

Hudsonlaan 5, 5623NV EINDHOVEN (44209)



Woonhuis



Beschrijving

De tussenwoning met ondergrond, erf, tuin en verdere toebehoren, staande en gelegen te 5623 NV Eindhoven, Hudsonlaan 5, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L, nummer 4555, groot 143m2 alsmede het 1/24e onverdeeld aandeel in het tot gemeenschappelijk nut bestemde autobinnenterrein/in- en uitrit en voetpad, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L, nummer 4570, groot 470m2.



Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Zuid donderdag 19 september 2019
Inzet	donderdag 19 september 2019 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 19 september 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	AKD Advocaten en Notarissen Flight Forum 1 5657 DA EINDHOVEN T: 088 253 58 03 E: info@akd.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	mevr. mr. D.B. Joosten



Objectinfo

Woningtype	Woonhuis
Perceeloppervlakte	613 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	



Gebruik

Bewoond

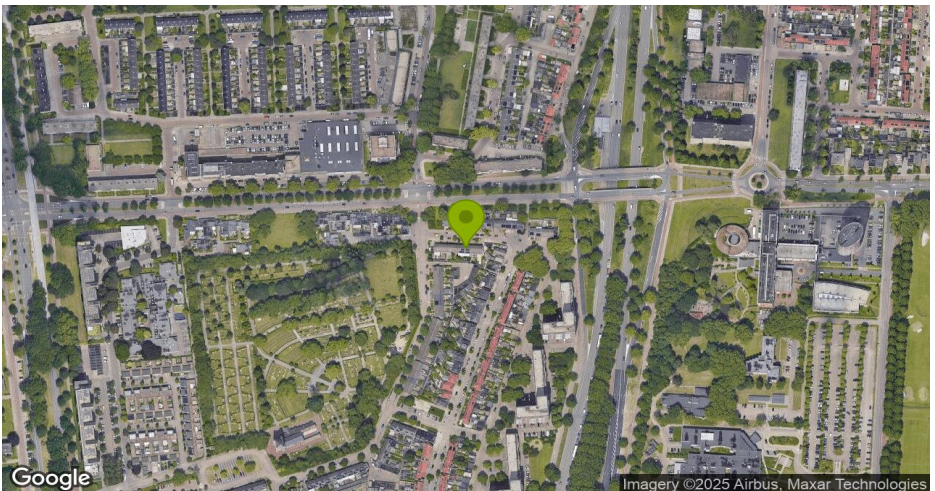
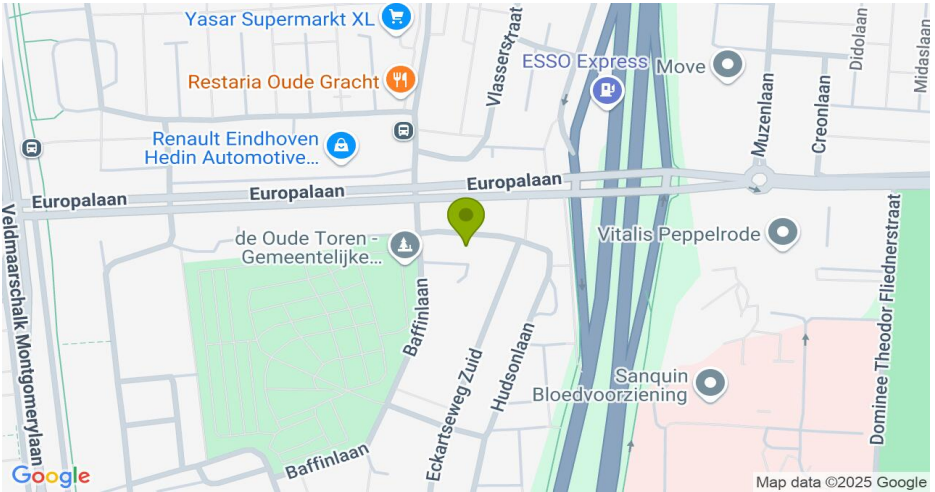
Financieel

Lasten

Indicatie kosten veiling

€ 7.211,00 (per 28-08-2019 om 11:35 uur)





Kadastrale kaart

44209-kadastralekaart5623Hudsonlaan.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 61900411



12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voortopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie
Geleverd op 29 april 2019

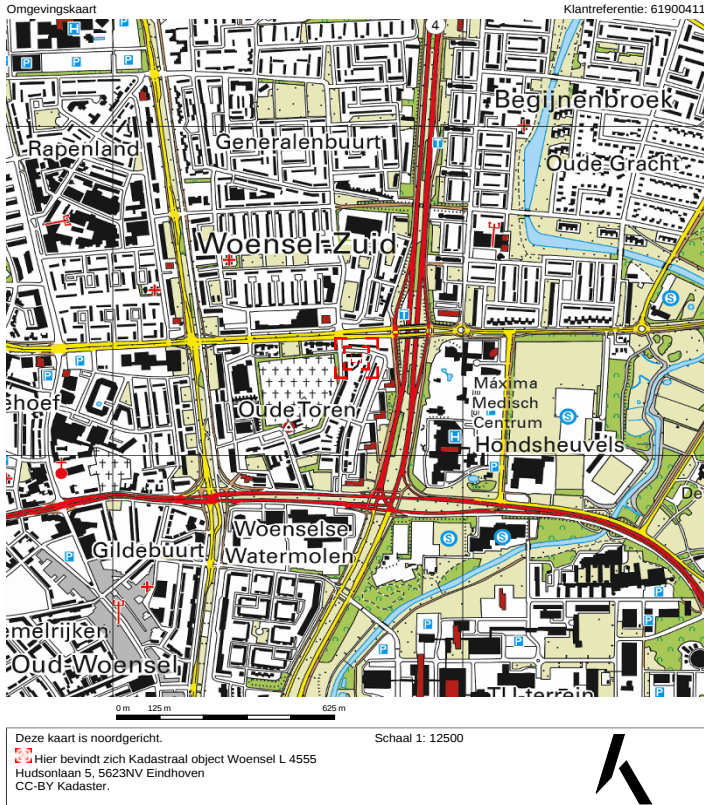
Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Woensel
L
4555



