106, nummer 114 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op negen en twintig juni tweeduizend zes verleden voor mr. drs. O.J. Leegstra, notaris te Damwoude.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1**Kosten**

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper een appartementsrecht dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar:

1. een eerdere aankomsttitel van het verkochte, te weten een akte op drie en twintig december negentienhonderd zesennegentig verleden voor Mr. A.J.A. van Orsouw, notaris gevestigd te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op vier en twintig december negentienhonderd zes en negentig in register Hypotheken 4, deel 8579, nummer 28, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

" Op de onroerende zaak zijn van toepassing de "Algemene Voorwaarde" voor de verkoop van bouwterreinen" van de gemeente Smallingerland, vastgesteld bij notariële akte, waarvan een afschrift werd overgeschreven ten voormelde Openbare Registers op vijf oktober negentienhonderd drie en zeventig in het register hypotheken nummer 4 in deel 3734 nummer 113, waarin woordelijk is opgenomen:

3. De koper is verplicht op het gekochte op zijn kosten een drainage aan te brengen en te onderhouden, waarvan de samenstelling en uitvoering geheel ten genoegen van burgemeester en wethouders dient te zijn.

9. De gemeente is te allen tijde gerechtigd een strook grond terug te kopen, voorzover dit ter verbreding van de langs lopende stra(a)t(en) en de aanleg van een trottoir of rabatbestrating nodig mocht zijn, tot een maximum diepte gelijk aan de afstand tussen de stra(a)t(en) en de daarlangs geprojecteerde rooilijn(en), over de volle breedte van het bouwterrein, tegen dezelfde vergoeding per vierkante meter als bij de verkoop is betaald.

Indien de eigenaar weigert aan deze bepaling te voldoen, zal hij een boete verbeuren van vijfhonderd gulden (f. 500,00) per vierkante meter af te stane grond ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na de daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, terwijl nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn.

11. Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht of toedeling bij scheiding van het verkochte moeten in de akte van overdracht of scheiding de hiervoor onder 3 en 9 gestelde voorwaarden, de na te noemen voorwaarden in beding 15, alsmede deze voorwaarde 11 en, wanneer het verkochte nog onbebouwd is, tevens de onder 7 en 8 genoemde voorwaarden worden opgenomen of van toepassing verklaard, op straffe van een boete van tienduizend gulden (f. 10.000,00) door de nalatige koper ten bate van de gemeentekas te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn.

15. De gemeente of een openbaar nutsbedrijf als bijvoorbeeld een waterleidingbedrijf heeft het recht de reeds gelegde kabels, leidingen met toebehoren (onder andere brandkranen en afsluiters), rioleringen en dergelijke in het verkochte te hebben en deze nieuw aan te leggen in de hierna te omschrijven kabelstrook.

In de hierna te omschrijven wegmeubilairstrook mogen putten, lichtmasten en dergelijke worden geplaatst.

Het recht tot het houden, het onderhouden en eventueel verwijderen van bovenstaande werken, alsmede het recht van toegang tot die werken, zonder dat deswege een vergoeding verschuldigd zal zijn, wordt hierbij uitdrukkelijk bedongen.

De kabel- en wegmeubilairstrook is een strook grond ter breedte van drie meter en vijftig centimeter, gerekend vanaf de kant van de verharding. Bij een vrijliggend voetpad, dus een voetpad, dat niet tegen een wegverharding ligt, wordt de strook gerekend van de achterkant van het voetpad.

Tevens moet de koper dulden, dat de P. T. T. of een door haar of de gemeente aan te wijzen derde kabels in het verkochte, buiten de genoemde kabelstrook, mag hebben en leggen ten behoeve van antennevoorzieningen.

In de kabelstrook is het planten van bomen en het maken van een inrit met een gesloten verharding niet toegestaan."

2. een akte van levering verleden op één en twintig juni negentienhonderd drie en tachtig voor mr. J.A.E. Koning, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift overgeschreven in register 4 ten hypotheekkantore te Leeuwarden in deel 5293 nummer 14, waarin het volgende woordelijk staat vermeld:

" *Ten laste van het verkochte gedeelte van het perceel gemeente Drachten sectie A nummer 9293 en ten behoeve van het aan de gemeente verblijvende gedeelte van dit kadastrale perceel, wordt gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben en onderhouden van een verzamelrioolleiding met een doorsnede van twee meter en vijftig, zoals op aangehechte kaart met stippellijnen en de letten A en B aangegeven.*"

3. gemelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, waarin het volgende woordelijk staat vermeld:

" Mandelijke zaak

Artikel 9

Tot mandelige zaak in de zin van artikel 60 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is bestemd bij akte verleden op acht oktober negentienhonderd negen en negentig voor mij, notaris, bij afschrift ingeschreven in register 4 van het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden op negen oktober daarna in deel 9761 nummer 15, in welke akte het volgende woordelijk staat vermeld:

"Tot mandelige zaak in de zin van artikel 60 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt bij deze bestemd het voetpad gelegen tussen de woning aan De Twee Gebroeders 195 tot en met 217 (oneven) nummers, kadastraal bekend gemeente Drachten sectie A nummer 12035, voor het geheel gemeten op een are drie centiare.

Dit pad is bestemd voor gemeenschappelijk gebruik van de eigenaren en gebruikers van de hiervoor genoemde woonhuizen aan De Twee Gebroeders - 195 tot en met 217 (oneven nummers) te Drachten, om daarover te voet en eventueel met een fiets of een ander aan de hand te voeren voertuig, te gaan en te komen naar en van de openbare weg en is een mandelig voetpad ten behoeve van de respectieve erven kadastraal bekend gemeente Drachten sectie A nummers 12031, 12032, 12033, 12034, 12030, 12029, 12028 en 12027.

Het pad mag voorts op geen enkele wijze worden geblokkeerd. Het onderhoud van het pad is voor rekening van de gezamenlijke eigenaren. De koper verklaart uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen,

voortvloeiende uit de mandigheid te aanvaarden."

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

MODELREGLEMENT/AKTE VAN SPLITSING

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op zevenentwintig augustus negentienhonderd negen en negentig verleden voor notaris Mr.L.C.Klein, gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in voormelde openbare registers op dertig augustus negentienhonderd negen en negentig in register Hypotheken 4, deel 9708, nummer 6, en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement, mede verbindend zijn voor koper.

Gemeld reglement is vastgesteld bij akte, verleden op twee januari negentienhonderd twee en negentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.W. - Klinkenberg, notaris te Rotterdam, bij afschrift ondermeer ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Leeuwarden in register Hypotheken 4 op tien januari daarna in deel 6893 nummer 1.

De bepalingen van dit modelreglement worden overigens geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen. De bepalingen uit het modelreglement zijn voorts bij meer genoemde akte van splitsing teniet gedaan, gewijzigd of aangevuld als volgt:

" De in het modelreglement opgenomen Annex 1 is ter zake van de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet van toepassing.

A. Artikel 1 lid 1 luidt:

De eigenaars van de appartementsrechten zijn ieder voor één/tweede deel in de gemeenschap gerechtigd.

B. Artikel 8 lid 4 eerste zin luidt:

De eigenaars verbinden zich uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadeopeningen, indien deze een bedrag ad tienduizend gulden (f. 10.000,-) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars.

C. Artikel 9 lid 1 sub a luidt:

De funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het - gebouw met de daarbij behorende grond, het ruwe metselwerk alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privégedeelten, de buitengevels, de boven de woningen gelegen daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de stoep voorzover deze blijkens de splitsingstekening geen onderdeel uitmaakt van een appartementsrecht alsmede het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alles voor zover deze gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken geen onderdeel uitmaken van de op de splitsingstekening als berging aangeduide gedeelten van de appartementsrechten.

Uitdrukkelijk worden niet tot de gemeenschappelijke gedeelten gerekend maar tot het privégedeelte ten behoeve waarvan zij uitsluitend of in het bijzonder strekken:

- de in de buitengevels van de appartementsrechten aangebrachte raamkozijnen en raamvleugels met glas en de deuren met het eventueel daarin aanwezige glas en de kozijnen daarvan;
- de funderingen, de vloeren, de buitengevels en de daken van de tot berging bestemde gedeelten van de appartementsrechten.

D. In artikel 9 lid 1 sub b vervalt:

"(met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privégedeelten)".

E. Aan artikel 11 wordt een zin toegevoegd luidende:

Overal waar in het reglement wordt gesproken van "het huishoudelijk reglement" wordt gelezen "het huishoudelijk reglement, zo dit er is".

F. Aan artikel 13 lid 2 wordt toegevoegd:

Dit geldt eveneens voor het aanbrengen van privé-antennes.

G. Aan artikel 14 wordt een zin toegevoegd luidende:

Evenmin zijn zonder toestemming van de vergadering wijzigingen in het gebouw toegestaan die invloed hebben op de breukdelen in de gemeenschap. De eigenaars en gebruikers mogen voorts geen wijziging aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

H. Artikel 17 lid 4 luidt:

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming.

De bestemming van de privégedeelten is ten aanzien van:

het appartementsrecht met index 1: woning met berging en tuin; het appartementsrecht met index 2: woning met berging en tuin. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

Deze toestemming kan - tenzij daarbij anders is bepaald - worden ingetrokken door de vergadering.

I. De laatste alinea van artikel 18 lid 1 vervalt en wordt vervangen door:

Tot het onderhoud van het privégedeelte wordt mede gerekend het schilderwerk aan alsmede het onderhoud, het herstel en de vervanging/vernieuwing van de tot privégedeelten van de appartementsrechten bestemde zaken zoals onder meer raamkozijnen en raamvleugels met glas, van de deuren met het eventueel daarin aanwezige glas en de kozijnen daarvan.

Alvorens een eigenaar overgaat tot het (doen) uitvoeren van het buitenschilderwerk dient hij voor wat betreft de kleur de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de vergadering van eigenaars te hebben verkregen.

Indien een eigenaar van een appartementsrecht wenst over te gaan tot vervanging/vernieuwing van raamkozijnen en raamvleugels met glas en/of van deuren met het eventueel daarin aanwezige glas en de kozijnen daarvan, dient hij voor wat betreft de keuze van de te gebruiken materialen, het model en de kleur van bedoelde kozijnen, raamvleugels en deuren/deurkozijnen de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de vergadering van eigenaars te hebben verkregen.

J. Aan artikel 18 lid 2 wordt een zin toegevoegd:

Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde eigenaars of gebruikers komen de herstellkosten daarvan voor rekening van de vereniging.

K. Artikel 18 lid 6 luidt:

Glasschade in of aan een privégedeelte komt voor rekening van iedere betrokkene eigenaar of gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8 of de bestaande verzekering de schade niet vergoedt.

Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

L. Aan artikel 20 wordt toegevoegd:

Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen vierentwintig uur 's nachts en 's morgens zeven uur geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het privégedeelte hoorbaar is.

M. Aan artikel 24 lid 1 wordt toegevoegd:

De in de vorige zin vermelde verklaring behoeft niet te worden ondertekend en te worden afgegeven indien de gebruiker zich tot naleving heeft verplicht in de desbetreffende huurovereenkomst.

De eigenaar en/of gebruiker is verplicht op eerste verzoek van het bestuur de betreffende huurovereenkomst ter inzage te verstrekken.

N. Aan artikel 25 lid 1 wordt toegevoegd:

De in de vorige zin vermelde borgtocht kan eerst van een gebruiker van een appartementsrecht worden verlangd indien de eigenaar van dat appartementsrecht niet voldoet aan zijn verplichtingen jegens de vereniging.

O. Artikel 28 lid 3:

Voor "artikel 38 zesde lid" dient gelezen te worden "artikel 38 zevende lid".

P. Aan artikel 28 lid 6 wordt toegevoegd:

en vervreemder en/of verkrijger zijn verplicht die zekerheid dan terstond te verstrekken.

Q. Artikel 30 lid 2 luidt:

De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars De Twee Gebroeders 203 en 205 te Drachten" en is gevestigd te Drachten.

R. Artikel 33 lid 3 luidt:

Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht.

S. Artikel 34 lid 2 luidt:

het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt twee, te weten voor elk appartementsrecht één stem."

Het is aan koper bekend dat hij als appartements-eigenaar van rechtswege lid is van de te Drachten gevestigde vereniging: "Vereniging van eigenaars De Twee Gebroeders 203 en 205 te Drachten."

Koper verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijk reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

De koper verklaarde bekend te zijn met de reglementen, alles zonder enig verhaal op de verkoper.

Vereniging van eigenaars

1. De vereniging van eigenaars had ten tijde van het aangaan van deze koopovereenkomst geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen terzake van het gebouw met daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.

- De vereniging had ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van reeds bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.
2. Aan het bij deze akte verkochte is niet mee verbonden het lidmaatschap van een andere vereniging op de wijze zoals omschreven in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

Vereniging van Eigenaren

Volgens verklaring van verkoper is de vereniging van eigenaren niet actief. Er is sprake van een "slapende vereniging". Ingevolge wettelijke bepalingen dient er echter sprake te zijn van een vereniging van eigenaren met een actief bestuur, terwijl het bestuur tevens een reservefonds dient te vormen ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten, zulks volgens een plan van aanpak hetgeen door het gevormde of het nog te vormen reservefonds kan worden gedragen.

Aan deze akte is niet gehecht een verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek gelet op bovenstaande.

Partijen zijn door mij, notaris nadrukkelijk gewezen op deze en andere verplichtingen voortvloeiende uit de wettelijke bepalingen van titel 9 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Ingevolge artikel 122 zijn terzake van verschuldigde bijdragen die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, koper en verkoper hoofdelijk aansprakelijk. Partijen aanvaarden de consequenties hiervan uitdrukkelijk en zijn zich bewust van het feit dat de wettelijke bepalingen te dier zake niet worden nageleefd.

Koper vrijwaart verkoper en notaris uitdrukkelijk van de verplichtingen voortvloeiende uit artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek, alsmede ten aanzien van achterstallige bijdragen over voorafgaande boekjaren.

Indien te zijner tijd door de vereniging van eigenaren van de appartementseigenaren wordt verlangd dat met terugwerkende kracht bijdragen in het reservefonds bijgestort dienen te worden, komt deze verplichting geheel ten laste van de koper, ook voorzover deze bijstortingen betrekking hebben op een periode gelegen vóór heden.

Koper vrijwaart de notaris uitdrukkelijk van de verplichtingen voortvloeiende uit artikel 5:122 Burgerlijk wetboek en in het bijzonder van het feit dat er geen verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaren kan worden afgegeven. Mocht de vereniging van eigenaren ooit van mening zijn dat de onderhavige notaris onzorgvuldig zou hebben gehandeld en de vereniging de onderhavige notaris voor de door haar geleden schade aanspreekt, koper verplicht zal zijn onderhavige notaris te vergoeden alle door onderhavige notaris aan bedoelde vereniging van eigenaren vergoede schade.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zondig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

WOONPLAATS

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Burgum op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om elf uur en vijftien minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. T. A. Dantuma

Ondergetekende, mr. Tjerk Albert Dantuma, notaris met als plaats van vestiging de gemeente Tytsjerksteradiel, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) mr. T. A. Dantuma

Ondergetekende, mr. Tjerk Albert Dantuma, notaris met als plaats van vestiging de gemeente Tytsjerksteradiel, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 26-08-2011 om 14:43 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 60364 nummer 134.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 684959C16452E6EF3F96FE7542DE3E4B toebehoort aan Dantuma Tjerk Albert.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage

45295_Vastgoedinfo gemeente De Twee Gebroeders 203 Drachten.pdf

Drachten | Smallerland

Datum : 7 januari 2021
Organisatie : CMS Derks Star Busmann N.V.
Email : bianca.degroot@cms-dsb.com

PERCEELSGEBONDEN INFORMATIE

Betreft

Adres: De Twee Gebroeders 203, 9207 CL Drachten
 Registratienummer: 100621
 Kadastrale aanduiding: Drachten, sectie A complexaanduiding 12406 appartementsindex 1

Planologische aspecten

1. Naam bestemmingsplan: De Folgeren - Fennepark
2. Bestemming van het object: Wonen-3
3. Datum vaststelling bestemmingsplan: 09-01-2018

- | | | |
|--|-----------------------------|---|
| 4. Aangewezen als rijksmonument?
(ex. art 3,4 of 6 Monumentenwet) | Ja ☐ | Nee ☒ |
| 5. Aangewezen als gemeentelijk monument? | Ja ☐ | Nee ☒ |
| 6. Gelegen in beschermd stads- of dorpsgezicht?
(ex. art 35 Monumentenwet) | Ja ☐ | Nee ☒ |
| 7. Is voorkeursrecht gemeenten of een voorstel
daartoe van toepassing?
(ex. art 2, 6, 8 WVG) | Ja ☐ | Nee ☒ |
| 8. Zijn er aanschrijvingen?
(ex. Art. 14 t/m 20 Woningwet) | Ja ☐ | Nee ☒ |

Ontwikkeling

- | | | |
|---|--|---|
| 9. Is er een ontwerp voor een nieuw bestemmingsplan,
danwel een herziening daarvan? | Ja ☐ | Nee ☒ |
| 10. Geldt er een voorbereidingsbesluit?
(ex. art 3.7 Wro)
Opmerking: paraplu plan Wonen | Ja ☒ | Nee ☐ |
| 11. Zijn er in de nabije toekomst planologische ontwik-
kelingen in de naaste omgeving van het object? | Ja ☐ | Nee ☒ |

Milieugegevens

- | | | |
|--|--|---|
| 12. Gegevens uit de BIO 1/2 van de provincie Fryslân?
Opmerking: | Ja ☐ | Nee ☒ |
| 13. Bodemonderzoek?
Opmerking: | Ja ☒ | Nee ☐ |
| 14. Milieumelding of -vergunning
Opmerking: | Ja ☐ | Nee ☒ |
| 15. Onder- en/of bovengrondse tanks?
Opmerking: | Ja ☐ | Nee ☒ |
| 16. Is er informatie omtrent bodem over het object of de
directe omgeving bekend?
Opmerking: | Ja ☒ | Nee ☐ |

Zie voor de bijlage bijgevoegd PDF-document.

Bijlage

45295_20201228_bestemmingsrapport_de_twee_gebroeders_203_9207cl_drachten_nl_imro_0090_bp2017sff001_0

Bestemmingsrapport



Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk

De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten

Datum

28-12-2020



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0090100000600076
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	67,0 m ²
Bouwjaar	1984
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0090010000653384
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	57,00 m ²
Adres	De Twee Gebroeders 203
Postcode	9207CL
Plaats	Drachten

Bestemmingsplan

Naam plan	Bestemmingsplan De Folgeren - Fennepark
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Smallingerland
IMRO-idn	NL.IMRO.0090.BP2017SFF001-0401
Datum vastgesteld	09-01-2018
Enkelbestemming	Wonen - 3 (art. 15)
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	gestapeld
Maatvoering	maximum aantal wooneenheden: 6
Maatvoering	minimum goothoogte (m): 0 maximum goothoogte (m): 4 minimum bouwhoogte (m): 0 maximum bouwhoogte (m): 9 minimum dakhelling (graden): 30 maximum dakhelling (graden): 60

Bestemmingsrapport

Kenmerk

De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten

Datum

28-12-2020



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk
Datum

De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
28-12-2020



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwwvlak

- Bouwwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers

- Perceelnummer

Bijpijlen

- Bijpijlen

Plan: De Folgeren - Fennepark

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-Idn: NL.IMRO.0090.BP2017SFF001-0401

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Cultuurgrond

Artikel 4 Bedrijf - 2

Artikel 5 Bedrijf - Nutvoorzieningen

Artikel 6 Groen

Artikel 7 Kantoor

Artikel 8 Maatschappelijk - 1

Artikel 9 Maatschappelijk - 2

Artikel 10 Sport

Artikel 11 Verkeer

Artikel 12 Verkeer - Verblijf

Artikel 13 Wonen - 1

Artikel 14 Wonen - 2

Artikel 15 Wonen - 3

Artikel 16 Wonen - Werken

Artikel 17 Wonen - Woongebouw

Artikel 18 Wonen - Woonwagens

Artikel 19 Wonen - Uit te werken

Artikel 20 Leiding - Water

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 21 Anti-dubbelteiregel

Artikel 22 Algemene bouwregels

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

Artikel 24 Algemene afwijkinsregels

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

Artikel 26 Overige regels

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 27 Overgangsrecht

Artikel 28 Slotregel

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Folgeren - Fennepark met identificatienummer NL.IMRO.0090.BP2017SFF001-0401 van de gemeente Smallingerland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan- of uitbouw:

een toevoeging dan wel een vergroting van een ruimte aan een hoofdgebouw, die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.6 achtergevel:

de gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;

1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.9 agrarisch medegebruik

een agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarische gebruik is toegestaan;

1.10 archeologische waarden:

waarden van in de bodem aanwezige voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die door hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn;

1.11 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 béd en brochje

het bieden door de bewoner van recreatief nachtverblijf in de vorm van logies en ontbijt in of bij een woning, waarbij de ruimte die gebruikt wordt voor béd en brochje een onzelfstandige woonruimte is en waarbij de bewoning afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.15 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor werk aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.16 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoaand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.17 bestaand(e) (situatie):

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht legale aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:
 - 1. bestaand ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik:
 - 1. bestaand ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijgebouw:

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand, gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.21 bijzondere woonvorm:

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten;

1.22 bouwen:

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

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;

1.29 cultuurhistorische waarden

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

1.30 detailhandel:

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

1.31 dienstverlening:

met detailhandel vergelijkbare activiteiten voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van het publiek, zoals een wasserette, kapsalon, makelaarskantoor of reisbureau, zulks met uitzondering van horecabedrijven;

1.32 eindwoning:

een woning, die deel uitmaakt van een rij van meer dan twee aaneen gebouwde woningen, en die met de andere woningen in die rij slechts aan één zijde is verbonden;

1.33 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.34 garageboxen:

een zelfstandig gebouw bedoeld voor stalling van auto's;

1.35 gebouw:

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

1.36 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.37 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.38 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.39 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.40 geluidssoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.41 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.42 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, de functie en de bouwmassa als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.43 individueel aangebouwd (hoofd)gebouw:

een (hoofd)gebouw, op een zodanige wijze aangegebouwd, dat er sprake is van visueel zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in het onderling verschil in goothoogte, dakvorm en/of gevelbelijning;

1.44 kampeermiddel:

een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of

opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.45 kantine:

een restauratieve voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van etenswaren, eenvoudige maaltijden en/of dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling;

1.46 kantoor:

een gebouw dat door indeling en inrichting kennelijk is bestemd te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden;

1.47 kap:

een dakafdekking van een gebouw met een geheel of gedeeltelijk hellend dakvlak;

1.48 kunstobject:

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

1.49 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.50 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.51 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en visuele waarden van het landschap;

1.52 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, medische, religieuze, sociale, culturele en voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening;

1.53 maatvoering:

de regels met betrekking tot de toegestane goothoogte en/of bouwhoogte en/of dakhelling en/of het bebouwingspercentage;

1.54 meetverschil:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de kaart aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.55 mensa:

een eetgelegenheid voor leerlingen of studenten;

1.56 milieufstand:

de grootste voor een bepaald bedrijfstype in acht te nemen (richtlijn)afstand ten opzichte van een milieugevoelige functie in verband met door dat bedrijfstype veroorzaakte hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.57 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.58 natuurwaarden:

geologische, bodemkundige en biologische waarden;

1.59 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.60 peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de bouwhoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.61 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.62 Persoonlijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan personen, zoals kapper, pedicure, manicure, of schoonheidsspecialist;

1.63 restauratieve voorziening:

voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van (eenvoudige) spijzen en dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling, zoals een kantine of mensa;

1.64 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.65 risicogevoelig bouwwerk c.q. object:

een bouwwerk c.q. object als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen milieubeheer, dat kan worden aangemerkt in de zin van dat besluit als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object;

1.66 seksinrichting:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede bouwhoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar geïntendeerd is;

1.67 straat- en bebouwingsbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede bouwhoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar geïntendeerd is;

1.68 tussenwoning:

een woning, die deel uitmaakt van een rij van meer dan twee aaneen gebouwde woningen, en die met de andere woningen in die rij aan twee zijden is verbonden;

1.69 verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.70 voorgevel:

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.71 voorgevelbouwgrens:

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde bouwgrens, met dien verstande dat indien een bouwvlak gericht is op meerdere wegen of is gericht op meerdere openbare ruimtes, de bouwgrens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.72 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.73 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.74 webwinkel

het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom;

1.75 werk aan huis:

beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, waaronder begrepen persoonlijke dienstverlening en webwinkels, of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning en bijbehorende bebouwing zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.76 woning:

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

1.77 woongebouw:

een gebouw met een gemeenschappelijke toegang, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat (al dan niet in combinatie met bergruimte) en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.78 woonhuis:

een gebouw van ten hoogste drie bouwlagen met in beginsel één woning (of meerdere woningen met een eigen toegang op de verdiepingvloer(en)), dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.79 woonsituatie:

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder;

1.80 zij- en/of achtererf:

het gedeelte van een bouwperceel binnen een (woon)bestemming dat ligt achter (het verlengde van) de voorgevel, met uitzondering van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de bebouwde oppervlakte:

de optelsom van de oppervlakte van alle bouwwerken op een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein;

2.3 de bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.):

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren en overige bedrijfsruimten met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten wordt opgeteld;

2.4 de breedte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.10 meetverschillen

Bij de toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

2.11 uitzonderingsregel

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de oppervlakte en de inhoud van een bouwwerk worden ten aanzien van de plaatsing ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits deze bouwdelen niet meer dan 1 meter buiten het gevel- of dakvlak uitsteken.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Cultuurgrond

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
- b. sloten, bermen en beplanting,

waarbij de instandhouding van de landschappelijke waarden van het gebied wordt nagestreefd,

maar ook voor de daarbij behorende:

- c. paden en kavelontsluitingswegen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 3.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter zijn;

- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 2,5 meter zijn.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

3.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden om op de gronden, bedoeld in lid 3.1, zonder vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het planten van bomen en struiken.

3.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Lid 3.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het plan.

3.3.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.1 kan alleen worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

OF: indien er sprake is van een landschappelijke inpassing.

Artikel 4 Bedrijf - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2,

alsmede voor:

- b. een schilderbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - schilderbedrijf"

met uitzondering van geluidsoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;

- c. het bedrijfswonen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning",

maar ook voor de daarbij behorende:

- d. restauratieve voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. kunstobjecten;
- j. tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 4.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals bedrijfsgebouwen en een aan een bedrijf gerelateerde kantoorruimte alsmede voor bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- c. per bedrijf mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de afstand van een gebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn, tenzij de bestaande afstand kleiner is in welk geval de bestaande afstand van toepassing blijft;
- e. de goot- en bouwhoogte van een gebouw en overkappingen en het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven hoogte respectievelijk het aangegeven percentage bedragen.
- f. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag per bestemmingsvlak maximaal de bestaande oppervlakte zijn, vermeerderd met maximaal 10%.

4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn, met dien verstande dat geen reclamamasten mogen worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;

- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 4.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

4.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor de in lid 4.1 onder a genoemde bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van andere gebouwen dan bedrijfswoningen voor bewoning;
- d. het gebruik van de gebouwen voor kantoor over een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 4.4 onder a en toestaan dat ook bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, op voorwaarde dat het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;
- b. de regel van lid 4.4 onder a en toestaan dat bedrijven worden gevestigd genoemd in bijlage 1 onder categorie 3.1 en 3.2., op voorwaarde dat:
 - 1. de bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder categorie 2;
 - 2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;

4.5.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 kan slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf", als de betreffende functie is beëindigd;
- b. de bestemming van de gronden te wijzigen naar de bestemming Wonen - 1.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Nutsvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare nutsvoorzieningen,

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen, straten en paden;
- e. tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 5.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw en het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven hoogte respectievelijk het aangegeven percentage bedragen.

5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidings en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn, met dien verstande dat geen reclamemasten mogen worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijdingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 5.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidings buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

5.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan voor de in lid 5.1 onder a genoemde bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van de gebouwen voor bewoning.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "water" minimaal 90% moet worden ingericht als oppervlaktewater;
- f. voet- en fietspaden;
- g. een geluidwerende voorziening, ter plaatse van de aanduiding "geluidwal",

maar ook voor de daarbij behorende:

- h. kunstobjecten;
- i. verhardingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 6.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, zoals kunstobjecten.

6.2.2 Bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- gebouwen en andere bouwwerken mogen niet worden gebouwd binnen een afstand van minder dan 5 meter vanaf een aanduiding "water".

6.2.3 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 75 m³ zijn;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter zijn.

6.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "water", mogen alleen bruggen, meerpalen, steigers, oeverbeschoeiingen, vlonders, duikers en zinkers worden gebouwd, in welk geval de volgende regel geldt:
 1. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2,5 meter zijn;
- b. ter plaatse van de aanduiding "geluidwal", mag de bouwhoogte van andere bouwwerken maximaal 8 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 6.2.2 en toestaan dat binnen een afstand van 5 meter andere bouwwerken worden gebouwd, mits:
 1. hierover advies is gevraagd van het waterschap.

6.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. een goede waterhuishouding;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningsplicht

Ter plaatse van de aanduiding "water", is verboden om op de gronden, bedoeld in lid 6.1, zonder vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het vergraven, dempen, ondertunnellen of overkluisen van watergangen en waterpartijen.

6.4.2 Uitzondering vergunningsplicht

Lid 6.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het in werking treden van het plan.

6.4.3 Beoordelingscriteria

Een vergunning als bedoeld in lid 6.4.1 kan alleen worden verleend als:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige belangen;
- b. hierover advies is gevraagd aan het waterschap.

Artikel 7 Kantoor

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoordeeleinden,

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. restauratievoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 7.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. kantoren;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinscheidingen en kunstobjecten.

7.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw en overkappingen en het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven hoogte respectievelijk het aangegeven percentage bedragen.

7.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidings en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijksbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 7.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidings buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

7.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Maatschappelijk - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. levensbeschouwelijke voorzieningen;
- b. medische- en sociaal-medische voorzieningen;
- c. educatieve voorzieningen;
- d. voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening;
- e. wonen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm",

met daaraan ondergeschikt:

- f. speelvoorzieningen,

maar ook voor de daarbij behorende:

- g. restauratieve voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen en water;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. wegen, straten en paden;
- k. openbare nutsvoorzieningen;
- l. kunstobjecten;
- m. tuinen en erven.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 8.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals kerken, ziekenhuizen, onderwijsinstellingen, kinderdagverblijven en bibliotheken en bijzondere woonvormen;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidings en kunstobjecten.

8.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw en overkappingen en het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven hoogte respectievelijk het aangegeven percentage bedragen.

8.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldende volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidings en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijksbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 8.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidings buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

8.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

8.4.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm", als de betreffende functie is beëindigd.

Artikel 9 Maatschappelijk - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. levensbeschouwelijke voorzieningen;
- b. medische- en sociaal-medische voorzieningen;
- c. educatieve voorzieningen;
- d. voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening;
- e. sociaal-culturele voorzieningen,

maar ook voor de daarbij behorende:

- f. restauratieve voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en water;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. wegen, straten en paden;
- k. openbare nutsvoorzieningen;
- l. tuinen en erven.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 9.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals kerken, ziekenhuizen, onderwijsinstellingen, kinderdagverblijven en bibliotheken, buurthuizen en opvangcentra;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidings.

9.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken, met dien verstande dat gebouwen tot het bestaande oppervlakte en de bestaande goot- en bouwhoogte buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw en overkappingen en het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven hoogte respectievelijk het aangegeven percentage bedragen;

9.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldende volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidings en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijkingbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 9.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidings buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

9.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Sport

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Sport" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. sportieve recreatie,

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. restauratieve voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. kunstobjecten;
- i. tuinen en erven.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 10.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals sporthallen, kleedruimtes, verenigingsgebouwen, kantines, onderhouds- en beheersgebouwen en gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidings, kunstobjecten, ballenvangers en lichtmasten en een antennemast ter plaatse van de aanduiding "antennemast".

10.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken, met dien verstande dat gebouwen tot het bestaande oppervlakte en de bestaande goot- en bouwhoogte buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw en overkappingen en het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven hoogte respectievelijk het aangegeven percentage bedragen;
- c. in afwijking van de regels onder a en b mogen gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen buiten het bouwvlak worden gebouwd, in welk geval de volgende regels gelden:
 - 1. de inhoud van een gebouw mag maximaal 75 m³ zijn;
 - 2. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter zijn.

10.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidings en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafdeling achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van ballenvangers mag maximaal 10 meter zijn;
- d. de bouwhoogte palen en masten mag maximaal 8 meter zijn, maar de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 15 meter zijn;
- e. ter plaatse van de aanduiding "antennemast", mag maximaal één antennemast met een bouwhoogte van 30 meter worden geplaatst;
- f. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 10.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidings buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

10.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.3.1, kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en rijwielpaden,

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer,

maar ook voor de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen en water;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. tuinen en erven.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 11.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, waaronder andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, kunstobjecten en kunstwerken.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 75 m³ zijn;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter zijn.

11.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag maximaal 10 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, waaronder kunstwerken, mag maximaal 5 meter zijn.

Artikel 12 Verkeer - Verblijf

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '~~Verkeer - Verblijf~~' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en rijwielpaden,

maar ook voor de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen en water;
- e. speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. tuinen en erven.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 12.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, waaronder andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, kunstobjecten en kunstwerken.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 75 m³ zijn;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter zijn.

12.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag maximaal 10 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, waaronder kunstwerken, mag maximaal 5 meter zijn.

Artikel 13 Wonen - 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochure;
- b. wonen in combinatie met detailhandel, bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en 2 en/of maatschappelijke voorzieningen, als de gronden op de plankaart zijn aangeduid als "gemengd";

maar ook voor de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. openbare nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Toegeleden bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 13.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinscheidingen, palen en masten.

13.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen alleen vrijstaande woonhuizen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een hoofdgebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m), minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen.
- d. binnen een bouwvlak mag maximaal één woonhuis worden gebouwd, behalve als ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" een aantal is aangegeven. In dat geval mogen er niet meer woonhuizen in het bouwvlak worden gebouwd dan in de aanduiding als maximum is aangegeven;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel en mag bovendien niet groter zijn dan 150 m²;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelbouwgrens staan;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;
- h. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 15 meter zijn;
- i. wanneer de bestaande situering en maatvoering afwijkt van het bepaalde onder de regels a t/m h, dan blijft de afwijkende situering en maatvoering van toepassing.

13.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
 - 1. alleen binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
 - er mag per hoofdgebouw wel één erker tot 1,5 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel;
 - er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen", mogen aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen (ondanks regel a.1.) vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een breedte van maximaal de halve voorgevel;
 - 2. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan 100 m²;
 - 3. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
 - 4. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
 - 5. in geval van aan- of uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtenredig toe mag nemen tot:
 - voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

13.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 13.2.2 sub c ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd of een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. de regel van lid 13.2.2 sub c ten aanzien van de maximale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- c. de regel van lid 13.2.2 sub g ten aanzien van afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens en toestaan dat tot op de zijgrens wordt gebouwd;
- d. de regel van lid 13.2.3 sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak

wordt gebouwd, mits:

1. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
2. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrens, ten hoogste 3 meter bedraagt;
3. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrens van het bouwperceel ten minste 2 meter bedraagt;
- e. de regel van lid 13.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. de regel van lid 13.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- g. de regel van lid 13.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- h. de regel van lid 13.2.4 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.
- i. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen en toestaan dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen wordt vergroot. Hierbij gelden de volgende regels:
 1. er mag niet meer dan 50% van het zij- en/of achtererf worden bebouwd en de bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gesitueerd;
 2. de in de bestemmingsregels toegestane bebouwingsoppervlakte van een bouwperceel mag niet worden overschreden.

13.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochie, waarvan:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m²;
 3. de activiteiten op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
 4. de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;
 5. de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;
 6. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 7. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt, hieronder niet begrepen webwinkels;
 8. verkeers- of parkeersoverlast kan worden ondervonden;
 9. het aantal kamers voor béd en brochie per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

13.5 afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in lid 13.4, sub d en toestaan dat de hoofdbewoner bij het uitoefenen van werk aan huisactiviteiten personeel in dienst heeft, op voorwaarde dat:

- a. omwonenden geen onevenredig veel hinder ondervinden van de activiteiten;
- b. geen verkeers- of parkeersoverlast kan worden ondervonden.

13.5.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.5.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

13.6.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de bestemming Wonen - 1 te wijzigen in de bestemming Wonen - 2, Wonen - 3 of Wonen - Woongebouw en/of het maximum aantal woonhuizen te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geacordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een

- verkregen hogere grenswaarde;
4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 2, Wonen - 3 of Wonen - Woongebouw zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 14, 15 of 17 van toepassing.

Artikel 14 Wonen - 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis, en/of béd en brochie,

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
d. parkeervoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. wegen, straten en paden;
g. openbare nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 14.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen alleen halfvrijstaande woonhuizen (per twee aaneengebouwd) worden gebouwd;
b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
c. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een hoofdgebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m), minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen.
d. binnen een bouwvlak mogen maximaal twee woonhuizen worden gebouwd, behalve als ter plaatse de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven. In dat geval mogen er niet meer woonhuizen in het bouwvlak worden gebouwd dan in de aanduiding als maximum is aangegeven;
e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel en mag bovendien niet groter zijn dan 120 m²;
f. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelbouw grens staan;
g. de afstand van een blok van twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;
h. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 12 meter zijn;
i. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' mag een hoofdgebouw (in afwijking van sub c) in maximaal twee bouwlagen worden gebouwd als het wordt voorzien van een plat dak;
j. wanneer de bestaande situering en maatvoering afwijkt van het bepaalde onder de regels a t/m h, dan blijft de afwijkende situering en maatvoering van toepassing.

14.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
- alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
 - er mag per hoofdgebouw één erker tot 1,2 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel, waarbij de diepte van een erker niet meer mag bedragen dan de afstand (op de gevel gemeten) tussen die erker en de hartlijn van de woningscheidende muur, tenzij sprake is van de bouw van een gezamenlijke erker met het naastgelegen gebouwde hoofdgebouw, in welk geval een erker tot op de hartlijn van de woningscheidende muur mag worden gebouwd;
 - er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mogen aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen (ondanks regel a.1.) vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een breedte van maximaal de halve voorgevel;
 - in geval van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw een diepte hebben van maximaal 4 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw;
 - een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankkaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan 75 m²;
 - een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
 - in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
 - in geval van aan- of uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtveerredig toe mag nemen tot:
 - voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

14.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidings en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 14.2.2 sub c ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd of een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. de regel van lid 14.2.2 sub c ten aanzien van de maximale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- c. de regel van lid 14.2.3 sub a onder 1.a. en toestaan dat de afstand van een erker tot de hartlijn van de woningscheidende muur wordt verkleind, mits:
 1. het uitzicht van de burenen niet wordt belemmerd;
 2. de erker gelijkvormig is aan erkers op naastliggende percelen;
- d. de regel van lid 14.2.3 sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrens, ten hoogste 3 meter bedraagt;
 3. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrens van het bouwperceel ten minste 2 meter bedraagt;
- e. de regel van lid 14.2.3 sub a onder 2 en toestaan dat de diepte van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw wordt vergroot, mits:
 1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achter de oorspronkelijke achtergevel gelegen erf wordt bebouwd;
 2. de afstand van een aan- of uitbouw tot aan de achterzijde van het bouwperceel minimaal 2 meter is;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name wordt uitgegaan van de oppervlakte en de ligging van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- f. de regel van lid 14.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de regel van lid 14.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- h. de regel van lid 14.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidings buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- i. de regel van lid 14.2.4 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.
- j. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen en toestaan dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen wordt vergroot. Hierbij gelden de volgende regels:
 1. er mag niet meer dan 50% van het zij- en/of achterterf worden bebouwd en de bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gesitueerd;
 2. de in de bestemmingsregels toegestane bebouwingsoppervlakte van een bouwperceel mag niet worden overschreden.

14.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.3.1, kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochure, waarvan:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m²;
 3. de activiteiten op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
 4. de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;
 5. de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;
 6. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 7. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 8. verkeers- of parkeersoverlast kan worden ondervonden;
 9. het aantal kamers voor béd en brochure per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

14.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in lid 14.4, sub d en toestaan dat de hoofdbewoner bij het uitoefenen van werk aan huisactiviteiten personeel in dienst heeft, op voorwaarde dat:

- a. omwonenden geen onevenredig veel hinder ondervinden van de activiteiten;
- b. geen verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden.

14.5.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 14.5.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

14.6.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de bestemming Wonen - 2 te wijzigen in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 3 of Wonen - Woongebouw en/of het maximum aantal woonhuizen te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geacordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
 4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 3, Wonen - Woongebouw, zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 13, 15 of 17 van toepassing.

Artikel 15 Wonen - 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis, en/of béd en brochure,

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 15.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding "garage";
- c. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouwen mogen alleen woonhuizen in rijen (meer dan twee aaneengebouwd) worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' woningen tevens gestapeld mogen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een hoofdgebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m), minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m), minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen.
- d. het aantal woonhuizen mag ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven maximum aantal bedragen;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel en mag bovendien niet groter zijn dan 100 m²;
- f. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelbouwgrens staan;
- g. de afstand van een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;
- h. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 10 meter zijn;
- i. wanneer de bestaande situering en maatvoering afwijkt van het bepaalde onder de regels a t/m h, dan blijft de afwijkende situering en maatvoering van toepassing.

15.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
 1. alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, maar niet ter plaatse van de aanduiding 'garage', en moeten

op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdegebouw worden gebouwd, maar:

- er mag per hoofdegebouw één erker tot 1 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel, waarbij de diepte van een erker niet meer mag bedragen dan de afstand (op de gevel gemeten) tussen die erker en de hartlijn van de woningscheidende muur, tenzij sprake is van de bouw van een gezamenlijke erker met het naastgelegen aangebouwde hoofdegebouw, in welk geval een erker tot op de hartlijn van de woningscheidende muur mag worden gebouwd;
 - er mag per hoofdegebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdegebouw;
 - ten plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mogen aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen (ondanks regel a.1.) vóór de voorgevel van het hoofdegebouw worden gebouwd, met een breedte van maximaal de halve voorgevel;
2. in geval van een aan de achtergevel van een hoofdegebouw te bouwen aan- of uitbouw een diepte hebben van maximaal 4 meter uit de achtergevel van het hoofdegebouw;
 3. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdegebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan:
 - 40 m² als het tussenwoningen betreft;
 - 75 m² als het eindwoningen betreft;
 4. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
 5. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
 6. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtenverdig toe mag nemen tot:
 - voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdegebouw;
 - voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

15.2.4 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "garage"
- b. de bouwhoogte van garageboxen mag maximaal 4 meter zijn.