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



BEDOLVING a bitelend gebied b gebouwen c hogedruk d kas WEGEN a autostrade b hoofdweg met gescheiden rijbanen c hoofdweg d regionale weg met gescheiden rijbanen e regionale weg f lokale weg met gescheiden rijbanen g lokale weg h weg met losse of slechte verharding i onverharde weg j straat- of oeverweg k voetgangersgebied l fietspad m paal, voetpad n weg in aanleg o viaduct p aquaduct q tunnel r vaste brug s beweegbare brug t brug op pijlers	SPORWEGEN a spoorweg enkelspoor b spoorweg meerspoor c station d spoorweg in tunnel e tramweg f sneltram g sneltranhalt h metro bovengronds i metrostation HYDROGRAFIE a waterloop, smaller dan 3 m b waterloop, 3-6 m breed c waterloop, breder dan 6 m d schuifsluis e stuwen f duiker g grondduiker h afsluitbare duiker BOESWEGEN a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m draaiend, moeras n roetland o doolander, begaafde p oeverbodemgruik	OVERIGE SYMBOLEN a religieuze gebouwen b toren, hoge kerk c religieuze gebouwen met toren d markant object e waterfontein f vuurtoren g gemeentehuis h postkantoor i politiebureau j vervoer k kapel l kruis m vlamspijer n telecabine o windmolen p watermolendijk q windmolen r windmolen s windmolen t windmolen u windmolen v windmolen w windmolen x windmolen y windmolen z windmolen aa windmolen ab windmolen ac windmolen ad windmolen ae windmolen af windmolen ag windmolen ah windmolen ai windmolen aj windmolen ak windmolen al windmolen am windmolen an windmolen ao windmolen ap windmolen aq windmolen ar windmolen as windmolen at windmolen au windmolen av windmolen aw windmolen ax windmolen ay windmolen az windmolen ba windmolen bb windmolen bc windmolen bd windmolen be windmolen bf windmolen bg windmolen bh windmolen bi windmolen bj windmolen bk windmolen bl windmolen bm windmolen bn windmolen bo windmolen bp windmolen bq windmolen br windmolen bs windmolen bt windmolen bu windmolen bv windmolen bw windmolen bx windmolen by windmolen bz windmolen ca windmolen cb windmolen cc windmolen cd windmolen ce windmolen cf windmolen cg windmolen ch windmolen ci windmolen cj windmolen ck windmolen cl windmolen cm windmolen cn windmolen co windmolen cp windmolen cq windmolen cr windmolen cs windmolen ct windmolen cu windmolen cv windmolen cw windmolen cx windmolen cy windmolen cz windmolen da windmolen db windmolen dc windmolen dd windmolen de windmolen df windmolen dg windmolen dh windmolen di windmolen dj windmolen dk windmolen dl windmolen dm windmolen dn windmolen do windmolen dp windmolen dq windmolen dr windmolen ds windmolen dt windmolen du windmolen dv windmolen dw windmolen dx windmolen dy windmolen dz windmolen ea windmolen eb windmolen ec windmolen ed windmolen ee windmolen ef windmolen eg windmolen eh windmolen ei windmolen ej windmolen ek windmolen el windmolen em windmolen en windmolen eo windmolen ep windmolen eq windmolen er windmolen es windmolen et windmolen eu windmolen ev windmolen ew windmolen ex windmolen ey windmolen ez windmolen fa windmolen fb windmolen fc windmolen fd windmolen fe windmolen ff windmolen fg windmolen fh windmolen fi windmolen fj windmolen fk windmolen fl windmolen fm windmolen fn windmolen fo windmolen fp windmolen fq windmolen fr windmolen fs windmolen ft windmolen fu windmolen fv windmolen fw windmolen fx windmolen fy windmolen fz windmolen ga windmolen gb windmolen gc windmolen gd windmolen ge windmolen gf windmolen gg windmolen gh windmolen gi windmolen gj windmolen gk windmolen gl windmolen gm windmolen gn windmolen go windmolen gp windmolen gq windmolen gr windmolen gs windmolen gt windmolen gu windmolen gv windmolen gw windmolen gx windmolen gy windmolen gz windmolen ha windmolen hb windmolen hc windmolen hd windmolen he windmolen hf windmolen hg windmolen hh windmolen hi windmolen hj windmolen hk windmolen hl windmolen hm windmolen hn windmolen ho windmolen hp windmolen hq windmolen hr windmolen hs windmolen ht windmolen hu windmolen hv windmolen hw windmolen hx windmolen hy windmolen hz windmolen ia windmolen ib windmolen ic windmolen id windmolen ie windmolen if windmolen ig windmolen ih windmolen ii windmolen ij windmolen ik windmolen il windmolen im windmolen in windmolen io windmolen ip windmolen iq windmolen ir windmolen is windmolen it windmolen iu windmolen iv windmolen iw windmolen ix windmolen iy windmolen iz windmolen ja windmolen jb windmolen jc windmolen jd windmolen je windmolen jf windmolen jg windmolen jh windmolen ji windmolen jj windmolen jk windmolen jl windmolen jm windmolen jn windmolen jo windmolen jp windmolen jq windmolen jr windmolen js windmolen jt windmolen ju windmolen jv windmolen jw windmolen jx windmolen jy windmolen jz windmolen ka windmolen kb windmolen kc windmolen kd windmolen ke windmolen kf windmolen kg windmolen kh windmolen ki windmolen kj windmolen kl windmolen km windmolen kn windmolen ko windmolen kp windmolen kq windmolen kr windmolen ks windmolen kt windmolen ku windmolen kv windmolen kw windmolen kx windmolen ky windmolen kz windmolen la windmolen lb