15.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinscheiding achter (het verlengde van) de vde aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 15.2.2 sub c ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdegebouw wordt verlaagd of een hoofdegebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. de regel van lid 15.2.2 sub c ten aanzien van de maximale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdegebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- c. de regel van lid 15.2.3 sub a onder 1.a. en toestaan dat de afstand van een erker tot de hartlijn van de woningscheidende muur wordt verkleind, mits:
 1. het uitzicht van de burenen niet wordt belemmerd;
 2. de erker gelijkvormig is aan erkers op naastliggende percelen;
- d. de regel van lid 15.2.3 sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdegebouw wordt gebouwd;
 2. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrs, ten hoogste 3 meter bedraagt;
 3. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrs van het bouwperceel ten minste 2 meter bedraagt;
- e. de regel van lid 15.2.3 sub a onder 2 en toestaan dat de diepte van een aan de achtergevel van een hoofdegebouw te bouwen aan- of uitbouw wordt vergroot, mits:
 1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achter de oorspronkelijke achtergevel gelegen erf wordt bebouwd;
 2. de afstand van een aan- of uitbouw tot aan de achterzijde van het bouwperceel minimaal 2 meter is;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name wordt uitgegaan van de oppervlakte en de ligging van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- f. de regel van lid 15.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdegebouw;
- g. de regel van lid 15.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- h. de regel van lid 15.2.5 sub a en toestaan dat erf- en terreinscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- i. de regel van lid 15.2.5 sub b en toestaan dat een erf- of terreinscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.
- j. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen en toestaan dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot. Hierbij gelden de volgende regels:
 1. er mag niet meer dan 50% van het zij- en/of achtererf worden bebouwd en de bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gesitueerd;
 2. de in de bestemmingsregels toegestane bebouwingsoppervlakte van een bouwperceel mag niet worden overschreden.

15.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.3.1, kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen, behalve ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis, en/of béd en brochje;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochje, waarvan:
 1. de bedrijfsvloerooppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloerooppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 2. de bedrijfsvloerooppervlakte meer is dan 50 m²;
 3. de activiteiten op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
 4. de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;
 5. de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;
 6. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 7. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 8. verkeers- of parkeersverlast kan worden ondervonden;
 9. het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdbouwwerk, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdbouwwerk vertoont, worden gerealiseerd.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in lid 15.4 sub d en toestaan dat de hoofdbewoner bij het uitoefenen van werk aan huis activiteiten personeel in dienst heeft, op voorwaarde dat:

- a. omwonenden geen onevenredig veel hinder ondervinden van de activiteiten;
- b. geen verkeers- of parkeerverlast kan worden ondervonden.

15.5.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.5.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

15.6.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de bestemming 'Wonen - 3' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - Woongebouw' en/of het maximum aantal woonhuizen te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
 4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - Woongebouw', zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13, 14 of 17 van toepassing.

Artikel 16 Wonen - Werken

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen in combinatie met bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, werk aan huis, eventueel in combinatie met béd en brochje,

met uitzondering van geluidszoneplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven,

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 16.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- gebouwen en overkappingen ten dienste van de bestemming, zoals bedrijfsgebouwen en woningen met de daarbijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- andere bouwwerken, zoals erf- en terreinscheidingen.

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- het aantal woonhuizen mag ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven maximum aantal bedragen;
- de gebouwen en overkappingen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- de afstand van een gebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn, dan wel minimaal de bestaande afstand indien deze minder is;
- de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 150 m² zijn;
- de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mag maximaal 300 m² per bouwperceel zijn;
- de diepte van gebouwen mag maximaal 12 meter zijn, dan wel de maximaal de bestaande diepte indien deze meer is;
- de goot- en bouwhoogte mogen maximaal respectievelijk 3 meter en 8 meter zijn, dan wel maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer zijn;
- de dakhelling moet minimaal 15° zijn, dan wel minimaal de bestaande dakhelling indien deze minder is.

16.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
 - er mag per hoofdgebouw één erker tot 1,2 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van 90% van de voorgevel, waarbij de diepte van een erker niet meer mag bedragen dan de afstand (op de gevel gemeten) tussen die erker en de hartlijn van de woningscheidende muur, tenzij sprake is van de bouw van een gezamenlijke erker met het naastgelegen aangebouwde hoofdgebouw, in welk geval een erker tot op de hartlijn van de woningscheidende muur mag worden gebouwd;
 - er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw
- in geval van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw een diepte hebben van maximaal 4 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw;
- de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, overkappingen, bijgebouwen en hoofdgebouwen mag maximaal 300 m² per bouwperceel zijn, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen maximaal respectievelijk 3 meter en 6 meter zijn, dan wel maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer zijn;
- de bouwhoogte van een overkapping mag maximaal 3 meter zijn, dan wel maximaal de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtvenredig toe mag nemen tot:
 - voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.
- de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw moeten ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw.

16.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- erf- en terreinscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- de bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn, dan wel maximaal de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.

16.3 Nadere eisen

16.3.1 Bevoegdheid tot het stellen nadere eis

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van wegen binnen de bestemming "Verkeer" minder is dan 30 meter en tot de as van de overige wegen minder dan 10 meter;
- de plaats van hoofdgebouwen;
- de plaats van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen, in die zin dat:
 - deze minimaal 5 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning gebouwd dienen te worden;
 - de afstand tot de woning niet meer mag zijn dan 10 meter.

16.3.2 Beoordelingscriteria

Een nadere eis als bedoeld in lid 16.3.1 kan worden gesteld met het oog op het voorkomen van onevenredige afbreuk van:

- het gebruik van landbouwgronden voor de agrarische productie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- het uitzicht van woningen;

- d. de milieusituatie;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de verkeersveiligheid;

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 16.2.2 sub h ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofgebouw wordt verlaagd of een hoofgebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. de regel van lid 16.2.3 sub a onder 1 en toestaan dat de afstand van een erker tot de hartlijn van de woningscheidende muur wordt verkleind, mits:
 - 1. het uitzicht van de bureu niet wordt belemmerd;
 - 2. de hoek tussen de zijgevel van de erker en de voorgevel maximaal 45 graden bedraagt, tenzij sprake is van de bouw van een gezamenlijke erker met het naastgelegen woonhuis;
 - 3. de erker gelijkvormig is aan erkers op naastliggende percelen;
 - 4. sprake is van de bouw van een gezamenlijke erker met het naastgelegen woonhuis;
- c. de regel van lid 16.2.3 sub a en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofgebouw wordt gebouwd;
 - 2. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwrens, ten hoogste 3 meter bedraagt;
 - 3. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrens van het bouwperceel ten minste 2 meter bedraagt;
- d. de regel van lid 16.2.3 sub b en toestaan dat de diepte van een aan de achtergevel van een hoofgebouw te bouwen aan- of uitbouw wordt vergroot, mits:
 - 1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achter de oorspronkelijke achtergevel gelegen erf wordt bebouwd;
 - 2. de afstand van een aan- of uitbouw tot aan de achterzijde van het bouwperceel minimaal 2 meter is;
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name wordt uitgegaan van de oppervlakte en de ligging van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- e. de regel van lid 16.2.3 sub f en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofgebouw;
- f. de regel van lid 16.2.3 sub f en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- g. de regel van lid 16.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- h. de regel van lid 16.2.4 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.

16.4.2 Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 16.4.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het gebruik van landbouwgronden voor de agrarische productie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het uitzicht van woningen;
- d. de milieusituatie;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de waterbergingscapaciteit- en de waterkwaliteit;
- h. de (openlucht) recreatiemogelijkheden;

16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochie, waarvan:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 - 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m²;
 - 3. de activiteiten op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
 - 4. de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;
 - 5. de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;
 - 6. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 - 7. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt, hieronder niet begrepen webwinkels;
 - 8. verkeers- of parkeersverlast kan worden ondervonden;
 - 9. het aantal kamers voor béd en brochie per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofgebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofgebouw vertoont, worden gerealiseerd.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

16.6.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel in lid 16.5 sub d en toestaan dat de hoofdbewoner bij het uitoefenen van werk aan huisactiviteiten personeel in dienst heeft, op voorwaarde dat:

- a. omwonenden geen onevenredig veel hinder ondervinden van de activiteiten;

- b. geen verkeers- of parkeerverlast kan worden ondervonden.

16.6.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.6.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 17 Wonen - Woongebouw

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Woongebouw" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje;
- b. wonen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen,

maar ook voor de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. kunstobjecten;
- i. openbare nutsvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 17.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woongebouwen met daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, kunstobjecten en palen en masten.

17.2.2 Hoofdegebouwen

Voor het bouwen van hoofdegebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdegebouw mogen alleen woongebouwen worden gebouwd;
- b. de hoofdegebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- c. het aantal woningen zal ten hoogste het bestaande aantal bedragen of indien aangegeven ten hoogste het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven maximum;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte en maximale dakhelling van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum dakhelling (graden)" aangegeven goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;

17.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdegebouw mogen:
 - 1. alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdegebouw worden gebouwd;
 - 2. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdegebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorzover dat binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan 75 m²;
 - 3. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
 - 4. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
 - 5. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtvenredig toe mag nemen tot:
 - voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdegebouw;
 - voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

17.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de regel van lid 17.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdegebouw;

- b. de regel van lid 17.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- c. de regel van lid 17.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- d. de regel van lid 17.2.4 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.

17.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.3.1, kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochje, waarvan:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 - 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m² ;
 - 3. de activiteiten op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
 - 4. de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;
 - 5. de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;
 - 6. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 - 7. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 - 8. verkeers- of parkeersoverlast kan worden ondervonden.
 - 9. het aantal kamers voor béd en brochje per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdbouwwerk, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdbouwwerk vertoont, worden gerealiseerd.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

17.5.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de gronden met de bestemming Wonen - Woongebouw ook aan te duiden als "maatschappelijk" zodat deze in combinatie met het wonen kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. de woonfunctie moet als zelfstandige functie gehandhaafd blijven;
 - 2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de uitstraling van het hoofdbouwwerk als woongebouw;
 - 3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
 - 4. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie;
 - 5. het parkeren moet op het eigen erf plaatsvinden;
- b. de bestemming Wonen - Woongebouw te wijzigen in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 2 of Wonen - 3 en/of het maximum aantal woonhuizen aan te geven of te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de te bouwen woonhuizen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geacordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 - 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
 - 4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 2 of Wonen - 3, zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13, 14 of 15 van toepassing.

Artikel 18 Wonen - Woonwagens

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Woonwagens aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen, in het bijzonder als standplaatsen voor woonwagens, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje,

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 18.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonwagens en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen en garages;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidings en palen en masten.

18.2.2 Hoofdegebouwen

Voor het plaatsen van woonwagens gelden de volgende regels:

- a. de woonwagens mogen alleen worden geplaatst binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. het aantal woonwagens mag ten hoogste het in de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven maximum aantal bedragen;
- c. de oppervlakte van een woonwagen mag maximaal 120 m² zijn;
- d. de goothoogte van een woonwagen mag maximaal 4 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van een woonwagen mag maximaal 5,5 meter zijn.

18.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen mag per woonwagen maximaal 12 m² zijn;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen mag per woonwagen maximaal 20 m² zijn, waarbij maximaal 50% van het bij het hoofdegebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voorover dat binnen het aangegeven bouwvlak ligt) mag worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping mag maximaal 3 meter zijn.

18.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidings en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regel van lid 18.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidings buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

18.3.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.3.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis en/of béd en brochie, waarvan:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 - 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m²;
 - 3. de activiteiten op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
 - 4. de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;
 - 5. de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;
 - 6. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 - 7. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 - 8. verkeers- of parkeersverlast kan worden ondervonden.
 - 9. het aantal kamers voor béd en brochie per adres meer dan 2 bedraagt en de kamers niet in een hoofdegebouw, dan wel niet in een karakteristiek bijgebouw dat een ruimtelijke samenhang met het hoofdegebouw vertoont, worden gerealiseerd.

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

18.5.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de bestemming **Wonen - Woonwagens** te wijzigen in de bestemming **Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3** of **Wonen - Woongebouw** en/of het maximum aantal woningen wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 - 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
 - 4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming **Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - 3** of **Wonen - Woongebouw**, zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13, 14, 15 of 17 van toepassing.

Artikel 19 Wonen - Uit te werken

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Uit te werken" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochie;
- b. wonen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk",

maar ook voor de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen.

19.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en Wethouders moeten de in lid 19.1 omschreven bestemming uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

19.2.1 Onderzoeksverplichting

- a. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten door het wegverkeer mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. vóór uitwerking van de bestemming dient ecologisch onderzoek, in de vorm van een Natuurtoets, te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat de ontheffing respectievelijk vergunning kan worden verleend of niet noodzakelijk is;
- c. vóór uitwerking van de bestemming dient een archeologisch onderzoek te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat geen onevenredige schade aan archeologische waarden ontstaat;
- d. vóór uitwerking van de bestemming dient overleg met het Waterschap te zijn gepleegd en de resultaten van dat overleg worden betrokken bij de uitwerking;
- e. vóór uitwerking van de bestemming dient een onderzoek naar luchtkwaliteit te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen inzake luchtkwaliteit;
- f. vóór uitwerking van de bestemming dient een bodemonderzoek te zijn uitgevoerd;
- g. vóór uitwerking van de bestemming dient een door de gemeente goedgekeurde planschaderisico analyse te zijn opgesteld, waarbij eventuele planschade door de aanvrager financieel is afgedekt;
- h. vóór uitwerking van de bestemming dient een onderzoek naar externe veiligheid te zijn uitgevoerd, waaruit blijkt dat:
 - 1. wordt voldaan aan de grenswaarden voor het risico c.q. risicoafstanden voor kwetsbare objecten;
 - 2. rekening is gehouden met de richtwaarden voor het risico c.q. risicoafstanden voor beperkt kwetsbare objecten;
 - 3. het groepsrisico is afwogen;
- i. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt.

19.2.2 Inrichting van het woongebied

- a. voor uitwerking dient te worden voldaan aan de Welstand- en Reclamenota 2014, gebied G23 (Fennepark) die is vastgesteld op 9 juni 2015;
- b. de ontsluiting van het woongebied dient bepaald te worden in overleg met het bevoegd gezag;
- c. er mogen niet meer wooneenheden binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd dan op de plankaart in het bestemmingsvlak is aangegeven;
- d. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten door het wegverkeer mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- e. de gronden mogen op de plankaart worden aangeduid als 'maatschappelijk', zodat deze in combinatie met het wonen kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. de woont functie moet als zelfstandige functie gehandhaafd blijven;
 - 2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de uitstraling van het hoofdgebouw als woongebouw;
 - 3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
 - 4. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie;
 - 5. het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden;
- f. voor de woonhuizen gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:
 - 1. er mogen vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen in maximaal twee bouwlagen met kap worden gebouwd;
 - 2. de woonhuizen moeten zijn gericht op de Waterbies of de Fennereed, dan wel op de aan te leggen ontsluiting op de Lisodde;
 - 3. er moet worden aangesloten op het bestaande straat- en bebouwingsbeeld;
 - 4. het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden.

19.2.3 Bouwregels (uit te werken)

- A. *Toe te laten bouwwerken*

Op de gronden, bedoeld in lid 19.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafschelingen en palen en masten.

- B. *Bouwwerken*

Zolang de in lid 19.1 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken alleen worden gebouwd, op voorwaarde dat het woonplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;

C. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen alleen vrijstaande en halfvrijstaande (per twee aaneen gebouwd) woonhuizen worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 60% van de oppervlakte van het bouwperceel zijn en mag bovendien in het geval van vrijstaande woonhuizen niet groter zijn dan 150 m² en in het geval van halfvrijstaande (per twee aaneengebouwd) niet groter zijn dan 120 m²;
- c. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 8 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 12 meter zijn;
- f. de diepte van een hoofdgebouw mag maximaal 15 meter zijn.

D. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:
 1. alleen op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:
 - er mag per hoofdgebouw wel één erker tot 1 meter vóór die gevel worden gebouwd met een maximumbreedte van tweede de van de voorgevel;
 - er mag per hoofdgebouw wel één overkapping (carport) worden gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. in geval van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw een diepte hebben van maximaal 4 meter uit de achtergevel van het hoofdgebouw;
 3. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf en mogen bovendien niet groter zijn dan
 - 100 m² als het vrijstaande woningen betreft;
 - 75 m² als het halfvrijstaande woningen betreft;
 4. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;
 5. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
 6. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtverendig toe mag nemen tot:
 - voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

E. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

F. Delegationbepaling

Bij de in lid 19.2 bedoelde uitwerking kunnen burgemeester en wethouders ook regels over het bij omgevingsvergunning afwijken van de in het uitwerkingsplan opgenomen bouwregels en gebruiksregels opnemen, zolang zij daarmee binnen de grenzen van de bestemming en de uitwerkingsregels blijven.

Artikel 20 Leiding - Water

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterleidingstroom, met een belemmerde strook ter breedte van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn ter plaatse van de aanduiding "hartlijn leiding – water".

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. anders dan in de basisbestemming is bepaald, mogen op de in lid 20.1 bedoelde gronden geen bouwwerken voor de basisbestemming worden gebouwd, maar alleen bouwwerken voor de dubbelbestemming Leiding - Water;
- b. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2 meter zijn.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van lid 20.2 en toestaan dat in de basisbestemming genoemde gebouwen en andere bouwwerken toch mogen worden gebouwd op voorwaarde dat:

- a. er geen schade wordt toegebracht aan de waterleiding en het functioneren daarvan niet nadelig wordt beïnvloed;
- b. hierover advies is gevraagd van de waterleidingbeheerder.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om op de gronden, bedoeld in lid 20.1, zonder vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) of anders dan in

zo'n vergunning is vastgelegd; de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het planten van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting, waaronder rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding en ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten, bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal split- en ploegwerk;
- d. het diepploegen;
- e. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het planten van beplantingen of bomen;
- h. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op een andere manier ingraven of indrijven van voorwerpen;
- i. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- j. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen.

20.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Artikel 20.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud of het beheer van de waterleiding of die nodig zijn voor het in stand houden van de leiding;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het plan.

20.4.3 Beoordelingscriteria

Een vergunning als bedoeld in lid 20.4.1 kan alleen worden verleend als:

- a. geen schade ontstaat aan de waterleiding en/of het doelmatige functioneren van de waterleiding niet in gevaar wordt gebracht;
- b. de veiligheid niet in gevaar wordt gebracht;
- c. hierover advies is gevraagd van de waterleidingbeheerder.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

20.5.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dubbelbestemming "Leiding - Water" op te nemen of te verwijderen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. de aanleg van een nieuwe waterleiding of het verleggen van de waterleiding is in verband met de (drink)watervoorziening nodig of de waterleiding is niet meer in gebruik;
- b. een (her)inrichting van (delen van) het gebied, waardoor de leiding loopt maakt dit wenselijk of nodig;
- c. hierover is advies gevraagd aan de waterleidingbeheerder.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 22 Algemene bouwregels

22.1 Bouwregels in verband met de Wet geluidhinder

- a. De in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden kunnen, indien daarbij het bouwen van nieuwe woningen is inbegrepen en voor zover het de toepassing van de Wet geluidhinder betreft:
 - 1. alleen worden verleend in overeenstemming met een door het bevoegd gezag verleende hogere grenswaarde, indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan de voorkeursgrenswaarde is;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie" alleen worden verleend in overeenstemming met een door het bevoegd gezag verleende hogere grenswaarde.
- b. Bij reconstructie van wegen en de aanleg van plattelandswegen dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder in acht genomen te worden.
- c. Bij het bouwen van woningen die dienen als vervanging van reeds bestaande woningen mag, indien de geluidsbelasting op de gevel van de bestaande woning meer dan de voorkeursgrenswaarde is, de afstand tot de weg met maximaal 10% worden verkleind.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen, behalve als dit duidelijk is toegestaan in de bestemmingsregels;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- d. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- e. het opslaan van gereede of ongereede materialen of goederen buiten gebouwen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- f. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- g. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

23.2 Uitzonderingen

Lid 23.1 geldt niet voor:

- a. het (tijdelijk) gebruik voor het realiseren of handhaven van de bestemmingen, zoals bouwwerkzaamheden, of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen of materialen als onderdeel van de uitoefening van een bedrijf dat volgens het plan is toegestaan;
- c. het plaatsen van onderkomens volgens de gebruiksregels van de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 van deze regels;
- d. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, maar alleen als dit noodzakelijk is voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

23.3 Parkeerregeling gebruik

- a. Gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt ten behoeve van het veranderen en/of wijzigen van het gebruik van bouwwerken waardoor op het bijbehorende bouwperceel of in de directe omgeving niet in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- b. Deze regeling geldt niet voor het vergunde bestaande gebruik van gronden en bouwwerken op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

23.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.3 onder a voor het toestaan van het veranderen van het gebruik van gronden en bouwwerken indien op het bijbehorende bouwperceel of in de directe omgeving in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
- b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeercijfers in de Parkeernormennota Smallingeland 2015 zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van hetgeen is beschreven in de aangevraagde omgevingsvergunning.
- c. Crachten een voorschrift verboden aan de omgevingsvergunning dient:
 - 1. voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b wordt gerealiseerd;
 - 2. voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b in stand wordt gehouden.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaald in sub a en b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden, mist dit geen onevenredig afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaats.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, maar alleen als dit om bouwtechnische redenen of om redenen van doelmatigheid van de bouw noodzakelijk is;
- b. het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor het plaatsen van zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bij agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven en woningen 1 recreatieappartement per adres wordt gerealiseerd in het hoofdgebouw dan wel in een bijgebouw dat een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertoont, mits de woonfunctie van het hoofdgebouw behouden blijft en het recreatieappartement op minimaal 1,0 meter uit de erfsgrens wordt gerealiseerd.
- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van aan- en uitbouwen in de zijdelingse perceelsgrens en toestaan dat de goothoogte van de aan- en uitbouwen wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Hierbij gelden de volgende regels:
 - 1. de afwijkingsbevoegdheid wordt alleen toegepast voor aan- en uitbouwen bij woningen met de bestemming Wonen – 1 en Wonen – 2 en bij aan- en uitbouwen bij eindwoningen met de bestemming Wonen – 3, waarbij de hogere goothoogte alleen is toegestaan in de zijdelingse perceelsgrens waar zich de niet-aaneen gebouwde zijde van de woning zich bevindt;
 - 2. de verhoging van de goothoogte van een aan- of uitbouw is ten hoogste toegestaan voor de in de bestemmingsregels toegestane diepte van het hoofdgebouw;
 - 3. wanneer de goothoogte van de aan- of uitbouw hoger is dan één bouwlaag, moet de aan- of uitbouw geheel of deels met een kap worden afgedekt;
 - 4. de aan- of uitbouw na toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid ondergeschikt is ten opzichte van het hoofdgebouw.

24.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 24.1 kan slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming van gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' voor het oprichten van transformatorhuisjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van maximaal 100 m³ en een bouwhoogte van maximaal 4 meter, die in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn;
- b. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot, dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd. Hierbij geldt de volgende voorwaarde:
 - 1. de vergroting mag maximaal 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zijn;
- c. de in het plan vermelde maatvoeringen worden gewijzigd;
- d. de bestemming 'Groen', 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3'; mits:
 - 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast voor wijzigingen ten behoeve van ondergeschikte uitbreiding van een woonperceel;

25.2 Beoordelingscriteria

Wijzigingen als bedoeld in artikel 25.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het

straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 26 Overige regels

26.1 Parkeerregeling bouwen

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd of verbouwd wanneer op het bijbehorende bouwperceel of in de directe omgeving niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeercijfers in de Parkeernormennota Smallingerland 2015 zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van hetgeen is beschreven in de aangevraagde omgevingsvergunning.
- c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning dient:
 1. voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b wordt gerealiseerd;
 2. voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b in stand wordt gehouden.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 27.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 27.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 27.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

27.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 27.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 27.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 27.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan De Folgeren - Fennepark van de gemeente Smallingerland.

Bestemmingsrapport

Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- **Percelenrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

45295_20201228_bestemmingsrapport_de_twee_gebroeders_203_9207cl_drachten_nl_imro_0090_pp2014gsl_0401

Bestemmingsrapport



Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk

De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten

Datum

28-12-2020



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0090100000600076
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	67,0 m ²
Bouwjaar	1984
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0090010000653384
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	57,00 m ²
Adres	De Twee Gebroeders 203
Postcode	9207CL
Plaats	Drachten

Bestemmingsplan

Naam plan	Paraplubestemmingsplan regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Smallerland
IMRO-idn	NL.IMRO.0090.PP2014GSL-0401
Datum vastgesteld	15-12-2015
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk

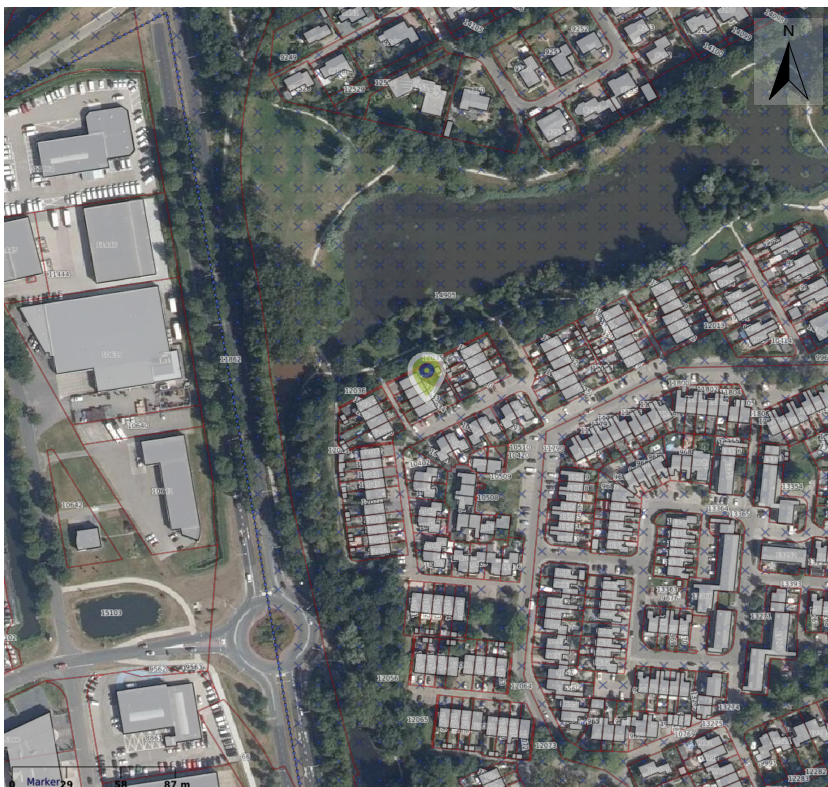
De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten

Datum

28-12-2020



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk

De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten

Datum

28-12-2020



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerszone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

Functieaanduiding

-  Functieaanduiding

Bouwwvlak

-  Bouwwvlak

Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

Maatvoering

-  Maatvoering

Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

Perceelnummers

-  Perceelnummer

Bijpijlen

-  Bijpijlen

Drachten | Smallingerland

FASTSTELLING PARAPLUBESTEMMINGSPLAN "Regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen"

De gemeenteraad van de gemeente Smallingerland;

overwegende dat het ontwerp-paraplubestemmingsplan "Regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van zaterdag 16 mei 2015 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp-paraplubestemmingsplan géén zienswijzen zijn ingebracht;

dat de gemeenteraad zich kan verenigen met de motieven die ten grondslag liggen aan het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 oktober 2015;

gelet op het bepaalde in artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de Inspraakverordening;

BESLUIT:

1. het paraplubestemmingsplan "Regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen" ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het paraplubestemmingsplan "Regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen".

Aldus vastgesteld door de raad voornoemd
in zijn openbare vergadering van 12/2 2015

griffier

voorzitter

Plan: Parapluplan regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0090.PP2014GSL-0401

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Artikel 1 Begrippen
Artikel 2 Wijze van meten
Hoofdstuk 2 Algemene regels
Artikel 3 Anti-dubbeleiregel
Artikel 4 Algemene afwijkingsregels
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels
Artikel 5 Overgangsrecht
Artikel 6 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Parapluplan regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen met identificatienummer NL.IMRO.0090.PP2014GSL-0401 van de gemeente Smallingerland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlage;

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 aan- of uitbouw:

een toevoeging dan wel een vergroting van een ruimte aan een hoofdgebouw, die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.6 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.7 bijgebouw:

een op zichzelfstaand, al dan niet vrijstaand, gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.8 bouwen:

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

1.9 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.10 bouwperceel:

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

1.11 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.12 bouwvlak:

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

1.13 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.14 gebouw:

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

1.15 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.16 hoofdgebouw:

een of meer gebouwen of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.17 maatvoering:

de regels met betrekking tot de toegestane goothoogte en/of bouwhoogte en/of dakhelling en/of het bebouwingspercentage;

1.18 meetverschil:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de kaart aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.19 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.20 peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de bouwhoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.21 straat- en bebouwingsbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede bouwhoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.22 verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.23 woning:

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

1.24 woonsituatie:

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder.

1.25 zij- en/of achtererf:

het gedeelte van een bouwperceel binnen een (woon)bestemming dat ligt achter (het verlengde van) de voorgevel, met uitzondering van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de bebouwde oppervlakte:

de optelsom van de oppervlakte van alle bouwwerken op een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein;

2.3 de bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.):

wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande dat de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen ten dienste van kantoren en overige bedrijfsruimten met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten wordt opgeteld;

2.4 de breedte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels;

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 meetverschillen

Bij de toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

2.10 uitzonderingsregel

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de oppervlakte en de inhoud van een bouwwerk worden ten aanzien van de plaatsing ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits deze bouwdelen niet meer dan 1 meter buiten het gevel- of dakvlak uitsteken.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbelregel

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

Artikel 4 Algemene afwijkingsregels

4.1 Afwijken van de bouwregels m.b.t. onderscheid hoofd- en bijgebouwen

4.1.1 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, voor zover sprake is van de in de bijlage bij deze regels genoemde bestemmingsplannen met bijbehorende artikelen, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en toestaan dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot. Hierbij gelden de volgende regels:

1. er mag niet meer dan 50% van het zij- en/of achtererf worden bebouwd, mits in het bouwvlak is gesitueerd;
2. de in de bestemmingsregels toegestane bebouwingsoppervlakte van een bouwperceel mag niet worden overschreden.

4.1.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.1.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.2 Afwijken van de bouwregels m.b.t. bouwen op de zijdelingse perceelsgrens

4.2.1 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, voor zover sprake is van de in de bijlage bij deze regels genoemde bestemmingsplannen met bijbehorende artikelen, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van aan- en uitbouwen in de zijdelingse perceelsgrens en toestaan dat de goothoogte van de aan- en uitbouwen wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Hierbij geldt de volgende regel:

1. de verhoging van de goothoogte van een aan- of uitbouw is ten hoogste toegestaan voor de in de bestemmingsregels toegestane diepte van het hoofdgebouw;
2. de aan- of uitbouw na gebruikmaking van deze afwijking ondergeschikt is ten opzichte van het hoofdgebouw.

4.2.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.2.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 5 Overgangsrecht

5.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 5.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 5.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

5.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 5.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 5.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 5.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het **Parapluplan regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen** van de gemeente **Smallingerland**.

Behorend bij het besluit van 15 december 2015

Plan: Parapluplan regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0090.PP2014GSL-0401

Bijlage bij de regels



Bijlage 1 Lijst met bestemmingsplannen

Paraplubestemmingsplan regeling aan- en
uitbouwen en bijgebouwen

Drachten | Smallingerland

V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

**Paraplubestemmingsplan regeling aan- en
uitbouwen en bijgebouwen**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlage
Regels + bijlage
Verbeelding

15 december 2015
Projectnummer 232.00.00.09.00



Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

T o e l i c h t i n g

232.00.00.09.00.toe

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerende plannen	5
1.3	Plangebied	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Beleidskader	9
2.1	Gemeentelijk beleid	9
2.1.1	Vigerende bestemmingsplannen	9
2.1.2	Welstandsnota Smaltingerland, 2004	10
2.1.3	Handhavingsbeleid en Uitvoeringsprogramma Bouwen, Ruimte en Milieu 2013	10
3	Planologische randvoorwaarden	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Archeologisch onderzoek	13
3.3	Wegverkeerslawaaï	14
3.4	Luchtkwaliteit	14
3.5	Externe veiligheid	15
3.6	Ecologisch onderzoek	16
3.7	Bedrijven en (milieu)hinder	17
3.8	Waterparagraaf	18
4	Juridische toelichting	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Plansystematiek	19
4.3	Afwijkingsbevoegdheden	20
5	Uitvoerbaarheid	21
5.1	Economische uitvoerbaarheid	21
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.2.1	Inspraak	21
5.2.2	Overleg	21

Bijlage

Inleiding



1.1

Aanleiding

In de bestemmingsplannen van de gemeente Smallerland zijn binnen de woonbestemming maximaal toegestane bebouwingsoppervlaktes bepaald voor respectievelijk hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Er komen regelmatig aanvragen om medewerking te verlenen om hiervan af te wijken, waarbij de toegestane totale bebouwingsoppervlakte niet wordt overschreden. Om niet elk van deze aanvragen afzonderlijk te moeten afwegen en beoordelen, is er behoefte aan consistent beleid op dit punt. Het voorliggende paraplubestemmingsplan voorziet in deze regeling. Hierbij is aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied 2013 dat recentelijk is vastgesteld. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is een ruimere regeling is opgenomen die meer flexibiliteit kent. Voor het overige deel van de gemeente wordt nu aangesloten op deze regeling.

Daarnaast is er aanleiding de regeling in woonbestemmingen voor het bouwen van aan- en uitbouwen tot op de perceelsgrens op onderdelen bij te stellen.

1.2

Vigerende plannen

De parapluregeling is op de navolgende bestemmingen van toepassing voor de aangegeven artikelen. Het betreft de bestemmingen op grond waarvan woningen dan wel bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Tabel 1. Lijst met artikelen uit bestemmingsplannen waarop de paraplueregeling betrekking heeft

Gebied/plaats	Naam bestemmingsplan	Vastgesteld	Artikelnummers
Drachten	Folgeren - Fennepark	1 april 2008	14 t/m 18
	De Trisken - Himsterhout	8 september 2009	13 t/m 16
	De Singels	6 oktober 2009	17 t/m 19 en 21
	De Wilken - De Venen	2 februari 2010	20 t/m 22 en 24
	De Bouwen	9 maart 2010	16 t/m 18 en 20
	De Drait - Morrapark	11 mei 2010	20 t/m 23
	Noordoost	1 juni 2010	21 t/m 24
	De Bouwen, locatie Bouwakker - Haverstuk (voormalige garage Lam-mers) te Drachten	29 juni 2010	4 en 5
	De Swetten	29 juni 2010	20 t/m 23 en 25
	Bedrijventerrein Noorderhogeweg	5 juli 2011	8
	Centrum Drachten	6 september 2011	12 t/m 14
	Burmaniapark	7 mei 2013	9 t/m 12 en 14
	Drachten - Drachtstervaart	11 juni 2013	9 t/m 12
	Kantorenpark Drachten en bedrijvenpark Noordoostkwadrant	11 juni 2013	10 en 11
	Drachtstervaart uit te werken	Nog niet bekend	3
Rottevalle, Houtgehage, Drachtstercompagnie	Kleine kernen oost	4 oktober 2011	19 t/m 22
Oudega, Nijega, De Tike, Opeinde	Kleine kernen noord	10 januari 2012	19 t/m 24
Boornbergum, Kortehemmen, De Wilgen, De Veenhoop	Kleine kernen west	12 juni 2012	21 t/m 23 en 25

1.3

Plangebied

Het plangebied bestaat in beginsel de gehele gemeente met uitzondering van het buitengebied en plangebieden waarbinnen geen relevante woonbestemmingen voorkomen. Het paraplubestemmingsplan betreft dus nagenoeg alle delen van de bebouwde kom in Smallingerland.

De bestemmingsplannen Middelgeast - Boornbergum en Maartenswouden worden reeds herzien. De afwijkingsbevoegdheden worden in die plannen verwerkt. Deze plangebieden zijn dan ook niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast geldt dit parapluplan niet voor het bestemmingsplan Vrijburgh omdat dit plan niet digitaal is opgesteld en dus ook niet digitaal kan worden herzien.

1.4

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt het beleidskader inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen op gemeentelijk niveau aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de planologische randvoorwaarden. In hoofdstuk 4 is de juridische toelichting opgenomen, waarin de werkingwijze van de parapluregeling wordt beschreven. Hoofdstuk 5, ten slotte, gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Beleidskader

2

2.1

Gemeentelijk beleid

2.1.1

Vigerende bestemmingsplannen

Zoals uit paragraaf 1.2 blijkt, gelden in het plangebied van het voortliggende paraplubestemmingsplan een groot aantal verschillende bestemmingsplannen. De regeling die hierin opgenomen is binnen de bebouwde kom komt overeen. De bestaande regeling binnen de woonbestemmingen binnen de bebouwde kom is:

- Wonen - 1: 150 m² hoofdgebouw + 100 m² bijgebouwen = 250 m²;
- Wonen - 2: 120 m² hoofdgebouw + 75 m² bijgebouwen = 195 m²;
- Wonen - 3: 120 m² hoofdgebouw + 40 m² bijgebouwen = 160 m²;
- Wonen - 3 (hoek): 120 m² hoofdgebouw + 75 m² bijgebouwen = 195 m².

Daarbij geldt dat niet meer dan 50% van het achtererf binnen het bouwvlak mag worden bebouwd.

In het verleden is diverse malen meegewerkt aan verzoeken die hiervan afwijken. Hierbij werd wel vastgehouden aan de maximaal toegestane totale bebouwingsoppervlakte. Uit de argumentatie is het volgende beleid te herleiden. Medewerking kan alleen worden verleend indien:

- niet meer dan 50% van het achtererf wordt bebouwd;
- er geen onevenredige overlast is voor burens;
- geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld wordt gedaan;
- de totaal toegestane bebouwingsoppervlakte niet wordt overschreden;
- de bebouwing zo compact mogelijk wordt gerealiseerd.

In het bestemmingsplan voor het buitengebied is een flexibelere regeling opgenomen. Daarin is een systematiek opgenomen waarbij geen onderscheid meer is tussen oppervlakte van de hoofdgebouwen en de bijgebouwen. Daar is alleen een maximum m² aan bebouwde oppervlakte opgenomen voor woonbestemmingen.

Daarnaast is een regeling voor bouwen op de zijdelingse perceelsgrens opgenomen. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en een bouwhoogte tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Hier kan met een omgevingsvergunning van worden afgeweken zodat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Hier zijn beoordelingscriteria aan verbonden.

In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning een hogere goothoogte toe te staan van aan- en uitbouwen op de zijgrens van het bouwperceel. Nu wordt bij dergelijke bouwplannen gebruik gemaakt van de zogenoemde kruimellijst (artikel 4, lid 1, bijlage II Bor).

2.1.2

Welstandsnota Smallingerland, 2004

Het doel van het welstandstoezicht is om in alle openheid een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente. Het welstandsbeleid van de gemeente Smallingerland is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Smallingerland.

Het welstandsbeleid geeft de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen.

De gehele gemeente is in een groot aantal gebieden opgedeeld, met elk hun eigen toepasselijke welstandskader. Er zijn 31 verschillende welstandskaders in de welstandsnota opgenomen. In de verschillende welstandskaders worden eisen gesteld aan de bouw van aan-, uit-, en bijgebouwen. De op grond van dit bestemmingsplan geboden afwijkmogelijkheden voor een ruimere maatvoering en oppervlakte dienen zich te voegen binnen de betreffende welstandskaders.

2.1.3

Handhavingsbeleid en Uitvoeringsprogramma Bouwen, Ruimte en Milieu 2013

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de plicht voor het opstellen van handhavingsbeleid en een uitvoeringsprogramma vastgelegd. Dit handhavingsbeleid en het uitvoeringsprogramma zijn grotendeels gebaseerd op de uitvoeringsprogramma's "Milieu en bouwen" en de opgedane ervaringen van voorgaande jaren. Het beleid en programma bevatten de gemeentelijke taken met betrekking tot het omgevingsrecht. Dit betreft vooral de aandachtspunten met betrekking tot bouwen, brandveilig gebruik, milieu, bestemmingsplannen,

232.00.00.09.00.toe - Paraplubestemmingsplan regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen - 15 december 2015

de kap- en inritvergunningen. Het accent van de werkzaamheden ligt bij de afdeling Publiek, eenheid Vergunningen en handhaving. Het doel hiervan is om helder te maken wat het college, de gemeenteraad, de burgers en bedrijven ten aanzien van de uitvoering en handhaving mogen verwachten.

Planologische randvoorwaarden

3

3.1

Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat inzicht wordt verschaft in de invloed van de verschillende functies op elkaar binnen het plangebied. Planologisch gezien mogen die verschillende functies elkaar niet negatief beïnvloeden. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe functies mogelijk, maar leidt slechts tot wijzigingen in de bouwmogelijkheden.

Deze uitgebreidere bouwmogelijkheden worden mogelijk gemaakt door middel van het afwijken van de vigerende bestemmingsplannen met een omgevingsvergunning.

Omdat verruiming van de bouwmogelijkheden alleen op locaties mag plaatsvinden die in de huidige situatie reeds een woonfunctie hebben en niet bij recht, maar bij afwijking mogelijk zijn na afweging volgens het opgenomen afwegingskader, is ervan afgezien uitgebreid planologisch onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is immers al uitgevoerd in het kader van de vigerende bestemmingsplannen. Wel wordt in navolgende kort ingegaan op de diverse onderzoeksaspecten die in het kader van de te verlenen omgevingsvergunningen in acht moeten worden genomen.