windmolen lc windmolen ld windmolen le windmolen lf windmolen lg windmolen lh windmolen li windmolen lj windmolen lk windmolen ll windmolen lm windmolen ln windmolen lo windmolen lp windmolen lq windmolen lr windmolen ls windmolen lt windmolen lu windmolen lv windmolen lw windmolen lx windmolen ly windmolen lz windmolen ma windmolen mb windmolen mc windmolen md windmolen me windmolen mf windmolen mg windmolen mh windmolen mi windmolen mj windmolen mk windmolen ml windmolen mm windmolen mn windmolen mo windmolen mp windmolen mq windmolen mr windmolen ms windmolen mt windmolen mu windmolen mv windmolen mw windmolen mx windmolen my windmolen mz windmolen na windmolen nb windmolen nc windmolen nd windmolen ne windmolen nf windmolen ng windmolen nh windmolen ni windmolen nj windmolen nk windmolen nl windmolen nm windmolen nn windmolen no windmolen np windmolen nq windmolen nr windmolen ns windmolen nt windmolen nu windmolen nv windmolen nw windmolen nx windmolen ny windmolen nz windmolen oa windmolen ob windmolen oc windmolen od windmolen oe windmolen of windmolen og windmolen oh windmolen oi windmolen oj windmolen ok windmolen ol windmolen om windmolen on windmolen oo windmolen op windmolen oq windmolen or windmolen os windmolen ot windmolen ou windmolen ov windmolen ow windmolen ox windmolen oy windmolen oz windmolen pa windmolen pb windmolen pc windmolen pd windmolen pe windmolen pf windmolen pg windmolen ph windmolen pi windmolen pj windmolen pk windmolen pl windmolen pm windmolen pn windmolen po windmolen pp windmolen pq windmolen pr windmolen ps windmolen pt windmolen pu windmolen pv windmolen pw windmolen px windmolen py windmolen pz windmolen qa windmolen qb windmolen qc windmolen qd windmolen qe windmolen qf windmolen qg windmolen qh windmolen qi windmolen qj windmolen qk windmolen ql windmolen qm windmolen qn windmolen qo windmolen qp windmolen qq windmolen qr windmolen qs windmolen qt windmolen qu windmolen qv windmolen qw windmolen qx windmolen qy windmolen qz windmolen ra windmolen rb windmolen rc windmolen rd windmolen re windmolen rf windmolen rg windmolen rh windmolen ri windmolen rj windmolen rk windmolen rl windmolen rm windmolen rn windmolen ro windmolen rp windmolen rq windmolen rr windmolen rs windmolen rt windmolen ru windmolen rv windmolen rw windmolen rx windmolen ry windmolen rz windmolen sa windmolen sb windmolen sc windmolen sd windmolen se windmolen sf windmolen sg windmolen sh windmolen si windmolen sj windmolen sk windmolen sl windmolen sm windmolen sn windmolen so windmolen sp windmolen sq windmolen sr windmolen ss windmolen st windmolen su windmolen sv windmolen sw windmolen sx windmolen sy windmolen sz windmolen ta windmolen tb windmolen tc windmolen td windmolen te windmolen tf windmolen tg windmolen th windmolen ti windmolen tj windmolen tk windmolen tl windmolen tm windmolen tn windmolen to windmolen tp windmolen tq windmolen tr windmolen ts windmolen tu windmolen tv windmolen tw windmolen tx windmolen ty windmolen tz windmolen ua windmolen ub windmolen uc windmolen ud windmolen ue windmolen uf windmolen ug windmolen uh windmolen ui windmolen uj windmolen uk windmolen ul windmolen um windmolen un windmolen uo windmolen up windmolen uq windmolen ur windmolen us windmolen ut windmolen uu windmolen uv windmolen uw windmolen ux windmolen uy windmolen uz windmolen va windmolen vb windmolen vc windmolen vd windmolen ve windmolen vf windmolen vg windmolen vh windmolen vi windmolen vj windmolen vk windmolen vl windmolen vm windmolen vn windmolen vo windmolen vp windmolen vq windmolen vr windmolen vs windmolen vt windmolen vu windmolen vv windmolen vw windmolen vx windmolen vy windmolen vz windmolen wa windmolen wb windmolen wc windmolen wd windmolen we windmolen wf windmolen wg windmolen wh windmolen wi windmolen wj windmolen wk windmolen wl windmolen wm windmolen wn windmolen wo windmolen wp windmolen wq windmolen wr windmolen ws windmolen wt windmolen wu windmolen wv windmolen ww windmolen wx windmolen wy windmolen wz windmolen xa windmolen xb windmolen xc windmolen xd windmolen xe windmolen xf windmolen xg windmolen xh windmolen xi windmolen xj windmolen xk windmolen xl windmolen xm windmolen xn windmolen xo windmolen xp windmolen xq windmolen xr windmolen xs windmolen xt windmolen xu windmolen xv windmolen xw windmolen xx windmolen xy windmolen xz windmolen ya windmolen yb windmolen yc windmolen yd windmolen ye windmolen yf windmolen yg windmolen yh windmolen yi windmolen yj windmolen yk windmolen yl windmolen ym windmolen yn windmolen yo windmolen yp windmolen yq windmolen yr windmolen ys windmolen yt windmolen yu windmolen yv windmolen yw windmolen yx windmolen yy windmolen yz windmolen za windmolen zb windmolen zc windmolen zd windmolen ze windmolen zf windmolen zg windmolen zh windmolen zi windmolen zj windmolen zk windmolen zl windmolen zm windmolen zn windmolen zo windmolen zp windmolen zq windmolen zr windmolen zs windmolen zt windmolen zu windmolen zv windmolen zw windmolen zx windmolen zy windmolen zz windmolen
--	---	--