3.2

Archeologisch onderzoek

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is het noodzakelijk in ruimtelijke plannen aandacht te besteden aan mogelijk aanwezige archeologische waarden in het betreffende plangebied. De provincie heeft op haar website een kaart (Friese Archeologische MonumentenKaart Extra, FAMKE) geplaatst, waarop staat aangegeven in welke gebieden een bepaald soort onderzoek dient te worden uitgevoerd en in welke gevallen dit onderzoek achterwege kan blijven.

WET- EN REGELGEVING

In de vigerende bestemmingsplannen zijn de archeologisch waardevolle bestemmingen door middel van een dubbelbestemming geregeld en van een toereikend beschermingsregime voorzien. Het paraplubestemmingsplan leidt niet tot een wijziging van dit beschermingsregime en de bescherming van archeolo-

ONDERZOEK

gische waarden is daarmee voldoende geborgd in de reeds geldende bestemmingsplannen.

CONCLUSIE De mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn in de vigerende bestemmingsplannen voldoende beschermd. De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt dan ook niet belemmerd door het aspect archeologie.

3.3

Wegverkeerslawaaï

WET- EN REGELGEVING Op grond van de Wet geluidhinder is langs wegen een geluidzone van kracht. Deze verplichte zonering heeft een tweeledige functie. Enerzijds worden de gebieden afgeperkt waarbinnen de ondervonden geluidhinder moet worden teruggedrongen. Anderzijds bieden de geluidszones de gemeente de mogelijkheid te voorkomen dat in de toekomst geluidhinderlijke situaties ontstaan. De breedte van de geluidszones hangt samen met de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). In principe heeft elke weg een zone, met uitzondering van wegen:

1. die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
2. waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

ONDERZOEK Op grond van deze wetgeving heeft een aantal wegen in het plangebied een zone. Echter, met het voorliggende bestemmingsplan wordt geen nieuwe planologische ruimte geboden om het aantal of de ligging van geluidgevoelige functies ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen te vergroten. Het betreft enkel aanpassingen van bouwhoogtes en een toename van de toegestane oppervlaktes van aan-, uit- en bijgebouwen. Om die reden is dan ook afgezien van akoestisch onderzoek.

CONCLUSIE Voorliggend bestemmingsplan mag wat betreft geluidhinder uitvoerbaar worden geacht.

3.4

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING De wetgeving met betrekking tot de luchtkwaliteit is opgenomen in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De normstelling die daarop is gebaseerd is opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

ONDERZOEK In het algemeen kan worden gesteld dat onder meer uit de actuele grootschalige basiskaarten Nederland (GCN-kaarten) van het Milieu en Natuur Planbureau (www.mnp.nl) blijkt dat in de noordelijke provincies de achtergrondconcentraties laag zijn. Er worden geen grenswaarden overschreden. In de gemeente Smallingerland zijn de Zuider- en Noorderhogeweg in Drachten de drukste wegen. Voor deze wegen zijn in 2008 berekeningen uitgevoerd. Uit de

232.00.00.09.00.toe - Paraplubestemmingsplan regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen - 15 december 2015

resultaten blijkt dat er geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen zijn aangetoond (stikstofdioxide (NO_2), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM_{10}) en benzeen (C_6H_6)).

Het is niet de verwachting dat er een toename van verkeer zal plaatsvinden als gevolg van de nieuwe afwijkmogelijkheden omdat deze alleen de oppervlakte en maatvoering van aan-, uit- en bijgebouwen betreffen en geen nieuwe functies mogelijk maken.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ook voor voorliggend bestemmingsplan geen belemmering geeft.

CONCLUSIE

3.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door onder meer:

WET- EN REGELGEVING

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen).

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Bij externe veiligheid worden de volgende normen onderscheiden:

- Plaatsgebonden risico (PR): Dit betreft afstandseisen, die moeten worden gezien als grenswaarde waarvan niet kan worden afgeweken.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico is afhankelijk van de bevolkingsdichtheid rondom een risicovolle activiteit. De norm ten aanzien van de bevolkingsdichtheid betreft geen harde norm, maar een oriënterende waarde. Daarvoor bestaat een verantwoordingsplicht.

In het plangebied komen diverse risicobronnen voor. De risicobronnen met eventuele veiligheidszones zijn opgenomen in de verschillende bestemmingsplannen voor de dorpen, Drachten en het buitengebied. Echter in het plangebied worden planologisch gezien geen nieuwe kwetsbare of bestaand kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Bij het toestaan van de afwijkingen in de maatvoering en de oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen speelt dit geen rol.

ONDERZOEK

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voortliggend plan.

CONCLUSIE

3.6

Ecologisch onderzoek

WET- EN REGELGEVING SOORTENBESCHERMING

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 11). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12).

In aanvulling op de bestemmingsplanprocedure moet voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden. Als aan de voorwaarden voor de verlening van die ontheffingen kan worden voldaan, moet voor de aanvang van de werkzaamheden een ontheffing zijn verleend. Daartoe moet tijdig een aanvraag worden ingediend via de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken (EZ).

WET- EN REGELGEVING GEBIEDSBESCHERMING

De Natuurbeschermingswet 1998 bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet 1998 zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden.
- Beschermde natuurmonumenten.
- Wetlands.



Kaart 1. Ligging beschermde gebieden in het kader van de Natuur-beschermingswet 1998 in en rond het plangebied

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande, nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden en beheergebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur is uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en Verordening Romte Fryslân.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet planologisch gezien niet in nieuwe ontwikkelingen die ecologische waarden zouden kunnen schaden. Ecologisch onderzoek is daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

CONCLUSIE

3.7

Bedrijven en (milieu)hinder

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals die uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

WET- EN REGELGEVING

Voorliggend bestemmingsplan maakt planologisch gezien geen nieuwe hinder- veroorzakende functies mogelijk. Bij het toestaan van de afwijkende bouw- mogelijkheden vormen de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden bovendien een afwegingscriterium.

ONDERZOEK

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare (milieu)hinder van bedrijven belemmerd.

3.8

Waterparagraaf

ONDERZOEK Het voorliggende bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor een afwijkende maatvoering en een andere verdeling van de oppervlaktes aan hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen. Aangezien er geen sprake is van een vergroting van het totale oppervlak aan bebouwing en er dus geen toename aan verharding wordt voorzien als gevolg van het paraplubestemmingsplan, heeft het plan geen invloed op de waterhuishouding. Dit is telefonisch besproken met Wetterskip Fryslân.

CONCLUSIE Voorliggend bestemmingsplan mag wat betreft het aspect water uitvoerbaar worden geacht.

Juridische toelichting

4

4.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het juridische deel van het bestemmingsplan; de verbeelding en de planregels. Allereerst zal kort worden ingegaan op de plansystematiek die door de gemeente wordt gehanteerd. Daarna komen de beide afwijkingsbevoegdheden aan bod. Ten slotte wordt kort ingegaan op het gemeentelijk beleid betreffende de handhaving van de in het bestemmingsplan opgenomen planregels.

4.2

Plansystematiek

Algemeen

Wat betreft de opzet van de planregels en de planverbeelding, heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De standaardopzet betreft onder meer de opbouw van de planregels en de planverbeelding en een aantal standaardbegripsbepalingen.

Digitaal en analoog

De planregels zijn zodanig opgesteld dat deze kunnen fungeren in zowel een digitaal bestemmingsplan als in een analoog bestemmingsplan. Het digitale bestemmingsplan is weliswaar het bindende plan, maar het is nog steeds mogelijk een analoge versie van het bestemmingsplan te raadplegen. Het plan voldoet daarmee aan de Wet ruimtelijke ordening.

Vaste hoofdstukindeling planregels

De hoofdstukindeling van de planregels van het bestemmingsplan is als volgt ingericht:

- Inleidende regels:
 - Begrippen.
 - Wijze van meten.
- Algemene regels:
 - Anti-dubbelregel.
 - Algemene afwijkingsregels.
- Overgangs- en slotregels:
 - Overgangsrecht.
 - Slotregel.

4.3

Afwijkingsbevoegdheden

De afwijkingsbevoegdheid die in artikel 4, lid 4.1 is opgenomen, maakt het mogelijk om de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te vergroten. Daarbij is geen maximale oppervlakte opgenomen. Maatgevend is de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen (hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen gezamenlijk) die in de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Hiermee wordt het onderscheid tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen en het hoofdgebouw losgelaten. Wel geldt dat er niet meer dan 50% van het zij- en/of achtererf worden bebouwd, mits in het bouwvlak is gesitueerd.

De afwijkingsbevoegdheid van artikel 4, lid 4.2 ziet op het verhogen van de goothoogte van een aan- of uitbouw op de zijdelingse perceelgrens. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw. Hierbij is als voorwaarde opgenomen dat de goothoogte van een aan- of uitbouw maximaal voor de toegestane diepte van het hoofdgebouw mag worden verhoogd. Hiermee wordt beoogd niet een (te) grote bebouwingsmassa op een bouwperceel toe te staan. Daarnaast moet de aan- of uitbouw na gebruikmaking van de afwijkingsmogelijkheid ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Ook moet de aan- of uitbouw, wanneer deze hoger is dan één bouwlaag, geheel of gedeeltelijk worden voorzien van kap. De afwijkingsbevoegdheid wordt daarnaast alleen toegepast voor aan- en uitbouwen bij woningen met de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2 en bij aan- en uitbouwen bij eindwoningen met de bestemming Wonen - 3, waarbij de hogere goothoogte alleen is toegestaan in de zijdelingse perceelsgrens waar zich de niet-aaneen gebouwde zijde van de woning zich bevindt.

Door deze afwijkingsbevoegdheden mag geen onevenredige overlast voor buren ontstaan. Mede hierom is een aantal beoordelingscriteria opgenomen. Deze worden afgewogen bij elke te verlenen omgevingsvergunning.

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad om een afwijkingsregeling voor de maatvoering en opervlaktes van aan-, uit- en bijgebouwen op te nemen in de vigerende bestemmingsplannen binnen het gemeentelijk grondgebied. De kosten voor de gemeente betreffen de kosten voor het opstellen van het plan en de planbegeleiding.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1

Inpraak

Het voorontwerp-paraplubestemmingsplan regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen heeft vanaf vrijdag 16 januari 2015 tot en met donderdag 12 februari 2015 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties op het voorontwerp-paraplubestemmingsplan ingediend.

5.2.2

Overleg

Het voorontwerp-paraplubestemmingsplan regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen is aangeboden voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro. Er zijn twee overlegreacties ingediend. De overlegreacties zijn samengevat en beantwoord. De ingekomen overlegreacties zijn opgenomen als bijlage bij de voorliggende toelichting.

Provinsje Fryslân

De provinciale belangen zijn in het plan op de juiste wijze verwerkt. De provincie heeft dan ook geen opmerkingen.

De gemeente dankt de provinsje voor de reactie en neemt deze voor kennisgeving aan.

Brandweer Fryslân

De brandweer Fryslân ziet geen noodzaak tot het maken van opmerkingen over het voorontwerp-paraplubestemmingsplan. Tevens ziet de brandweer af van het geven van repressief advies in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de basis brandweezorg.

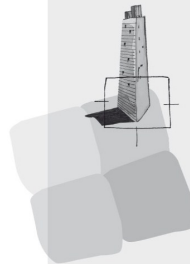
De gemeente dankt de brandweer voor de reactie en neemt deze voor kennisgeving aan.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
232.00.00.09.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

Plan: Parapluplan regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0090.PP2014GSL-0401

Bijlage bij de toelichting

 **Bijlage 1 Overlegreacties**

Bestemmingsrapport

Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- **Percelenrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

45295_20201228_bestemmingsrapport_de_twee_gebroeders_203_9207cl_drachten_nl_imro_0090_pp2014gsl001_0

Bestemmingsrapport

Kenmerk

De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten

Datum

28-12-2020



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0090100000600076
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	67,0 m ²
Bouwjaar	1984
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0090010000653384
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	57,00 m ²
Adres	De Twee Gebroeders 203
Postcode	9207CL
Plaats	Drachten

Bestemmingsplan

Naam plan	Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Smallerland
IMRO-idn	NL.IMRO.0090.PP2014GSL001-0401
Datum vastgesteld	17-03-2015
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk

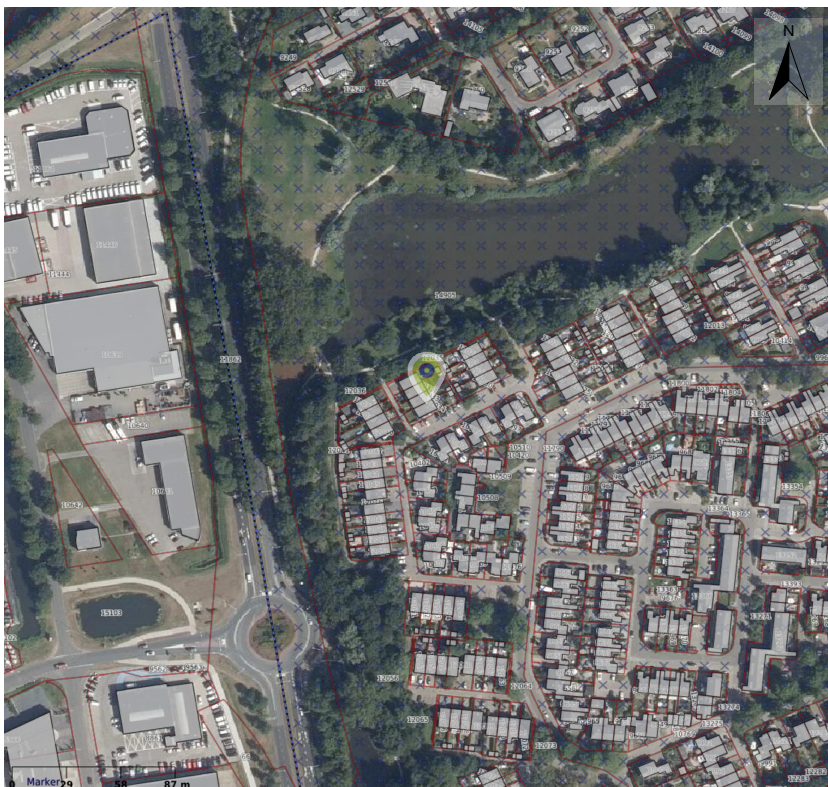
De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten

Datum

28-12-2020



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk
Datum

De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
28-12-2020



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerszone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

Functieaanduiding

-  Functieaanduiding

Bouwwlak

-  Bouwwlak

Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

Maatvoering

-  Maatvoering

Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

Perceelnummers

-  Perceelnummer

Bijpijlen

-  Bijpijlen

Drachten | Smallingerland

Raadsbesluit bestemmingsplan Partiele herziening Wonen-werken en werk aan huis

FASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN PARTIËLE HERZIENING WONEN-WERKEN EN WERK AAN HUIS

De gemeenteraad van de gemeente Smallingerland;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "Partiële herziening Wonen-werken en werk aan huis" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 25 april 2014 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen zijn ingebracht;

dat burgemeester en wethouders de behandeling van de zienswijze hebben gemotiveerd in de "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis" die als bijlage aan het raadsvoorstel van 17 maart 2015 is gehecht;

dat de gemeenteraad zich kan verenigen met de motieven die ten grondslag liggen aan het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 maart 2015;

dat de gemeenteraad op 17 maart 2015 een motie heeft aangenomen, die als bijlage aan dit besluit is gehecht;

gelet op het bepaalde in artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de Inspraakverordening;

B E S L U I T:

1. De zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. Omtrent de zienswijze overeenkomstig de bij dit besluit horende "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis"
3. In het ontwerp-bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen, conform het bij de stukken ter inzage liggende plan, waarin alle wijzigingen als volgt zijn weergegeven:
 - a. de planregels: *de in het grijs gearceerde teksten*
 - b. de plankaart: *de met rood omlijnde gebieden*
 - c. de plantoelichting: *de in het geel gearceerde teksten*

4. met inachtneming van het bovenstaande, het bestemmingsplan "Partiële herziening Wonen-werken en werk aan huis" gewijzigd vast te stellen;
5. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Partiële herziening Wonen-werken en werk aan huis"

Aldus vastgesteld door de raad, voornoemd
in zijn openbare vergadering van 17 maart 2015;

griffier



voorzitter



MOTIE

De gemeenteraad, in vergadering bijeen op 17 maart 2015;

overwegende dat:

- enkele woningen aan 't Deel op dit moment, in strijd met het geldende bestemmingsplan, alleen worden gebruikt voor wonen, niet in combinatie met werken;
- de raad op 5 februari 2013 heeft ingestemd met de door het college voorgestelde beleidslijn te komen tot een verruiming van wonen-werken op toen aangewezen locaties, waaronder 't Deel;
- de partiële herziening 'wonen-werken en werken aan huis', die van 25 april 2014 tot en met 5 juni 2014 ter inzage heeft gelegen, is vastgesteld;
- naar aanleiding van zienswijzen en de beraadslagingen in deze raad de strook aan 't Deel met bestemming wonen-werken van het bestemmingsplan Drachten De Swetten, vastgesteld op 29 juni 2010, geen deel meer uitmaakt van die partiële herziening;
- de illegale situatie aan 't Deel dientengevolge niet gelegaliseerd wordt;
- de raad dit voor huidige bewoners onwenselijk acht;

roept het college op:

- voor de bewoners van de woningen aan 't Deel met bestemming 'wonen-werken', die daar op 9 december 2014 woonden in strijd met het bestemmingsplan een oplossing te realiseren;
- tevens een dergelijke oplossing te realiseren voor de kopers van de particulier die op die datum een omgevingsvergunning had om vier woningen te realiseren op die locatie;
- deze oplossingen in ieder geval niet overdraagbaar te laten zijn voor toekomstige gebruikers;

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fractie van de ChristenUnie,

Jouke de Jong

Namens de fractie van de PvdA,

Dinie Mulder

TOELICHTING

Naar aanleiding van de op 5 februari 2013¹ door de raad vastgestelde beleidslijn voor verruiming van wonen-werken aan onder andere 't Deel, heeft van 25 april tot en met 5 juni 2014 een partiële herziening van diverse bestemmingsplannen ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van zienswijzen en bespreking in de raad, is locatie 't Deel met bestemming wonen-werken van bestemmingsplan 'Drachten De Swetten', buiten die partiële herziening gevallen. Dat betekent dat de illegale situatie aan 't Deel niet gelegaliseerd wordt. Omdat de raad door zijn besluitvorming op 5 februari 2013 mogelijk bij heeft gedragen aan de opgewekte verwachtingen, vindt hij het wenselijk iets te betekenen voor de *huidige* bewoners. Dat doet hij middels deze oproep aan het college.

¹ <http://smallingerland.raadsinformatie.nl/document/180721/1>

- De peildatum van 9 december 2014 (datum van behandeling tijdens Het Debat) is gekozen, omdat het potentiële gebruikers vanaf toen duidelijk had kunnen zijn dat het niet tot legalisering zou komen.
- De niet-overdraagbaarheid is opgenomen om expliciet duidelijk te maken dat het de raad gaat om een oplossing voor de *huidige* bewoners en de mogelijke verwachtingen die richting hen zijn gewekt. Die verwachtingen zijn richting toekomstige bewoners in ieder geval niet gewekt, zodat die niet vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad.
- Er is tot slot expliciet voor gekozen om niet als raad dwingend en in detail de wijze van uitvoering aan het college mee te geven. Het college houdt zo, binnen de door de raad in deze motie aangegeven kaders, de ruimte zelf in uitvoerende zin tot een (maatwerk)oplossing te komen.

Plan: Partiele herziening Wonen-werken en Werk aan huis
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-ids: NL.IMRO.0090.PP2014GSL001-0401

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Toepassingsregels

De regels, zoals genoemd in de artikel 2 zijn van toepassing op de volgende bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan Burmaniapark, vastgesteld 7 mei 2013;
2. Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld 11 juni 2013;
3. Bestemmingsplan Kleine kernen noord, vastgesteld 10 januari 2012;
4. Bestemmingsplan Kleine kernen oost, vastgesteld 4 oktober 2011;
5. Bestemmingsplan Kleine kernen west, vastgesteld 12 juni 2012;
6. Bestemmingsplan Drachten De Trisken – Himsterhout, vastgesteld 8 september 2009;
7. Bestemmingsplan Drachten De Drait – Morrapark, vastgesteld 11 mei 2010;
8. Bestemmingsplan Bedrijventerrein Noorderhogeweg Drachten, vastgesteld 5 juli 2011;
9. Bestemmingsplan Drachten De Folgeren – Fennepark, vastgesteld 1 april 2008;
10. Bestemmingsplan Drachten De Swetten, vastgesteld 29 juni 2010;
11. Bestemmingsplan De Singels, vastgesteld 6 oktober 2009;
12. Bestemmingsplan De Bouwen, vastgesteld 9 maart 2010;
13. Bestemmingsplan Drachten Noord-Oost, vastgesteld 1 juni 2010;
14. Bestemmingsplan De Wiken – De Venen, vastgesteld 2 februari 2010;
15. Bestemmingsplan Drachten – Folgeralaan, vastgesteld 3 april 2012;
16. Bestemmingsplan Centrum Drachten, vastgesteld 6 september 2011;
17. Bestemmingsplan De Bouwen – locatie Bouwakker – Haverstuk (voormalige garage Lammers), vastgesteld 29 juni 2010;
18. Kantorenpark Drachten en Bedrijvenpark Noordoostkwadrant, vastgesteld 11 juni 2013;
19. Bestemmingsplan Drachtstervaart, vastgesteld 11 juni 2013;
20. Bestemmingsplan Drachten – Woon- en zorglocatie De Lauwers, vastgesteld 5 juli 2011;
21. Bestemmingsplan Drachtstervaart – Uit te werken, vastgesteld 14 januari 2014.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 2 Aanpassingen

1. Dat voor de in artikel 1 genoemde bestemmingsplannen waar woon-werk locaties in voorkomen, in de bestemmingen "Wonen-Werken" en "Gemengd - 1", met uitzondering van "Kantorenpark Drachten en Bedrijvenpark Noordoostkwadrant", voortaan geldt dat wonen **al dan niet** in combinatie met de toegestane bedrijfsactiviteiten is toegestaan;
2. Dat voor de in artikel 1 genoemde bestemmingsplannen waar wonen is toegestaan, voortaan wonen in combinatie met werk aan huis is toegestaan;
3. Dat voor de in artikel 1 genoemde bestemmingsplannen waar wonen is toegestaan, voortaan de volgende begrippen gelden voor "werk aan huis", "webwinkel" en "persoonlijke dienstverlening":
 - a. werk aan huis: "beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, **waaronder begrepen persoonlijke dienstverlening en webwinkels**, of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning **en bijbehorende bebouwing** zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving";

- b. webwinkel: "het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom";
 - c. persoonlijke dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan personen, zoals kapper, pedicure, manicure, of schoonheidsspecialist;
4. dat voor de in artikel 1 genoemde bestemmingsplannen waar wonen is toegestaan, voortaan de volgende specifieke gebruiksregels voor "werk aan huis" gelden:
- a. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis, waarvan:
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 - de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m² ;
 - de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;
 - **de activiteiten worden uitgeoefend door een ander dan de hoofdbewoner van het perceel;**
 - **de hoofdbewoner personeel in dienst heeft;**
 - omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 - detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt, **hieronder niet begrepen webwinkels** ;
 - verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden.
5. Dat voor de in artikel 1 genoemde bestemmingsplannen waar wonen is toegestaan, voortaan de volgende afwijkingsregel van de specifieke gebruiksregels voor "werk aan huis" geldt:
- a. **Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de specifieke gebruiksregels voor werk aan huis en toestaan dat de hoofdbewoner bij het uitoefenen van werk aan huis activiteiten personeel in dienst heeft, op voorwaarde dat:**
 - **omwonenden geen onevenredig veel hinder ondervinden van de activiteiten;**
 - **geen verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden.**
 - b. **Beoordelingscriteria: Een omgevingsvergunning als hierboven bedoeld kan slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:**
 - **de milieusituatie;**
 - **de verkeersveiligheid;**
 - **de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.**
6. Dat voor de in artikel 1 genoemde bestemmingsplannen met dit besluit de geldende regelingen ten aanzien van woon-werk locaties, werk aan huis en daarmee vergelijkbare regelingen vervallen.

Plan: Partiele herziening Wonen-werken en Werk aan huis

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-Idn: NL.IMRO.0090.PP2014GSL001-0401

Bijlage bij Toelichting

Bijlage 1 Inspraaknota

Bijlage 2 Raadsstukken vaststelling



Plan: Partielle herziening Wonen-werken en Werk aan huis
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-ids: NL.IMRO.0090.PP2014GSL001-0401

Toelichting

Herziening

De onderhavige partiële herziening heeft betrekking op diverse bestemmingsplannen, zoals genoemd op bladzijde 2. Deze bestemmingsplannen zijn digitale bestemmingsplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het mogelijk om een partiële herziening vast te stellen.

De partiële herziening heeft tot doel enerzijds de regeling voor werk aan huis te actualiseren. Anderzijds wordt de regeling voor de woon-werk locaties aangepast, in die zin dat er op deze locaties ook uitsluitend mag worden gewoond.

De regeling is bedoeld om de verhuurbaarheid en/of verkoopbaarheid van woon-werkkavels te verbeteren en om mogelijke leegstand te voorkomen.

De onderliggende bestemmingen blijven ongewijzigd, de genoemde regelingen worden op onderdelen aangepast en aangevuld.

Dat betekent dat in deze toelichting niet hoeft te worden ingegaan op beleid en omgevingsaspecten.

Wonen-werken

Werk is een speerpunt uit het collegeprogramma 2010-2014. Verschillende bestemmingsplannen bieden ruimte aan woon-werk locaties. Er is echter een mismatch tussen enerzijds de mogelijkheden die bestemmingsplannen bieden en anderzijds de behoefte uit de markt, hetgeen blijkt uit de slechte verkoopbaarheid van deze kavels. De verkoopbaarheid zou verbeteren als er op deze locaties ook uitsluitend gewoond mag worden, zonder de verplichte combinatie met werk'. Deze partiële herziening past de woon-werk regeling aan in die zin dat uitsluitend wonen ook toegestaan wordt.

Werk aan huis

De werk aan huis regeling behoeft actualisatie. Er bestond geen regeling voor webwinkels. Dit wordt nu opgenomen in de werk aan huis regeling. Hierin wordt ook een aanvulling opgenomen dat de hoofdbewoner het beroep aan huis uitoefent en dat hij bij recht geen personeel in dienst mag hebben. Er wordt een afwijking opgenomen voor het in dienst hebben van personeel, onder voorwaarde dat de activiteiten geen onevenredige belastende invloed op de woonomgeving hebben.

Exploitatieplan

Omdat in de voorliggende partiële herziening geen ontwikkelingen bij recht worden toegestaan waarvoor de gemeente kosten moet maken, is het opstellen van een exploitatieplan in de zin van de Wro niet aan de orde.

Procedure

Deze partiële herziening is in het kader van het wettelijk vooroverleg (het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro) voor een reactie voorgelegd aan een aantal instanties en heeft ter inzage gelegen voor inspraak. De binnengekomen reacties zijn in bijlage 1 samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Dit leidt niet tot aanpassingen van de partiële herziening.

Vervolgens is de partiële herziening op basis van de wettelijke voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een zienswijze ontvangen. Dit heeft geleid tot een gewijzigde vaststelling van de partiële herziening. Hierbij is de woon-werklocatie aan '1 Deel uit het plangebied verwijderd. De raadsstukken van de vaststelling zijn opgenomen in bijlage 2.

Bestemmingsrapport

Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

45295_20201228_bestemmingsrapport_de_twee_gebroeders_203_9207cl_drachten_nl_imro_0090_pp2015gsl0004_

Bestemmingsrapport



Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk

De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten

Datum

28-12-2020



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0090100000600076
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	67,0 m ²
Bouwjaar	1984
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0090010000653384
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	57,00 m ²
Adres	De Twee Gebroeders 203
Postcode	9207CL
Plaats	Drachten

Bestemmingsplan

Naam plan	Parapluplan terrassen Smallerland
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Smallerland
IMRO-idn	NL.IMRO.0090.PP2015GSL0004-0401
Datum vastgesteld	24-05-2016
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Gebiedsaanduiding	overige zone - horeca B

Bestemmingsrapport

Kenmerk

De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten

Datum

28-12-2020



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk

De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten

Datum

28-12-2020



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerszone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

Functieaanduiding

-  Functieaanduiding

Bouwwlak

-  Bouwwlak

Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

Maatvoering

-  Maatvoering

Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

Perceelnummers

-  Perceelnummer

Bijpijlen

-  Bijpijlen

Drachten | Smallingerland

Raadsbesluit parapluplan Terrassen Smallingerland

VASTSTELLING PARAPLUPLAN "Terrassen Smallingerland"

De gemeenteraad van de gemeente Smallingerland;

overwegende dat het ontwerp-parapluplan "Terrassen Smallingerland" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 9 februari 2016 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp-parapluplan *geén* zienswijzen zijn ingebracht;

dat de gemeenteraad zich kan verenigen met de motieven die ten grondslag liggen aan het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 september 2015;

gelet op het bepaalde in artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de Inspraakverordening;

B E S L U I T:

1. het parapluplan "Terrassen Smallingerland" ongewijzigd vast te stellen;
2. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het parapluplan "Terrassen Smallingerland".

Aldus vastgesteld door de raad voornoemd

in zijn openbare vergadering van 24 mei 2016,

griffie


voorzitter


Raadsbesluit vaststelling parapluplan Terrassen Smallingerland

1

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS
Artikel 1 Begrippen
Hoofdstuk 2 ALGEMENE REGELS
Artikel 2 Anti-dubbeltelregel
Artikel 3 Algemene aanduidingsregels
Hoofdstuk 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS
Artikel 4 Overgangsrecht
Artikel 5 Slotregel

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Parapluplan Terrassen Smallingerland met identificatienummer NL.IMRO.0090.PP2015GSL0004-0401 van de gemeente Smallingerland;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.6 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.7 milieusituatie

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.8 straat- en bebouwingsbeeld

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede bouwhoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.9 verkeersveiligheid

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers.

Hoofdstuk 2 ALGEMENE REGELS

Artikel 2 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 3 Algemene aanduidingsregels

3.1 Terrassen in Centrum Drachten

3.1.1 Specifieke gebruiksregels

Ten plaatse van de aanduiding "overige zone - horeca A" mogen, voor zover sprake is van de in de bijlage bij deze regels genoemde bestemmingsplannen, de gronden met de bestemming "Verkeer - Verblijf" gebruikt worden voor terrassen. Hierbij gelden de volgende regels:

1. terrassen zijn alleen toegestaan ten behoeve van en bij horecabedrijven, waarbij de afstand tussen het terras en het gebouw waarin het horecabedrijf gevestigd is maximaal 10 meter mag bedragen;

2. bij terrassen zijn terrasafschermingen, parasols en andere voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de hoogte van terrasafschermingen maximaal 1,50 meter bedraagt;
 - b. de hoogte van parasols maximaal 3 meter bedraagt.

3.2 Terrassen buiten Centrum Drachten

3.2.1 Afwijken van de gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding "overige zone - horeca B" kan het bevoegd gezag, voor zover sprake is van de in de bijlage bij deze regels genoemde bestemmingsplannen, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels ten behoeve van het toelaten van terrassen op gronden waarop geen horeca is toegestaan. Hierbij gelden de volgende regels:

1. terrassen zijn alleen toegestaan ten behoeve van en bij horecabedrijven, waarbij de afstand tussen het terras en het gebouw waarin het horecabedrijf gevestigd is maximaal 10 meter mag bedragen;
2. bij terrassen zijn terrasafschermingen, parasols en andere voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de hoogte van terrasafschermingen maximaal 1,50 meter bedraagt;
 - b. de hoogte van parasols maximaal 3 meter bedraagt.

3.2.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.2.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de milieusituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid.

Hoofdstuk 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 4.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 4.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 4.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 4.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 4.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Parapluplan Terrassen Smallerland.'

Parapluplan Terrassen Smallerland

Drachten | Smallerland

V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

Parapluplan Terrassen Smallerland

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlage
Regels en bijlage
Verbeelding

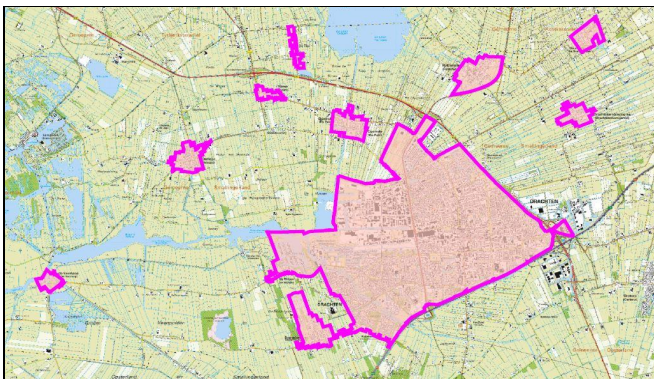
24 mei 2016
Projectnummer 232.00.00.10.00



Ideeen voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



Figuur 1. Overzichtskaart

T o e l i c h t i n g

232.00.00.10.00.toe

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Geldende plannen	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Beleidskader	7
2.1	Gemeentelijk beleid	7
2.1.1	Regelingen in de geldende bestemmingsplannen	7
2.1.2	Algemene plaatselijke verordening	7
2.1.3	Gemeentelijk beleid voor terrassen bij horeca	8
2.1.4	Toezicht- en handhavingsbeleid Wabo 2012-2016	9
3	Planologische randvoorwaarden	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Bedrijven en (milieu)hinder	12
4	Juridische toelichting	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Plansystematiek	15
4.3	De algemene aanduidingsregels	16
5	Uitvoerbaarheid	17
5.1	Economische uitvoerbaarheid	17
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Bijlage

232.00.00.10.00.toe

Inleiding



1.1

Aanleiding

Uit ambtelijke toetsing is gebleken dat de geldende bestemmingsplannen - voor zover het de openbare ruimte betreft - niet voorzien in het mogelijk maken van een terras bij een horecabedrijf. De gemeente heeft daarom besloten om dit via een parapluregeling alsnog mogelijk te maken (door middel van een parapluplan worden in één besluit meerdere bestemmingsplannen aangepast). Het voorliggende paraplubestemmingsplan heeft daarom vooral betrekking op de openbare ruimte die door een aantal horecabedrijven wordt gebruikt als terras. Daarnaast wordt in het centrum van Drachten in het kader van het bestemmingsplan de uitbreiding van terrassen mogelijk gemaakt.

1.2

Geldende plannen

Voor het plangebied geldt een groot aantal verschillende bestemmingsplannen. Een overzichtsjst van deze plannen is als bijlage bij de regels opgenomen.

1.3

Plangebied

Het plangebied bestaat de gehele gemeente, met uitzondering van het Buitengebied en Vrijburgh. Het Buitengebied maakt geen deel uit van het plan omdat hier weinig horecagelegenheden aanwezig zijn en omdat bij die horecagelegenheden de terrassen binnen horecabestemming zijn gesitueerd. Daarnaast geldt dit parapluplan niet voor het bestemmingsplan Vrijburgh, omdat hiervoor een nieuw bestemmingsplan in procedure is, waarin de nieuwe regelingen worden meegenomen.

Het paraplubestemmingsplan betreft dus nagenoeg alle delen van de bebouwde kom in Smallingerland.

1.4

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt het beleidskader voor terrassen bij horeca aan bod. vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de planologische randvoorwaarden. In hoofdstuk 4 is de juridische toelichting opgenomen, waarin de werkingswijze

van de parapluregeling wordt beschreven. Hoofdstuk 5, ten slotte, gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Beleidskader

2

Gelet op de aard, omvang en betekenis van de regelingen in het voortliggende paraplubestemmingsplan wordt in dit hoofdstuk alleen ingegaan op het gemeentelijke beleid.

2.1

Gemeentelijk beleid

2.1.1

Regelingen in de geldende bestemmingsplannen

Zoals uit paragraaf 1.2 blijkt, gelden in het plangebied van het voortliggende paraplubestemmingsplan een groot aantal verschillende bestemmingsplannen. In deze plannen zijn ook bestemmingen "Horeca" opgenomen, of bestemmingsplannen die horeca mogelijk maken. De plannen bevatten echter geen regelingen die het realiseren of exploiteren van terrassen in het openbare gebied (zoals op pleinen) mogelijk maken.

Indien terrassen in het openbare gebied liggen, dient het gebruik van die gronden ten behoeve van horeca in het bestemmingsplan geregeld te zijn. In het centrum van Drachten is dat tot op heden niet het geval, zodat de terrassen in de openbare ruimte eigenlijk aangemerkt moeten worden als strijdig gebruik. Het voortliggende bestemmingsplan is bedoeld om deze terrassen alsnog goed te regelen.

De meeste terrassen buiten het centrum liggen op eigen terrein. Uit een inventarisatie is gebleken dat dat bij enkele bedrijven niet het geval is. Uit de inventarisatie blijkt ook dat niet al deze terrassen een terrasvergunning op basis van de APV hebben.

2.1.2

Algemene plaatselijke verordening

Voor het exploiteren van een terras bij een horecabedrijf is een vergunning op basis van de Algemene plaatselijke verordening (APV) nodig: de exploitatievergunning horecabedrijf. Artikel 2:28 van de APV luidt als volgt:

1. Het is verboden een horecabedrijf en terras te exploiteren zonder vergunning van de burgemeester.
2. De burgemeester weigert de vergunning indien de vestiging of exploitatie van het horecabedrijf in strijd is met een geldend bestemmingsplan.
3. In afwijking van artikel 1:8 kan de burgemeester de vergunning geheel of gedeeltelijk weigeren, indien naar zijn oordeel moet worden aangenomen dat de woon- en leefsituatie in de omgeving van het horecabedrijf

drijf of de openbare orde op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed.

4. Onverminderd het bepaalde in de leden 2 en 3 kan de burgemeester de vergunning voor het terras weigeren indien het beoogde gebruik:
 - a. schade toebrengt aan de weg dan wel gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van de weg of voor het veilig en doelmatig gebruik ervan;
 - b. een belemmering kan vormen voor het doelmatig beheer en onderhoud van de weg.
5. Bij de toepassing van de in het derde lid genoemde weigeringsgrond houdt de burgemeester rekening met het karakter van de straat en de wijk, waarin het horecabedrijf is gelegen of zal zijn gelegen, de aard van het horecabedrijf en de spanning, waaraan het woonmilieu ter plaatse reeds blootstaat of bloot zal komen te staan door de exploitatie.

Zoals uit bovenstaande tekst blijkt, is in de APV niet alleen de openbare orde, maar ook de kwaliteit van de leefomgeving onderwerp van de afwegingen die de gemeente moet maken. De APV vormt daarmee een goed functionerend toetsingskader. En het is ook mede om die reden dat tot nu toe geen regelingen in de gemeentelijke bestemmingsplannen zijn opgenomen voor terrassen in de openbare ruimte.

De directe aanleiding voor het voorliggende paraplubestemmingsplan is hier ook terug te lezen. Op basis van de huidige APV kunnen geen exploitatievergunningen voor terrassen in het openbare gebied worden verleend.

2.1.3

Gemeentelijk beleid voor terrassen bij horeca

Als het gaat om terrassen bij horeca kan een onderscheid worden gemaakt in:

- Terrassen op het eigen terrein van het betreffende horecabedrijf. In de gemeentelijke bestemmingsplannen zullen de gronden bij en rond een bestaande horecabedrijf in principe ook een bestemming hebben die horeca mogelijk maakt. In ieder geval wordt het gebruik en de aanleg van een terras in een horecabestemming zonder meer mogelijk geacht.
- Terrassen in de openbare ruimte, zoals op pleinen en straten. Bij terrassen in de openbare ruimte zullen de gronden waarop de terrassen zijn gesitueerd geen bestemming hebben die horeca mogelijk maakt. Het gaat dan om bestemmingen als "Verkeer - Verblijf". Zoals hiervoor al is aangegeven heeft het paraplubestemmingsplan vooral betrekking op de openbare ruimte die door een aantal horecabedrijven wordt gebruikt als terras.

Voor de exploitatie van een terras bij een horecabedrijf is een vergunning op basis van de APV vereist. In het kader van deze vergunningen heeft de gemeente tot nu toe steeds de afweging gemaakt of een terras wel of niet gewenst of aanvaardbaar is. De regels voor de inrichting en het gebruik van

terrassen worden daarbij opgenomen in de terrasvergunning van het betreffende horecabedrijf. Deze manier van werken heeft tot nu toe prima gewerkt en er is voor de gemeente geen aanleiding om daar verandering in aan te brengen. Het bestemmingsplan is dus vooral bedoeld als kader voor het kunnen vergunnen van het gebruik en de inrichting van terrassen in het openbare gebied.

In het gemeentelijke beleid voor terrassen in het openbare gebied wordt een onderscheid gemaakt tussen het centrum van Drachten en de rest van het grondgebied van de gemeente.

Het centrum van Drachten kan getypeerd worden als een gemengd gebied met verschillende functies naast en tussen het wonen. Terrassen in het openbare gebied leveren een bijdrage aan de sfeer in het centrum en kunnen daarom gezien worden als een versterking van de centrumfunctie. Uitbreiding van het aantal en/of oppervlakte van terrassen in het centrum wordt daarom via het paraplubestemmingsplan bij recht mogelijk gemaakt. In het centrum van Drachten worden terrassen in de openbare ruimte mogelijk geacht, mits zij (vrijwel) direct aansluiten aan het uitbatende horecabedrijf.

In de gebieden buiten het centrum voert de gemeente een terughoudend beleid voor het toelaten van terrassen in het openbare gebied. De kans dat terrassen hier overlast geven voor omwonenden is immers groter. Terrassen buiten het centrum kunnen door middel van het paraplubestemmingsplan via een afwijkingsbesluit mogelijk worden gemaakt. Dat betekent dat van geval tot geval een besluit genomen dient te worden.