Bijlage

44209_20190501_bestemmingsrapport_hudsonlaan_5_5623nv_eindhoven.PDF

Bestemmingsrapport

Kenmerk Hudsonlaan 5, 5623NV Eindhoven, 61900411
Datum 01-05-2019



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0772100000309268
Type	Pand
Oppervlakte grondvlak	53,6 m²
Bouwjaar	1982
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0772010000758467
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	142,00 m²
Adres	Hudsonlaan 5
Postcode	5623NV
Plaats	Eindhoven

Bestemmingsplan

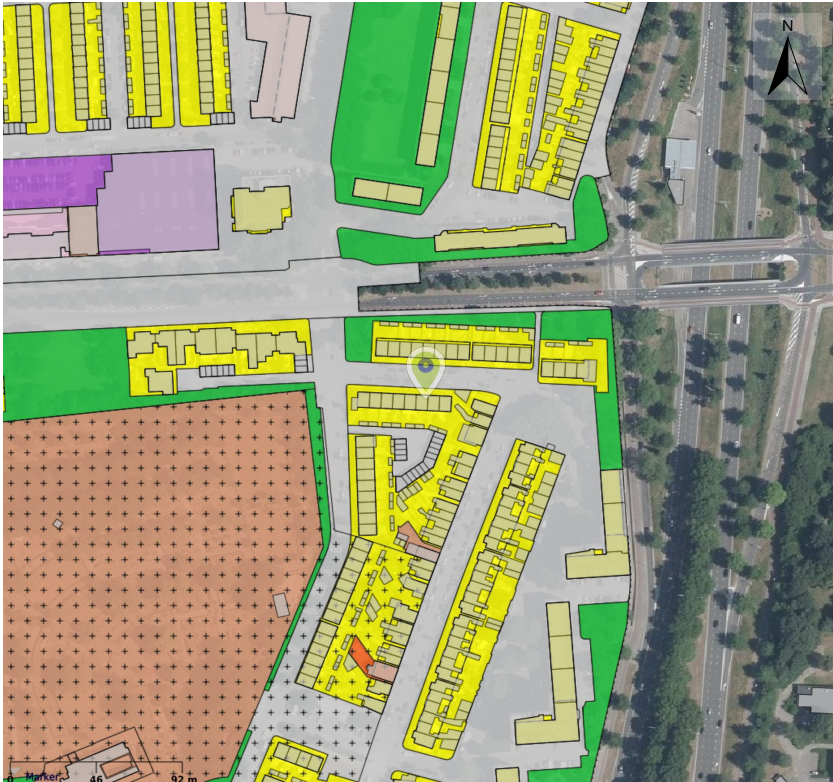
Naam plan	Woensel buiten de Ring I 2017
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	Eindhoven
IMRO-idn	NL.IMRO.0772.80229-0301
Datum vastgesteld	02-10-2018
Enkelbestemming	Wonen (art. 18)
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Maatvoering	maximum bouwhoogte (m): 10 maximum goothoogte (m): 6

Bestemmingsrapport

Kenmerk Hudsonlaan 5, 5623NV Eindhoven, 61900411
Datum 01-05-2019



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Hudsonlaan 5, 5623NV Eindhoven, 61900411
Datum 01-05-2019



Legenda

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

Funcitieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

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

Regels

Plan: Woensel buiten de Ring I 2017
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0772.80229-0301

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	
Artikel 1 Begrippen	
Artikel 2 Wijze van meten	
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	
Artikel 3 Bedrijf - 1	
Artikel 4 Bedrijf - 2	
Artikel 5 Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG	
Artikel 6 Centrum	
Artikel 7 Detailhandel	
Artikel 8 Dienstverlening	
Artikel 9 Gemengd	
Artikel 10 Groen	
Artikel 11 Horeca	
Artikel 12 Kantoor	
Artikel 13 Maatschappelijk	
Artikel 14 Maatschappelijk - Begraafplaats	
Artikel 15 Verkeer	
Artikel 16 Verkeer - Garagebox	
Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied	
Artikel 18 Wonen	
Artikel 19 Wonen - Woonwagendplaats	
Artikel 20 Maatschappelijk - Uit te werken	
Artikel 21 Waarde - Archeologie	
Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie	
Hoofdstuk 3 Algemene regels	
Artikel 23 Anti-dubbelelregel	
Artikel 24 Algemene gebruiksregels	
Artikel 25 Algemene aanduidingsregels	
Artikel 26 Algemene afwijkingregels	
Artikel 27 Overige regels	
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	
Artikel 28 Overgangsrecht	
Artikel 29 Slotregel	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Woensel buiten de Ring I 2017 met identificatienummer NL.IMRO.0772.80229-0301 van de gemeente Eindhoven.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aan-huis-verbonden-beroep

een vrij beroep, dat in of bij een woongebouw wordt uitgeoefend, waarbij het woongebouw in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder wordt tevens verstaan het enkel uitoefenen van een administratie ten behoeve van een bedrijf alsmede detailhandel via internet zonder opslag en/of verkoop aan huis, dat in of bij een woongebouw wordt uitgevoerd.

Onder vrije beroepen worden verstaan: (para)medische, juridische, therapeutische, ontwerp-technische, administratieve, sociaal-maatschappelijke, kunstzinnige en daarmee gelijk te stellen beroepen.

1.4 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 archeologische waarde

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

1.8 bebouwing

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

1.9 bed & breakfast

een accommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend nachtverblijf met het serveren van ontbijt, welke accommodatie is gevestigd in een woonhuis en wordt gerund door de bewoners/eigenaren van het betreffende huis en bestaat uit maximaal 2 te verhuren kamers voor maximaal 4 personen.

1.10 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.11 bedrijfsvloeroppervlak

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.12 bedrijfswoning

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 wenselijk is.

1.13 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens, voor zover zij niet behoren tot een Bevi-inrichting en met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
- b. bedrijfswoningen, voor zover zij niet behoren tot een Bevi-inrichting;
- c. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen en voor zover zij niet behoren tot een bevi-inrichting;
- d. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speelruinen;
- e. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen;
- f. objecten die met het onder a. tot en met e. genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin meestal aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- g. objecten met hoge infrastructurele waarde, waaronder in ieder geval telefoon- en elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.14 Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen)

Besluit van 27 mei 2004, Stb. 250, houdende regels inzake milieukwaliteitseisen op het gebied van de externe veiligheid zoals deze luidde op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.15 bestaand(e situatie)

bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel bouwwerken zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning;

bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijgebouw

een op zichzelf staand al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 café

horeca-inrichting, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.27 cafeteria/snackbar/afhaalservice

een bedrijf gericht op het verstrekken van bereide kleine etenswaren voor consumptie ter plaatse of elders, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.28 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of gebied.

1.29 dak

iedere bovenbedijning van een gebouw.

1.30 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel wordt ook begrepen grootschalige detailhandel, volumieuze detailhandel, tuincentrum, internetwinkel afhaalpunten en supermarkt.

1.31 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder zijn begrepen kapperszaken, belwinkels, internetcafé's, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, maar met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.32 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.33 dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar geleet op de functie van het gebouw of het terrein wenselijk is.

1.34 eengezinswoningen

als type eengezinswoning wordt beschouwd: elke woning welke tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en voorts alle rijenhuizen.

1.35 gebouw

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

1.36 gebruiken

het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken.

1.37 geluidgevoelige functies

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder.

1.38 geluidgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.39 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.40 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, dan wel instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.41 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.42 hoofdgebouw

een gebouw dat, op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel geleet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.43 horeca

een bedrijf/inrichting, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.44 huishouden

een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is, die duurzaam een gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.45 internetwinkel

internetwinkels worden in het kader van dit bestemmingsplan aangemerkt als een specifieke vorm van detailhandel waarbij:

- de transactie via internet of andere media tot stand komt; en;
- de goederen ter plaatse kunnen worden afgehaald; en/of
- de goederen ter plaatse kunnen worden afgeleverd; en/of
- de goederen ter plaatse kunnen worden bekeken of geprobeerd.

1.46 kamerverhuur

woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte.

1.47 kantoor

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor het bestuurlijk/ambtelijk of bedrijfsmatig uitoefenen van juridische, financiële, administratieve en naar de aard daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, zoals sociaal wetenschappelijke onderzoek of een architectenbureau.

1.48 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend (niet zijnde prostitutie).

1.49 koffie-/theehuis

een bedrijf gericht op het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren.

1.50 kunstobject

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

1.51 kunstwerk

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

1.52 kwetsbaar object

- a. woningen, niet zijnde:
 1. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens, voor zover zij niet behoren tot een Bevi-inrichting en met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
 2. bedrijfswoningen;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, waartoe in ieder geval behoren:
 1. (psychiatrische) ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. sociale werkplaatsen, of;
 4. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin meestal grote aantallen personen (> 50 pers.) gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, voor zover zij niet behoren tot een Bevi-inrichting of;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt, voor zover zij niet behoren tot een Bevi-inrichting, en winkels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd en voor zover zij niet behoren tot een Bevi-inrichting;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen, voor zover zij niet behoren tot een Bevi-inrichting.

1.53 lijst van bedrijfsactiviteiten

de bedrijvenlijst ontleend aan de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG zoals deze gold ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan en opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels.

1.54 lijst van horeca-activiteiten

lijst met een onderverdeling van horeca-activiteiten naar de mate van mogelijke overlast voor de omgeving zoals opgenomen in Bijlage 3 Lijst van horeca-activiteiten behorende bij deze regels;

1.55 lunchroom

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren en niet-alcoholische dranken.

1.56 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, wooneenheden voor beschermd en/of verzorgd wonen en daarbij behorende voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en openbaar bestuur. Onder maatschappelijke voorzieningen zijn tevens begrepen kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang.

1.57 Nota Parkeernormen 2016

parkeernormen vastgesteld op 17 mei 2016, gepubliceerd en in werking getreden op 10 juni 2016.

1.58 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van algemeen nut in ruime zin zoals: voorzieningen / installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d.

1.59 peil

0.30 m² boven de kruin van de weg.

1.60 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of hersteld, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.61 restaurant

een bedrijf/horeca-inrichting uitsluitend gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van dranken.

1.62 showroom

een uitstellingsruimte van groothandels- of productiebedrijven ten behoeve van wederverkopers of afnemers voor het gebruik in eigen bedrijf of instelling.

1.63 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parencлуб, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.64 supermarkt

een zelfbedieningszaak die overwegend levensmiddelen verkoopt

1.65 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.66 verdieping

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn.

1.67 verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.68 voorgevel

de naar de weg of aan het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft van meer dan één naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel, de gevel die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.69 water

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

1.70 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit (zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, sloten, greppels en vijvers, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen etc.).

1.71 Wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979 (Sb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van dit bestemmingsplan.

1.72 Wet milieubeheer

Wet van 13 juni 1979, Sb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

1.73 Wet ruimtelijke ordening

Wet van 20 oktober 2006, (Sb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

1.74 winkel

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

1.75 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel voor de huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren.

1.76 woongebouw

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.77 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw, niet zijnde een woning, dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

2.2 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, met dien verstande dat de goothoogte van een woonwagen/woonwagenwoning wordt gemeten vanaf aansluitend terrein.

2.3 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.

2.4 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, liftofbouwen, installatieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een woonwagen/woonwagenwoning wordt gemeten vanaf aansluitend terrein.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordt de overschrijding van de bouwgrens door ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, gevelisolatie, ventilatiekanalen, schoorstenen, reclameaanduidingen, lufels, erkers, balkons en overstekende daken e.d. buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrens niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven genoemd in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' behorende tot de categorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen, zelfstandige kantoorvestigingen en detailhandel, en met dien verstande dat voor 'overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbestedigheden e.d.)' een

- bedrijfsvloeroppervlakte is toegestaan van maximaal 2.000 m² ;
- b. productiegelbonden detailhandel deel uitmakend van bedrijven vermeld onder a, met uitzondering van detailhandel in voedings – en genotmiddelen;
- c. sportcentra en dansscholen uitsluitend voor zover bestaand;
- d. dienstwoningen voor zover bestaand, met dien verstande dat een dienstwoning niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere (dienst)woningen;

met de daarbij behorende:

- e. erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de maximum groot- en bouwhoogte bedraagt de hoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag 100 bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

3.2.2 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte is 3 meter;
- b. de maximum oppervlakte is 15 m².

3.2.3 Dienstwoningen

Voor het bouwen van dienstwoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een uitbreiding van een dienstwoning, alsmede de bouw van een aan-, uit- of bijgebouw, mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bouwvlak;
- b. de inhoud van een dienstwoning mag ten hoogste 600 m³ bedragen; voor de bepaling van de inhoud worden de bergplaats, garage en carport niet meegerekend;
- c. de maximum bouwhoogte van een dienstwoning is de hoogte als bestaand;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per dienstwoning maximaal 75 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van een aan-, uitbouw of bijgebouw mag maximaal 4 meter bedragen met dien verstande dat de goothoogte van een aanbouw, uitbouw en bijgebouw nooit meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende hoofdmasa.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel, dan wel het verlengde daarvan, 1 meter is;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, is 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals vermeld in lid 3.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- b. gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan vermeld in lid 3.1 sub b;
- c. gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. gebruik van bedrijfsgebouwen voor kantoordoeleinden, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;
- e. kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, onder a, en tevens bedrijven toestaan die niet voorkomen in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' of bedrijven in een hogere categorie toestaan, mits:

- a. het betrokken bedrijf naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijven die ter plaatse zijn toegestaan; en
- b. het niet betreft geluidsonderingsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of zelfstandige kantoorvestigingen.