De mogelijkheid om buiten het centrum terrassen in het openbare gebied mogelijk te maken is met name gericht op een passende regeling voor de reeds bestaande situaties. Een deel van deze terrassen heeft op dit moment geen passende exploitatievergunning voor het terras. Als het paraplubestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen zal voor deze terrassen alsnog een terrasvergunning aangevraagd moeten worden, waarbij op dat moment ook de afweging zal worden gemaakt of een vergunning mogelijk is.

2.1.4

Toezicht- en handhavingsbeleid Wabo 2012-2016

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de plicht voor het opstellen van handhavingsbeleid en een uitvoeringsprogramma vastgelegd. Dit handhavingsbeleid is grotendeels gebaseerd op de opgedane ervaringen van voorgaande jaren. Het beleid en programma bevatten de gemeentelijke taken met betrekking tot het omgevingsrecht. Dit betreft vooral de aandachtspunten met betrekking tot bouwen, brandveilig gebruik, milieu, bestemmingsplannen, de kap- en inritvergunningen. Het accent van de werkzaamheden ligt bij de afdeling Publiek, eenheid Vergunningen en handhaving. Het doel hiervan is om

helder te maken wat het college, de gemeenteraad, de burgers en bedrijven ten aanzien van de uitvoering en handhaving mogen verwachten.

Planologische randvoorwaarden

3

3.1

Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat inzicht wordt verschaft in de invloed van de verschillende functies op elkaar binnen het plangebied. Planologisch gezien mogen die verschillende functies elkaar niet onevenredig negatief beïnvloeden. Voortliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe functies mogelijk, omdat het grotendeels gaat om het vaststellen van een passende juridische regeling voor reeds bestaande situaties. In het centrum van Drachten kan het bestemmingsplan leiden tot beperkte wijzigingen in het gebruik van de openbare ruimte bij bestaande (of nieuwe) horecabedrijven. Het paraplu-bestemmingsplan maakt geen nieuwe horecabedrijven mogelijk. Gelet op de aard en inhoud van het bestemmingsplan kan het onderzoek dan ook beperkt blijven.

- Archeologische waarden. Voor het realiseren en in gebruik hebben van terrassen zijn geen bodemingrepen nodig. Eventuele archeologische (verwachtings)waarden kunnen daarom niet aangetast worden. In het kader van het paraplubestemmingsplan is geen nader onderzoek nodig.
- Geluidhinder. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op terrassen. Voor terrassen geldt echter wel Wet Milieubeheer c.q. het Activiteitenbesluit. Voor terrassen die onderdeel uitmaken van een inrichting, maar die onverwarmd, niet overdekt en die niet omsloten worden door bebouwing (binnenterrein) geldt dat het geluid niet hoeft te worden getoetst aan de geluidsnormen in het Activiteitenbesluit (art. 2.18). Dat wil niet zeggen dat terrassen geen overlast kunnen veroorzaken. Daar wordt hierna bij Bedrijven en (milieu)hinder op ingegaan.
- Luchtkwaliteit. Terrassen bij horeca zijn geen gevoelige bestemming in het kader van de Wet Luchtkwaliteit. Het gebruik van de terrassen heeft geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit, omdat geen schadelijke stoffen vrijkomen. In het kader van het paraplubestemmingsplan is geen nader onderzoek nodig.
- Externe veiligheid. Terrassen mogen alleen bij (bestaande) horecabedrijven gerealiseerd worden of in gebruik zijn. Aspecten met betrekking tot de externe veiligheid zijn het toelaten van de betreffende horecabedrijven reeds aan de orde geweest. In het kader van het paraplubestemmingsplan is geen nader onderzoek nodig.
- Natuurwaarden. Bij de terrassen die in het paraplubestemmingsplan geregeld worden gaat het om een ander gebruik van de (reeds bestaande) openbare ruimte. In de meeste gevallen zal deze openbare ruimte

bestaat zijn, zodat geen bijzondere natuurwaarden verwacht worden. Indien een nieuw terras wordt gerealiseerd op gronden die nu een groene inrichting hebben, is in het kader van de realisering van het terras wellicht ecologisch onderzoek nodig. In het kader van het paraplubestemmingsplan is geen nader onderzoek nodig.

- Water en waterparagraaf. Het bestemmingsplan is vooral gericht op een passende regeling voor reeds bestaande terrassen. Realisering van nieuwe terrassen in het centrum van Drachten zal veelal plaats vinden op gronden die reeds verhard zijn. Het paraplubestemmingsplan heeft geen invloed op de waterhuishouding.

3.2

Bedrijven en (milieu)hinder

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor horecafuncties als restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, cafés en bars wordt in de VNG-uitgave een richtafstand van 10 meter aangehouden. Deze afstand geldt zowel voor geur (restaurants) als voor geluid.

De afstand van 10 meter geldt als richtafstand voor horeca in een "rustige woonwijk". Voor het centrum van Drachten, waar een combinatie van verschillende functies voorkomt en dat niet direct als een rustige woonwijk kan worden beschouwd, kan een kleinere richtafstand worden aangehouden. Dat betekent dat voor terrassen in het centrum niet voor overlast voor omwonenden hoeft te worden gevreesd. Overlast kan verder worden voorkomen bij het toetsen van aanvragen voor exploitatievergunningen en/of door het opnemen

van nadere eisen in de vergunning, bijvoorbeeld door het beperken van de openingstijden.

Juridische toelichting

4

4.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de planregels. Allereerst zal kort worden ingegaan op de plansystematiek die door de gemeente wordt gehanteerd. Daarna volgt een toelichting op de regelingen zoals die in het plan zijn opgenomen.

4.2

Plansystematiek

Wat betreft de opzet van de planregels en de verbeelding, heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De standaardopzet betreft onder meer de opbouw van de planregels en de verbeelding en een aantal standaardbegripsbepalingen.

De planregels zijn zodanig opgesteld dat deze kunnen fungeren in zowel een digitaal bestemmingsplan als in een analoog bestemmingsplan. Het digitale bestemmingsplan is weliswaar het bindende plan, maar het is nog steeds mogelijk een analoge versie van het bestemmingsplan te raadplegen. Het plan voldoet daarmee aan de Wet ruimtelijke ordening.

De hoofdstukindeling van de planregels van het paraplubestemmingsplan is als volgt:

1. Inleidende regels:
 - Begrippen;
 - Wijze van meten.
2. Algemene regels:
 - Anti-dubbeltelregel;
 - Algemene aanduidingsregels.
3. Overgangs- en slotregels:
 - Overgangsrecht;
 - Slotregel.

4.3

De algemene aanduidingsregels

Het hart van de regelingen in het paraplubestemmingsplan wordt gevormd door de Algemene aanduidingsregels in Artikel 3. Hierin zijn twee regelingen opgenomen.

Het centrum van Drachten heeft de gebiedsaanduiding "overige zone - horeca A" gekregen. In de regels is bepaald dat de gronden met de bestemming "Verkeer - Verblijf" gebruikt mogen worden voor terrassen. Deze terrassen zijn alleen toegestaan ten behoeve van en bij horecabedrijven, waarbij de afstand tussen het terras en het gebouw waarin het horecabedrijf gevestigd is maximaal 10 meter mag bedragen. Verder zijn bij de terrassen terrasafschermingen, parasols en andere voorzieningen toegestaan.

De rest van het plangebied heeft de gebiedsaanduiding "overige zone - horeca B" gekregen. In de regels is bepaald dat burgemeester en wethouders door middel van een omgevingsvergunning af kunnen wijken van de regels van de nu geldende bestemmingsplannen voor het toelaten van terrassen in het openbare gebied/op gronden die geen horecabestemming hebben. Ook hier geldt dat deze terrassen alleen zijn toegestaan ten behoeve van en bij horecabedrijven, waarbij de afstand tussen het terras en het gebouw waarin het horecabedrijf gevestigd is maximaal 10 meter mag bedragen.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet de gemeente toetsen of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de milieusituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid.

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Economische uitvoerbaarheid

Het paraplubestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en de kosten voor de realisering en instandhouding van terrassen komen voor rekening van de exploitanten. De kosten voor de gemeente betreffen de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de planbegeleiding. Op basis van deze overweging moet het voortliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen ten behoeve inspraak en is tevens voor overleg ex artikel 3.1.1. Bro aan de overlegpartners voorgelegd. Dit heeft geleid tot twee overlegreacties (zie bijlage) die niet tot inhoudelijke aanpassingen van het plan hebben geleid. Het ontwerpbestemmingsplan wijkt dan ook niet af van de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan.

Bijlage bij de regels

Plan: Parapluplan Terrassen Smallingerland
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0090-PP2015GSL0004-0401

 **Bijlage 1 Lijst met bestemmingsplannen waarop het plan betrekking heeft**

Bijlage bij de toelichting

Plan: Parapluplan Terrassen Smallingerland
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0090-PP2015GSL0004-0401

 **Bijlage 1 Ingekomen overlegreacties**

Bestemmingsrapport

Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

45295_20201228_bestemmingsrapport_de_twee_gebroeders_203_9207cl_drachten_nl_imro_0090_vb2019gsl006_0

Bestemmingsrapport

Kenmerk

De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten

Datum

28-12-2020



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0090100000600076
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	67,0 m ²
Bouwjaar	1984
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0090010000653384
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	57,00 m ²
Adres	De Twee Gebroeders 203
Postcode	9207CL
Plaats	Drachten

Bestemmingsplan

Naam plan	Parapluplan Wonen
Type plan:	voorbereidingsbesluit
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Smallerland
IMRO-idn	NL.IMRO.0090.VB2019GSL006-0401
Datum vastgesteld	10-12-2019
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk

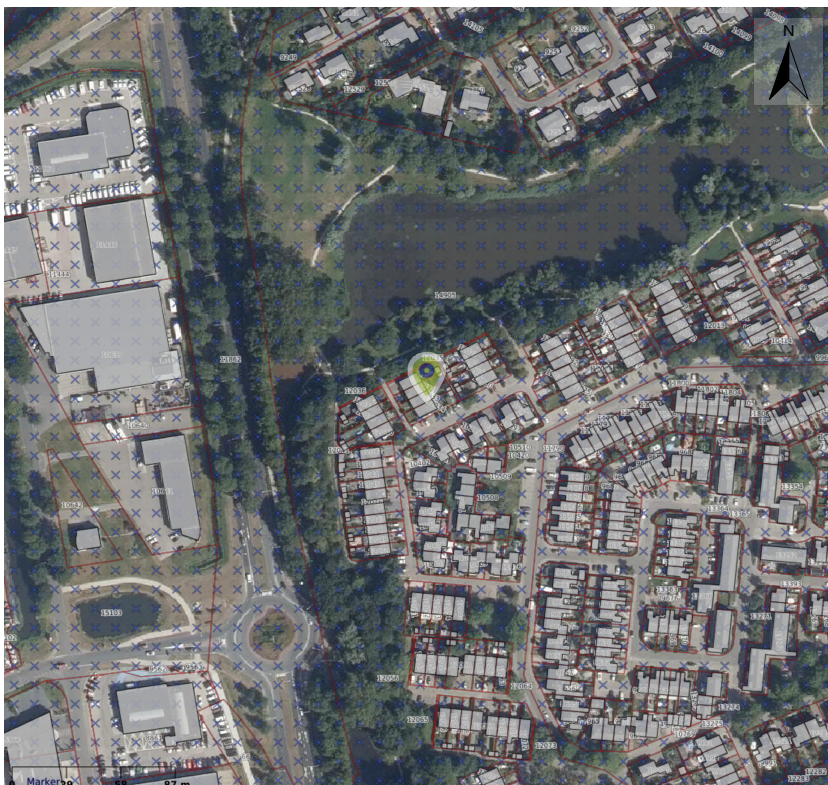
De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten

Datum

28-12-2020



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk
Datum

De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
28-12-2020



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

-  Bestemmingsplangebied
-  Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

-  Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
-  Besluitgebied overig

Enkelbestemming

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied
-  Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

-  leiding
-  waarde
-  waterstaat
-  overig

Gebiedsaanduiding

-  Geluidzone
-  luchtvaartverkeerszone
-  vrijwaringszone
-  veiligheidszone
-  milieuzone
-  wro-zone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzones
-  overige zone
-  overig

Functieaanduiding

-  Functieaanduiding

Bouwwlak

-  Bouwwlak

Bouwaanduiding

-  Bouwaanduiding

Maatvoering

-  Maatvoering

Figuur

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  Hartlijn leiding
-  relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

-  Definitief
-  Administratief
-  Voorlopig

Perceelnummers

-  Perceelnummer

Bijpijlen

-  Bijpijlen

- 1 -

Onderwerp:

VOORBEREIDINGSBESLUIT

De raad van de gemeente Smallingerland;

Overwegende dat het wenselijk is een paraplu bestemmingsplan te maken om kamerverhuur en appartementen op de verdieping te voorkomen,

zoals nader omlijnd en gearceerd is aangegeven op de bij dit besluit behorende situatietekening;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2019;

gelet op het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

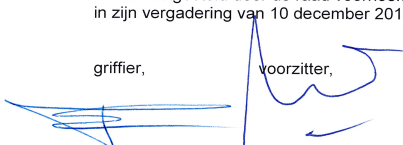
BESLUIT:

- I. te verklaren dat een parapluplan voorbereid onder toekenning van het plannummer NL.IMRO.0090.VB2019GSL006-0401;
- II. te bepalen dat het verboden is het onder I. bedoelde plangebied zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:
 - om woningen te bewonen met meerdere huishoudens;
 - onder huishouden wordt gezien: "één of meer personen die in vast verband samenleven (eventueel met (hun) kinderen) op hetzelfde adres en een economisch-consumptieve eenheid vormen";
 - om meerdere wooneenheden op een perceel of in een woning te realiseren;
- III. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op 11 december 2019.

Aldus vastgesteld door de raad voornoemd
in zijn vergadering van 10 december 2019

griffier,

voorzitter,



- 1 -

Onderwerp:

VOORBEREIDINGSBESLUIT

De raad van de gemeente Smallingerland;

Overwegende dat het wenselijk is een paraplu bestemmingsplan te maken om kamerverhuur en appartementen op de verdieping te voorkomen,

zoals nader omlijnd en gearceerd is aangegeven op de bij dit besluit behorende situatietekening;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 november 2019;

gelet op het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

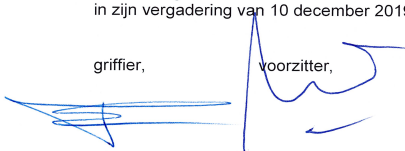
BESLUIT:

- I. te verklaren dat een parapluplan voorbereid onder toekenning van het plannummer NL.IMRO.0090.VB2019GSL006-0401;
- II. te bepalen dat het verboden is het onder I. bedoelde plangebied zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders:
 - om woningen te bewonen met meerdere huishoudens;
 - onder huishouden wordt gezien: "één of meer personen die in vast verband samenleven (eventueel met (hun) kinderen) op hetzelfde adres en een economisch-consumptieve eenheid vormen";
 - om meerdere wooneenheden op een perceel of in een woning te realiseren;
- III. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op 11 december 2019.

Aldus vastgesteld door de raad voornoemd
in zijn vergadering van 10 december 2019

griffier,

voorzitter,



Bijlage bij Toelichting

Plan: Parapluplan Wonen
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0090.VB2019GSL006-0401

 **Bijlage 1 Besluit**

Besluitdocument/tekst nog te vervangen door gemeente

Bestemmingsrapport

Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

45295_20201228_bestemmingsrapport_de_twee_gebroeders_203_9207cl_drachten_nl_imro_9921_vbzonnelladder_

Bestemmingsrapport



Kenmerk	De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum	28-12-2020

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk

De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten

Datum

28-12-2020



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0090100000600076
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	67,0 m ²
Bouwjaar	1984
Aantal verblijfsobjecten	2
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0090010000653384
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	57,00 m ²
Adres	De Twee Gebroeders 203
Postcode	9207CL
Plaats	Drachten

Bestemmingsplan

Naam plan	Vorbereidingsbesluit zonneladder
Type plan:	voorbereidingsbesluit
Planstatus	vastgesteld
Overheid	provincie Fryslan
IMRO-idn	NL.IMRO.9921.VBZonneladder-VA01
Datum vastgesteld	27-05-2020
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing

Bestemmingsrapport

Kenmerk

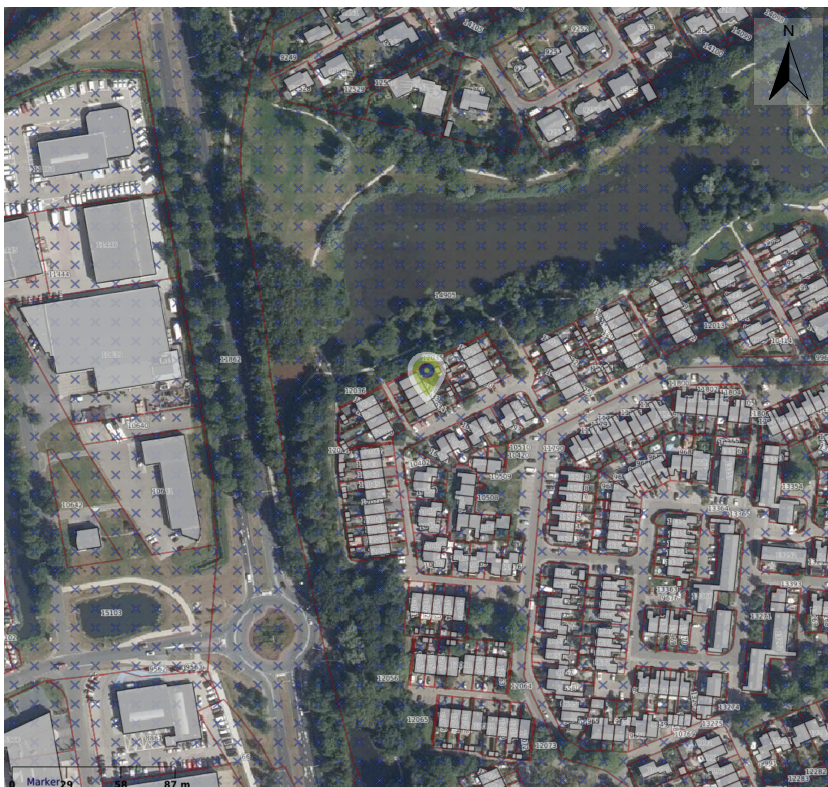
De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten

Datum

28-12-2020



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk
Datum

De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
28-12-2020



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwwvlak

- Bouwwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers

- Perceelnummer

Bijpijlen

- Bijpijlen

BESLUT

Underwerp : **Tariedingsbeslút oanpassing Veroardening Romte 2014 (sinne) (01762727)**

Provinsjale Steaten fan Fryslân

Nei it lêzen fan it útstel fan Deputearre Steaten fan Fryslân fan 11 maaie 2020, oangeande de tarieding fan de oanpassing fan de Feroardening Romte 2014 foar sinneparken

Mei it each op it groeiende oantal sinneparken op lânbouwgrûn

Oerwagende dat : 1. De trochwurking fan de ôfspraken út it Bestjoersakkoard en de Untwerp-omjouwingsvisie net wachtsje kin op de ynfiering fan de omjouwingswet.
2. It opnimmen fan de sinneljeder yn de feroardening ta bettere keuzes liede sil foar de lokaasjes fan sinneparken.
3. om foar te kommen dat er yn de tiid dat de Feroardening oanpast wurd noch nije inisjatieven foar sinneparken op lânbouwgrûn fan de grûn komme.

Beslute : "Tariedingsbeslút oanpassing Feroardening Romte 2014 (sinne)" ex artikel 4.1, vijfde lid Wet ruimtelijke ordening, fêst te stellen.

Sa fêststeld troch Provinsjale Steaten fan Fryslân yn harren besletten gearkomste fan 27 maaie 2020,

drs. A.A.M. Brok, foarsitter

A.G. Rosier, griffier

Voorbereidingsbesluit

Provinciale Staten van Fryslân,
gelezen het voorstel van Gedeputeerde Staten d.d. 11 mei 2020, GS-nummer 000521,

overwegende dat:

- o de inwerkingtreding van de Omgevingswet voorlopig is uitgesteld en dat daarmee ook de in voorbereiding zijnde Omgevingsverordening per 1 januari 2021 niet in werking kan treden;
- o de in het Bestuursakkoord opgevoerde zonneladder in de Omgevingsverordening zou worden opgenomen en door uitstel van de wet voorlopig niet als sturingsinstrument kan worden ingezet;
- o de zonneladder een instrument is waarbij voor het vinden van locaties voor zonne-energie een prioritering aangehouden wordt waarbij landbouwgronden als laatste mogelijkheid in beeld komen;
- o de huidige Verordening Romte onvoldoende sturingsmogelijkheden biedt om ongewenste ontwikkelingen zoals de niet afnemende groei van het aantal zonneparken op schaarse landbouwgronden tegen te gaan;
- o het vanwege het belang om landbouwgronden te behouden voor de landbouw, het noodzakelijk wordt geacht om het aanleggen van zonneparken op landbouwgronden te beperken;
- o het beperkt toestaan van zonneparken op landbouwgronden dient te worden geregeld door het stellen van algemene regels als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening,
- o vooruitlopend op de totstandkoming van deze algemene regels in de provinciale verordening, tot een verklaring als bedoeld in artikel 4.1, vijfde lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt besloten om voorlopig géén opstellingen voor zonne-energie op landbouwgronden toe te staan en deze beperking met onmiddellijke ingang in werking te stellen.

besluiten:

1. dat een wijziging van de Verordening Romte 2014 wordt voorbereid voor het gehele grondgebied van de provincie Fryslân;
2. dat deze in voorbereiding zijnde wijziging van de Verordening Romte 2014 aangescherpte regels zal bevatten ten aanzien van het zonnebeleid;
3. dat tot het moment waarop de wijziging van de Verordening Romte in werking treedt géén zonneparken op landbouwgronden worden toegestaan;
4. dat de aanhoudingsverplichting als bedoeld in artikel 3.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht uitsluitend geldt voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor activiteiten bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a en b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor zover die activiteiten betrekking hebben op de aanleg en/of het bouwen van een zonnepark op landbouwgronden, tenzij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de aanleg en/of het bouwen van een zonnepark is ingediend voor de datum van inwerkingtreding van dit besluit;

5. dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt een dag na publicatie in het provinciaal blad;

6. het voorbereidingsbesluit met plan-IDN NL.IMRO.9921.VBZonneladder-VA01 elektronisch bekend te maken (via de website van de provincie Fryslân: www.fryslan.frl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl) en door plaatsing in het Provinciaal blad en de Staatscourant.