Artikel 4 Bedrijf - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven genoemd in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' behorende tot de categorie 1 voor zover bestaand;
- b. bedrijven genoemd in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' behorende tot de categorieën 2 en 3.1 met uitzondering van geluidsonderingsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen, zelfstandige kantoorvestigingen en detailhandel; en met dien verstande dat voor 'overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)' een bedrijfsvloeroppervlakte is toegestaan van maximaal 2.000 m² ;
- c. productiegelbonden detailhandel deel uitmakend van bedrijven vermeld onder a, met uitzondering van detailhandel in voedings – en genotmiddelen;
- d. sportcentra en dansscholen uitsluitend voor zover bestaand;
- e. dienstwoningen voor zover bestaand, met dien verstande dat een dienstwoning niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere (dienst)woningen;

met de daarbij behorende:

- f. erven en terreinen;

- g. parkeervoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt de hoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag 100 bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

4.2.2 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte is 3 meter;
- b. de maximum oppervlakte is 15 m².

4.2.3 Dienstwoningen

Voor het bouwen van dienstwoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een uitbreiding van een dienstwoning, alsmede de bouw van een aan-, uit- of bijgebouw bij een dienstwoning, mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen het bouwvlak;
- b. de inhoud van een dienstwoning mag ten hoogste 600 m³ bedragen; voor de bepaling van de inhoud worden de bergplaats, garage en carport niet meegerekend;
- c. de maximum bouwhoogte van een dienstwoning is de hoogte als bestaand;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per dienstwoning maximaal 75 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van een aan-, uitbouw of bijgebouw mag maximaal 4 meter bedragen met dien verstande dat de goothoogte van een aanbouw, uitbouw en bijgebouw nooit meer mag bedragen dan de goothoogte van de bijbehorende hoofdmassa.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen is 2 meter, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel, dan wel het verlengde daarvan, 1 meter is;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, is 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 4.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- b. gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan vermeld in lid 4.1 sub c;
- c. gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. gebruik van bedrijfsgebouwen voor kantoorovertuigen, anders dan ten dienste van het aldaar gevestigde bedrijf;
- e. kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1, sub a en b, en tevens bedrijven toestaan die niet voorkomen in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' of bedrijven in een hogere categorie toestaan, mits:

- a. het betrokken bedrijf naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk is te stellen met bedrijven die ter plaatse zijn toegestaan; en;
- b. het niet betreft geluidsoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of zelfstandige kantoorvestigingen.

Artikel 5 Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen zonder LPG

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen zonder LPG' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkoop punt voor motorbrandstoffen zonder LPG met bijbehorend detailhandel- verkoop punt tot een maximum van 100 m² en overige bijbehorende voorzieningen;
- b. open terreinen, waaronder begrepen parkeergelegenheid;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt de hoogte zoals aangegeven op de verbeelding.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

de maximum bouwhoogte is 5 meter,

met uitzondering van:

- a. reclamezuilen, waarvan de maximum bouwhoogte 15 meter is;
- b. een overkapping, waarvan de maximum bouwhoogte 5,5 meter is.

Artikel 6 Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond, tenzij detailhandel op de verdieping(en) bestaand is;
- b. horeca genoemd in de 'Lijst van horeca-activiteiten' behorende tot maximaal categorie 1 uitsluitend op de begane grond, tenzij horeca in een hogere categorie en/of op de verdieping(en) bestaand is ;
- c. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, uitsluitend op de begane grond, tenzij dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen op de verdieping(en) bestaand zijn;
- d. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond, tenzij maatschappelijke voorzieningen op de verdieping(en) bestaand zijn;
- e. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, uitsluitend op de verdiepingen, tenzij (een) woning(en) op de begane grond bestaand is/zijn, en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en met dien verstande dat:

- n. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep maximaal 50 m² is.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de maximum groot- en bouwhoogte bedraagt de hoogte zoals aangegeven op de tekening;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag 100 bedragen, tenzij op de tekening anders is aangegeven;

6.2.2 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte is 3 meter;
- b. de maximum oppervlakte is 15 m².

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinatscheidingen is 2 meter, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinatscheidingen vóór de naar de weg geleerde gevel, dan wel het verlengde daarvan, 1 meter is;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Algemeen

Het gebruik van een gedeelte van een woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m² en/of voor een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van meer dan 50 m² met een maximum van 75 m², is toegestaan mits:

- a. de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan-huis-verbonden beroep gezamenlijk maximaal 75 m² bedraagt;
- b. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- c. het niet betreft detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- d. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
- e. deze activiteiten door maximaal twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één persoon woonachtig is in het betreffende pand; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die levens in het pand woonachtig is, mag worden uitgeoefend;
- f. de bedrijfsactiviteiten voorkomen in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen', alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als genoemd in deze lijst;
- g. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet valt onder de in sub f genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub f.

6.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;

- b. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Binnenplans afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 sub b, en tevens horecabedrijven toestaan die niet worden vermeld onder de categorie 1 in de lijst van horeca-activiteiten en/of worden vermeld in een hogere categorie, maar die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de horecabedrijven die zijn genoemd onder categorie 1 van de lijst van horeca-activiteiten.

Artikel 7 Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond, tenzij detailhandel op de verdieping(en) bestaand is;
- b. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep, uitsluitend op de verdiepingen, tenzij (een) woning(en) op de begane grond bestaand is/zijn, en met dien verstande dat een woning, of een kamergewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;

met de daarbij behorende:

- c. horecavoorzieningen voor zover noodzakelijk ten dienste van de detailhandel en uitsluitend op de begane grond, tenzij een horecavoorziening op de verdieping(en) bestaand is;
- d. dienstverlenende bedrijven en instellingen uitsluitend op de begane grond, tenzij een dienstverlenend bedrijf op de verdieping(en) bestaand is;
- e. erven en terreinen;
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en met dien verstande dat:

- l. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep maximaal 50 m² is.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de maximum groot- en bouwhoogte bedraagt de hoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag 100 bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;

7.2.2 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte is 3 meter;
- b. de maximum oppervlakte is 15 m².

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings is 2 meter, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings vóór de naar de weg gekeerde gevel dan wel het verlengde daarvan 1 meter is;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Algemeen

Het gebruik van een gedeelte van een woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m² en/of voor een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van meer dan 50 m² met een maximum van 75 m², is toegestaan mits:

- a. de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan-huis-verbonden beroep gezamenlijk maximaal 75 m² bedraagt;
- b. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- c. het niet betreft detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- d. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
- e. deze activiteiten door maximaal twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één persoon woonachtig is in het betreffende pand; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens in het pand woonachtig is, mag worden uitgeoefend;
- f. de bedrijfsactiviteiten voorkomen in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen', alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als genoemd in deze lijst;
- g. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet valt onder de in sub f genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub f.

7.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;
- b. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Dienstverlening

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, uitsluitend op de begane grond, tenzij dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen op de verdieping(en) bestaand zijn;
- b. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep, uitsluitend op de verdiepingen, tenzij (een) woning(en) op de begane grond bestaand is/zijn, en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;

met de daarbij behorende:

- c. erven en terreinen;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

en met dien verstande dat:

- j. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep maximaal 50 m² is.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt de hoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag 100 bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;

8.2.2 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte is 3 meter;
- b. de maximum oppervlakte is 15 m².

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings is 2 meter, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings vóór de naar de weg gekeerde gevel dan wel het verlengde daarvan 1 meter is;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Algemeen

Het gebruik van een gedeelte van een woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m² en/of voor een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van meer dan 50 m² met een maximum van 75 m², is toegestaan mits:

- a. de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan-huis-verbonden beroep gezamenlijk maximaal 75 m² bedraagt;
- b. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- c. het niet betreft detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- d. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
- e. deze activiteiten door maximaal twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één persoon woonachtig is in het betreffende pand; voor kapalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens in het pand woonachtig is, mag worden uitgeoefend;
- f. de bedrijfsactiviteiten voorkomen in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen', alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als genoemd in deze lijst;
- g. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet valt onder de in sub f genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub f.

8.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;
- b. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9 Gemengd

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep, uitsluitend op de verdiepingen, tenzij (een) woning(en) op de begane grond bestaat is/zijn, en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- d. bedrijven genoemd in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' behorende tot de categorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- e. detailhandel;
- f. kantoren;

met de daarbij behorende:

- g. erven en terreinen,
- h. wegen en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

- o. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep maximaal 50 m² is;

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt de hoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag 100 bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt een goot- en bouwhoogte als bestaat;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is geen bebouwing toegestaan op de begane grondlaag tot aan de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

9.2.2 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte is 3 meter;
- b. de maximum oppervlakte is 15 m².

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen is 2 meter, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel dan wel het verlengde daarvan 1 meter is;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Algemeen

Het gebruik van een gedeelte van een woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m² en/of voor een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van meer dan 50 m² met een maximum van 75 m², is toegestaan mits:

- a. de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan-huis-verbonden beroep gezamenlijk maximaal 75 m² bedraagt;
- b. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- c. het niet betreft detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- d. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
- e. deze activiteiten door maximaal twee personen worden uitgevoerd, waarvan minstens één persoon woonachtig is in het betreffende pand; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens in het pand woonachtig is, mag worden uitgevoerd;
- f. de bedrijfsactiviteiten voorkomen in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen', alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als genoemd in deze lijst;
- g. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet valt onder de in sub f genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub f.

9.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;
- b. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een sekinrichting.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1, onder d, en tevens bedrijven toestaan die niet voorkomen in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' of bedrijven in een hogere categorie toestaan, mits:

- a. het betrokken bedrijf naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk is te stellen met bedrijven die ter plaatse zijn toegestaan; en;
- b. het niet betreft geluidszoneeringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of zelfstandige kantoorvestigingen.

Artikel 10 Groen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. beheer en/of zuivering van oppervlakte en rioolwater;
- h. kunstobjecten;
- i. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;

met de daarbij behorende:

- j. verhardingen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en met dien verstande dat:

- m. ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding tevens een nutsvoorziening is toegestaan.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. gebouwen ten behoeve van een voorziening voor het opwekken van duurzame energie met een maximum bouwhoogte van 3 meter en een maximum oppervlakte van 15 m²;
- b. een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', met een maximum goot- en bouwhoogte als bestaand.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter.

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven genoemd in de 'Lijst van horeca-activiteiten' (Bijlage 3) behorend tot maximaal categorie 1, uitsluitend op de begane grond, tenzij horeca op de verdieping(en) bestaand is;
- b. horecabedrijven in de 'Lijst van horeca-activiteiten' (Bijlage 3) behorend tot categorie 2 en 3, uitsluitend voor zover bestaand en uitsluitend op de begane grond, tenzij horeca op de verdieping(en) bestaand is;
- c. woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep, uitsluitend op de verdiepingen, tenzij (een) woning(en) op de begane grond bestaand is/zijn, en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;

met de daarbij behorende:

- d. wegen en paden
- e. groenvoorzieningen
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en met dien verstande dat:

- k. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep maximaal 50 m² is.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt de hoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag 100 bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;

11.2.2 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte is 3 meter;
- b. de maximum oppervlakte is 15 m².

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings is 2 meter, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings vóór de naar de weg gekeerde gevel dan wel het verlengde daarvan 1 meter is;
- de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 Algemeen

Het gebruik van een gedeelte van een woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m² en/of voor een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van meer dan 50 m² met een maximum van 75 m², is toegestaan mits:

- de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan-huis-verbonden beroep gezamenlijk maximaal 75 m² bedraagt;
- de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- het niet betreft detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- het niet betreft vervaardiging van voedsel;
- deze activiteiten door maximaal twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één persoon woonachtig is in het betreffende pand; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens in het pand woonachtig is, mag worden uitgeoefend;
- de bedrijfsactiviteiten voorkomen in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen', alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als genoemd in deze lijst;
- het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet valt onder de in sub f genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub f.

11.3.2 Strijdig gebruik

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

- kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;
- het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1, onder a, en tevens horecabedrijven toestaan die niet worden vermeld onder categorie 1 in de 'Lijst van horeca-activiteiten' en/of worden vermeld in een hogere categorie, maar die naar de aard en de invloed horecabedrijven toestaan in een hogere categorie, mits de betrokken horeca-activiteit naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de horecabedrijven die zijn genoemd onder categorie 1 van de lijst van horeca-activiteiten.