Dit besluit kan worden aangehaald als: Voorbereidingsbesluit Zonneladder Fryslân.

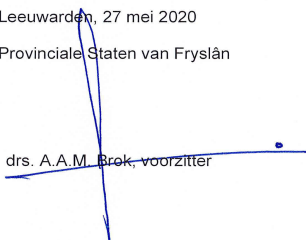
Geen bezwaar en beroep.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht is geen bezwaar en beroep mogelijk tegen dit besluit.

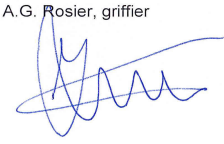
Leeuwarden, 27 mei 2020

Provinciale Staten van Fryslân

drs. A.A.M. Brok, voorzitter



A.G. Rosier, griffier



Bestemmingsrapport

Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk De Twee Gebroeders 203, 9207CL Drachten
Datum 28-12-2020



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- **Percelenrapport** een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- **Eigenarenrapport** een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- **Hypotheekrapport** een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

45295_Bodeminformatie De Twee Gebroeders 203 Drachten.pdf

Historische bedrijfsactiviteiten:

Er zijn geen bodembedreigende (historische) bedrijfsactiviteiten bekend op de locatie.

Bodemonderzoeken:

Ter plaatse of in de nabijheid van de locatie (binnen straal van 25 meter) zijn eerder uitgevoerde bodemonderzoeken bekend. Een samenvatting van de onderzoeksresultaten is opgenomen in bijlage 1.

Dempingen:

Op de locatie is voor zover bekend geen demping of ophooglaag aanwezig.

Tanks:

Ter plaatse van de locatie zijn geen ondergrondse (HBO)tanks geregistreerd.

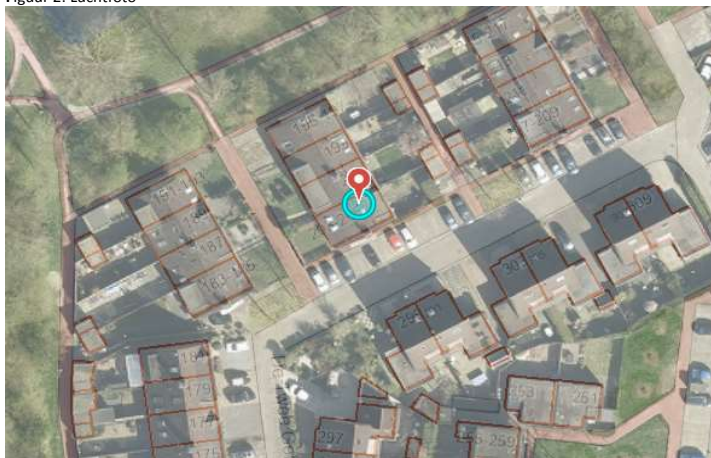
Bodemkwaliteitskaart:

Op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Smallingerland valt de locatie binnen onderstaande kwaliteitszones:

Tabel 2: Bodemkwaliteitskaart

<i>Bodemfunctiekaart</i>	Wonen
<i>Ontgravingskaart</i>	
Bovengrond	Achtergrondwaarde
Ondergrond	Achtergrondwaarde
<i>Toepassingskaart</i>	
Bovengrond	Achtergrondwaarde
Ondergrond	Achtergrondwaarde

Figuur 2: Luchtfoto



BIJLAGE 1

Locatiernaam	Onderzoeksnaam	Rapportnummer	Rapporteur	Rapportdatum	Conclusie	Opmerkingen
De Folgeren	De Folgeren	0004C 82/2099	Grontmij	01-01-1983	Analytisch: Gw: Zn, Pb, Cd (tpv b1,b2) en fenolen. Conclusie rapport: 0004C 82/2099 Vervolgonderzoek: De gemeten concentratie(s) geven aanleiding tot nader onderzoek. Zintuiglijk: Geen verontreinigingsmerken waargenomen.	Opmerkingen: monsterdieptes onbekend, fictief ingevoerd. Monster 5 en 6: apolaire organische verbindingen onder detectiegrens bij GC-onderzoek en THM-bepaling. Opmerkingen deel: grondwateronderzoek t.p.v. gedempte sloten
De Folgeren	De Folgeren	0254D 82/2009-01	Grontmij	01-03-1983	Analytisch: G/Gw: verontreinigingen met zware metalen, cyanide en fenolen niet terug gevonden. Prioriteit: eerder geconstateerde verontreinigingen in OO niet weer gevonden, zijn van zeer lokale aard. geen risico voor de volksgezondheid en/of milieu. Conclusie rapport: 0254D 82/2009-01 Vervolgonderzoek: Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Zintuiglijk: Geen verontreinigingen. Project kwaliteit: Geen verontreiniging aangetroffen	Archief gemeente: FR009010009, De Folgeren, 10009-02 1150 Refs: onbekend, 0254D 82/2009-01, 01-03-1983, De Folgeren Zintuiglijk: Geen verontreinigingen. Prioriteit eerder geconstateerde verontreinigingen in OO niet weer gevonden, zijn van zeer lokale aard. geen risico voor de volksgezondheid en/of milieu. Opmerking

Bijlage

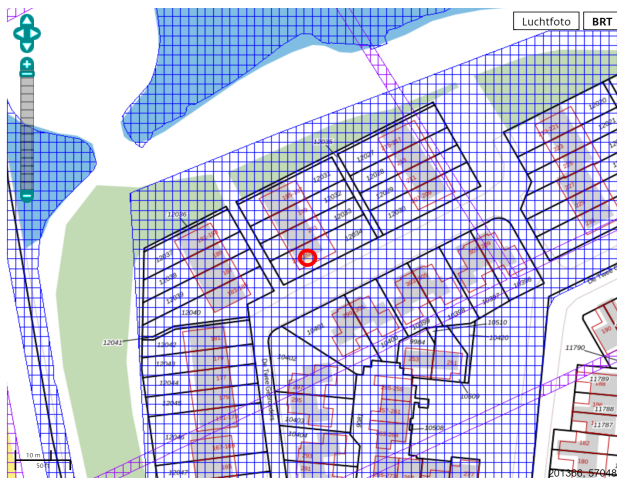
45295_bodemloketRapport.PDF



Rapport Bodemloket

FR009000624 De Folgeren

Datum: 28-12-2020



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

RapportFR009000624 De Folgeren

Inhoud

- 1 Algemeen
 - 1.1 Administratieve gegevens
 - 1.2 Statusinformatie
 - 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
 - 1.4 Onderzoeksrapporten
 - 1.5 Besluiten
 - 1.6 Saneringsinformatie
 - 1.7 Contactgegevens
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	De Folgeren
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	FR009000624
Locatiecode gemeentelijk BIS:	BI009000058
Adres:	De Folgeren Drachten
Gegevensbeheerder:	Smallingerland
Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.	

1.2 Statusinformatie

Vervolg:
Omschrijving:

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
--------------	-------	------

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Indicatief onderzoek	Ingenieursbureau Oranjewoud bv	03152-1.4	1987-07-01
Nader onderzoek	Grontmij	0254D 82/2009-01	1983-03-01
Oriënterend bodemonderzoek	Grontmij	0004C 82/2099	1983-01-01

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij
Gemeente Smallingerland
Tel: 0512-581268

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>.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45295.pdf

VEILINGVOORWAARDEN

ALGEMEEN

Object : **De Twee Gebroeders 203 te 9207 CL Drachten**
Veilingdatum : **10 juni 2021**
Locatie : Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te 9202 PD Drachten
Opdrachtgever : een hypotheekhouder

(A) **Registergoed**

- a. het appartementsrecht **kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie A, complexaanduiding 12406A, appartementsindex 1**,
 - i inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met voor- en achtertuin en berging, plaatselijk bekend De Twee Gebroeders 203 (postcode: 9207 CL) te Drachten,
 - ii uitmakende het één/tweede onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met tuin, onderverdeeld in één benedenwoning met berging en voor- en achtertuin en één bovenwoning met vlkering, alsmede berging en tuintje op de begane grond, plaatselijk bekend De Twee Gebroeders 203 en 205 te Drachten, tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Drachten sectie A nummer 12034, groot tweehonderdvijftwintig vierkante meter (225 m²);
 - b. het één/twaalfde onverdeeld aandeel in het voetpad gelegen aan de Twee Gebroeders 195 tot en met 217 (oneven nummers) te Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie A, nummer 12035, geheel groot eenhonderd en drie vierkante meter (103 m²);
- (het "**Registergoed**"),
daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

(B) **Rechthebbende**

Rechthebbende tot het Registergoed is enzovoort

(de "**Rechthebbende**" en/of de "**Schuldenaar**").

(C) Verrijking door de Rechthebbende

Het Registergoed is door de Rechthebbende verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zesentwintig augustus tweeduizend elf in register Hypotheken 4, deel 60364 nummer 134, van een afschrift van een akte tot levering op zesentwintig augustus tweeduizend elf verleden voor mr.

T.A. Dantuma, notaris te Tytsjerksteradiel, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

HOOFDSTUK I. INLEIDING

Artikel 1. Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in zijn (betalings)verplichtingen jegens de Schuldeiseres in verzuim en de Schuldenaar is, na aanmaning door de Schuldeiseres, in verzuim gebleven. Op grond hiervan zijn de schulden waarvoor het onderhavige hypotheekrecht en het pandrecht zijn gevestigd, opeisbaar geworden.

Door het ingetreden verzuim is de hypotheekhouder bevoegd het hem toekomende recht van parate executie als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek uit te oefenen.

Artikel 2. Aanzeggingen

Overeenkomstig artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zijn bij exploot aanzeggingen gedaan aan de Schuldenaar/de Rechthebbende, inhoudende dat wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de hiervoor voormelde verpande roerende zaken ten overstaan van mij notaris, zulks onder vermelding van datum, uur en plaats en het bedrag waarvoor de Schuldeiseres uit hoofde van haar recht tot executie wil overgaan en de te deze zake tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke

worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op **tien juni tweeduizend eenentwintig vanaf dertien uur dertig (13.30 uur) in het Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te 9202 PD Drachten.**

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
 - b. het honorarium van de notaris;
 - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
 - d. de kosten van ontruiming;
 - e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;
 - f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
 - g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.
- De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende en mogelijk aan derden in huur of gebruik afgestaan.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de Koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. Indien het Registergoed ten tijde van de levering:

- is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of*
- op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden, komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."*

Aan Schuldeiseres is het voorts onduidelijk of er personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed en bestaat het Registergoed uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank Noord-Nederland. Indien het verlot tot inroeping van het huurbeding door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland wordt verleend, is de Verkoopster bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van www.openbareverkoop.nl en/of www.veilingnotaris.nl. Op elf mei tweeduizend eenentwintig zal de zitting inzake het verlot tot inroeping van het huurbeding plaatsvinden.

Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

"6. Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:

- *er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of*
- *het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.*

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.

Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk elf juni tweeduizend eenentwintig om veertien uur bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bidder "in de veilingzaal" die zich geregistreerd heeft als bidder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstreckende instelling.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bidder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bidder. Indien de bidder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bidder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bidder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt. Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster. Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.*
- 4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.*
- 5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."*

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

11.2 Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*

de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.

3. *Notaris:*

de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.

4. *Openbareverkoop.nl:*

de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.

5. *Registratie:*

het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.

6. *Registratienotarissen:*

een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

11.3 Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.

5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de

koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermeld(e)n waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Vereniging van Eigenaren / splitsing

Op het Registergoed is van toepassing het reglement van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars De Twee Gebroeders 203 en 205 te Drachten", gevestigd te Drachten, bestaande uit:

- (a) het modelreglement, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, (destijds) notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het

kadaster en de openbare registers (destijds te Leeuwarden) op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4, in deel 6893 nummer 1, en
(b) het bijzonder reglement van de vereniging van eigenaars als is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op zevenentwintig augustus negentienhonderd negenennegentig verleden voor mr. L.C. Klein, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Leeuwarden) op dertig augustus negentienhonderd negenennegentig in register Hypotheken 4, in deel 9708, nummer 6.

Aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars is een opgave gevraagd van de (achterstallige) servicekosten en de hoogte van het reservefonds. De gevraagde verklaring is niet door de in het hoofd van deze akte genoemde notaris ontvangen. Eventuele achterstallige servicekosten over het lopende en afgelopen boekjaar komen voor rekening van de Koper.

Artikel 14. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

(begin citaat):

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar:

1. *een eerdere aankomsttitel van het verkochte, te weten een akte op drie en twintig december negentienhonderd zesennegentig verleden voor Mr. A.J.A.van Orsouw, notaris gevestigd te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op vier en twintig december negentienhonderd zes en negentig in register Hypotheken 4, deel 8579, nummer 28, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:*

"Op de onroerende zaak zijn van toepassing de "Algemene Voorwaarde" voor de verkoop van bouwterreinen" van de gemeente Smallingerland, vastgesteld bij notariële akte, waarvan een afschrift werd overgeschreven ten voormelde Openbare Registers op vijf oktober negentienhonderd drie en zeventig in het register hypotheken nummer 4 in deel 3734 nummer 113, waarin woordelijk is opgenomen:

3. De koper is verplicht op het gekochte op zijn kosten een drainage aan te brengen en te onderhouden, waarvan de samenstelling en uitvoering geheel ten genoegen van burgemeester en wethouders dient te zijn.

9. De gemeente is te allen tijde gerechtigd een strook grond terug te kopen, voorzover dit ter verbreding van de langs lopende stra(a)t(en) en de aanleg van een trottoir of rabatbestrating nodig mocht zijn, tot een maximum diepte gelijk aan de afstand tussen de stra(a)t(en) en de daarlangs geprojecteerde rooilijn(en), over de volle breedte van het bouwterrein, tegen dezelfde vergoeding per vierkante meter als bij de verkoop is betaald.

Indien de eigenaar weigert aan deze bepaling te voldoen, zal hij een boete verbeuren van vijfhonderd gulden (f. 500,00) per vierkante meter af te stane grond ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na de daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, terwijl nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn.

11. Ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht of toedeling bij scheiding van het verkochte moeten in de akte van overdracht of scheiding de hiervoor onder 3 en 9 gestelde voorwaarden, de na te noemen voorwaarden in beding 15, alsmede deze voorwaarde 11 en, wanneer het verkochte nog onbebouwd is, tevens de onder 7 en 8 genoemde voorwaarden worden opgenomen of van toepassing verklaard, op straffe van een boete van tienduizend gulden (f. 10.000,00) door de nalatige koper ten bate van de gemeentekas te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn.

15. De gemeente of een openbaar nutsbedrijf als bijvoorbeeld een waterleidingbedrijf heeft het recht de reeds gelegde kabels, leidingen met toebehoren (onder andere brandkranen en afsluiters), rioleringen en dergelijke in het verkochte te hebben en deze nieuw aan te leggen in de hierna te omschrijven kabelstrook.

In de hierna te omschrijven wegmeubilairstrook mogen putten, lichtmasten en dergelijke worden geplaatst.

Het recht tot het houden, het onderhouden en eventueel verwijderen van bovenstaande werken, alsmede het recht van toegang tot die werken, zonder dat deswege een vergoeding verschuldigd zal zijn, wordt hierbij uitdrukkelijk bedongen.

De kabel- en wegmeubilairstrook is een strook grond ter breedte van drie meter en vijftig centimeter, gerekend vanaf de kant van de verharding. Bij een vrijliggend voetpad, dus een voetpad, dat niet tegen een wegverharding ligt, wordt de strook gerekend van de achterkant van het voetpad.

Tevens moet de koper dulden, dat de P. T. T. of een door haar of de gemeente aan te wijzen derde kabels in het verkochte, buiten de genoemde kabelstrook, mag hebben en leggen ten behoeve van antennevoorzieningen.

In de kabelstrook is het planten van bomen en het maken van een inrit met een gesloten verharding niet toegestaan."

2. *een akte van levering verleden op één en twintig juni negentienhonderd drie en tachtig voor mr. J.A.E. Koning, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift overgeschreven in register 4 ten hypotheekkantore te Leeuwarden in deel 5293 nummer 14, waarin het volgende woordelijk staat vermeld:*

"Ten laste van het verkochte gedeelte van het perceel gemeente Drachten sectie A nummer 9293 en ten behoeve van het aan de gemeente verblijvende gedeelte van dit kadastrale perceel, wordt gevestigd de erfdiensbaarheid tot het hebben en onderhouden van een verzamelrioolleiding met een doorsnede van twee meter en vijftig, zoals op aangehechte kaart met stippellijnen en de letten A en B aangegeven."

3. *gamelde akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, waarin het volgende woordelijk staat vermeld:*

"Mandelige zaak

Artikel 9

Tot mandelige zaak in de zin van artikel 60 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is bestemd bij akte verleden op acht oktober negentienhonderd negen en negentig voor mij, notaris, bij afschrift ingeschreven in register 4 van het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden op negen oktober daarna in deel 9761 nummer 15, in welke akte het volgende woordelijk staat vermeld:

"Tot mandelige zaak in de zin van artikel 60 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt bij deze bestemd het voetpad gelegen tussen de woning aan De Twee Gebroeders 195 tot en met 217 (oneven) nummers, kadastraal bekend gemeente Drachten sectie A nummer 12035, voor het geheel gemeten op een are drie centiare.

Dit pad is bestemd voor gemeenschappelijk gebruik van de eigenaren en gebruikers van de hiervoor genoemde woonhuizen aan De Twee Gebroeders - 195 tot en met 217

(oneven nummers) te Drachten, om daarover te voet en eventueel met een fiets of een ander aan de hand te voeren voertuig, te gaan en te komen naar en van de openbare weg en is een mandelig voetpad ten behoeve van de respectieve erven kadastraal bekend gemeente Drachten sectie A nummers 12031, 12032, 12033, 12034, 12030, 12029, 12028 en 12027.

Het pad mag voorts op geen enkele wijze worden geblokkeerd. Het onderhoud van het pad is voor rekening van de gezamenlijke eigenaren.

De koper verklaart uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen, voortvloeiende uit de mandeligheid te aanvaarden."

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen."

(einde citaat)

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 15. Energielabel

Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de Koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingsite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart Koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 16. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het

Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 17. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) de relevante voorschriften van de bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan De Folgeren-Fennepark', 'Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis', 'Paraplubestemmingsplan regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen', 'Parapluplan terrassen Smallingerland' en de voorbereidingsbesluiten 'Parapluplan Wonen' en 'Parapluplan zonneladder' van de gemeente Smallingerland, waarvan een kopie is gepubliceerd op de website www.openbareverkoop.nl;
- (b) de website van ruimtelijkeplannen.nl;
- (c) het rapport van het Bodemloket de dato achtentwintig december tweeduizend twintig, waarvan een kopie is gepubliceerd op de website www.openbareverkoop.nl;
- (d) voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: woning met berging en tuin.

Artikel 18. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 19. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

- 1. De koper aanvaardt uitdrukkelijk, door het uitbrengen van een bod, alle in deze akte vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld

in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor de koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

2. Voor zover in de hiervoor vermelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Rechthebbende verplicht is aan de koper op te leggen, doet Verkoper – indien en voor zover nodig namens Rechthebbende – dat door het van toepassing verklaren van de onderhavige veilingvoorwaarden en wordt een en ander bij de levering door de koper uitdrukkelijk aanvaard.
3. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens door Verkoper, door het van toepassing verklaren van de onderhavige veilingvoorwaarden, bij deze door Verkoper - indien en voor zover nodig namens Rechthebbende – voor die derden aangenomen.

CONTACTGEGEVENS VAN DE NOTARIS

1. De Verkoop geschiedt ten overstaan van mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden, en als zodanig verbonden aan Trip advocaten & notarissen B.V., kantooradres: Wiardaplantage 9, 8939 AA Leeuwarden, postadres: Postbus 1105, 9701 BC Groningen.
2. Het dossier wordt feitelijk behandeld door de heer F.H. Roelink.
3. De behandelaar van het dossier is als volgt bereikbaar:
 - telefoon: 050 - 5997914;
 - telefax: 050 - 5997922;
 - e-mail: f.roelink@triplaw.nl.

- ◆ - ◆ - ◆ - ◆ -

Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.