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren, met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - laboratorium met opslagruimte' tevens een laboratorium met opslagruimten is toegestaan;
- woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep, uitsluitend op de verdiepingen, tenzij (een) woning(en) op de begane grond bestaand is/zijn, en met dien verstande dat een woning, of een kamergewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;

met de daarbij behorende:

- erven en terreinen
- wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en met dien verstande dat:

- de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep maximaal 50 m² is
- woningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - laboratorium met opslagruimte'.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt de hoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag 100 bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt een goot- en bouwhoogte als bestaand;

12.2.2 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

- de maximum bouwhoogte is 3 meter;
- de maximum oppervlakte is 15 m².

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de maximum bouwhoogte van erf- en terreinatscheidingen is 2 meter, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinatscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel dan wel het verlengde daarvan 1 meter is;
- de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.

12.3 Strijdig gebruik

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

- kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;
- het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

12.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

12.4.1 Vergunningsvereiste

Het is verboden om bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

12.4.2 Uitzonderingen vergunningvereiste

Het verbod als bedoeld in lid 12.4.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- als gevolg van het normale onderhoud en beheer;
- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan al een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen was verleend;
- die op het moment van kracht worden van dit plan al in uitvoering zijn.

12.4.3 Criteria vergunningverlening

De in lid 12.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als door die sloopwerkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden ontstaan of kunnen ontstaan.

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- horecavoorzieningen, voor zover noodzakelijk ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen;
- woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd in twee of meerdere woningen;
- tuinen, erven en terreinen,
- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen; ;
- nutsvoorzieningen;
- voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en met dien verstande dat:

- de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep maximaal 50 m² is.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt de hoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag 100 bedragen, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' is de goot- en de bouwhoogte als bestaand;
- ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is geen bebouwing toegestaan op de begane grondlaag tot aan de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

13.2.2 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

- de maximum bouwhoogte is 3 meter;
- de maximum oppervlakte is 15 m².

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinatscheidingen is 2 meter, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erf- en terreinatscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel dan wel het verlengde daarvan 1 meter is;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.

13.3 Strijdig gebruik

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

- a. kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;
- b. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

13.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

13.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

13.4.2 Uitzondering vergunningvereiste

Het verbod als bedoeld in lid 13.4.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. als gevolg van het normale onderhoud en beheer;
- c. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan al een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen was verleend;
- d. die op het moment van kracht worden van dit plan al in uitvoering zijn.

13.4.3 Criteria voor vergunningverlening

De in lid 12.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als door die sloopwerkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden ontstaan of kunnen ontstaan.

Artikel 14 Maatschappelijk - Begraafplaats

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het bewaren van stoffelijke resten;
- b. het oprichten en instandhouden van grafmonumenten
- c. gebouwen en bouwwerken ten dienste van de begraafplaats;

met daaraan ondergeschikt:

- d. ontsluitingswegen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en met dien verstande dat:

- i. ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening' tevens een nutsvoorziening is toegestaan.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. maximaal 100 m² van de voor begraafplaats bestemde gronden mag worden bebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van gebouwen is 5 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 5 meter, met uitzondering van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten waarvoor de maximum bouwhoogte 9 meter is;
- d. de maximum hoogten vermeld in sub c zijn niet van toepassing op kunstobjecten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is een gebouw toegestaan ten behoeve van een nutsvoorziening met een maximum groot- en bouwhoogte als bestaand.

Artikel 15 Verkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, busstraken en busbanen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. een busstation en bushaltes;
- f. kunstwerken;

met de daarbij behorende:

- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. bouwwerken zoals abri's;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd voor nutsvoorzieningen, voorzieningen voor duurzame energie en voor de bij de bestemming behorende gebouwen zoals abri's en een busstation. Daarbij gelden de volgende regels:

- a. een gebouw voor een busstation mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerstation';
- b. de maximum bouwhoogte van een busstation is 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van de overige bouwwerken is 3 meter;
- d. de maximale oppervlakte van de overige bouwwerken is 15 m.²

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer gelden de volgende regels:

- a. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor een busstation mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerstation' worden gebouwd
- b. de maximum bouwhoogte van lichtmasten is 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van geluidschermen is 2,5 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van kunstwerken is 8 meter;
- e. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 4 meter.

Artikel 16 Verkeer - Garagebox

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen voor de stalling van auto's en andere voertuigen;

met de daarbij behorende:

- b. terreinen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en met dien verstande dat:

- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening' tevens een nutsvoorziening is toegestaan.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van gebouwen is de hoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mag een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening worden gebouwd met een maximum goot- en bouwhoogte als bestaand;

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, geldt:

- a. voor lichtmasten een maximum bouwhoogte van 10 meter;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een maximum bouwhoogte van 4 meter.

16.3 Specifieke gebruiksregels

16.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 16.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. gebruik voor bewoning;
- b. gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- c. gebruik voor de uitoefening van enige tak van handel.

Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonstraten;
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding;

met daarbij behorende:

- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en met dien verstande dat:

- j. ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening' tevens een nutsvoorziening is toegestaan.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', met een maximum goot- en bouwhoogte als bestaand.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, geldt:

- a. een maximum bouwhoogte van 10 meter voor lichtmasten;
- b. een maximum bouwhoogte van 4 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep, en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;
- b. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij woongebouwen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en met dien verstande dat:

- k. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep maximaal 50 m² mag zijn;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening' tevens een nutsvoorziening is toegestaan;
- m. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' op de begane grond tevens maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte zijn de hoogten zoals aangegeven op de verbeelding, tenzij de bestaande situatie hoger is, in dat geval gelden de bestaande hoogten als maximum;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt een goot- en bouwhoogte als bestaand;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mag een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening worden gebouwd met een maximum goot- en bouwhoogte als bestaand.

18.2.2 Dakopbouw of uitbreiding hoofdgebouw

In afwijking van art. 18.2.1. mag een dakopbouw of uitbreiding van het hoofdgebouw, niet zijnde een patio-woning en/of een bungalow, worden gebouwd, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. een uitbreiding mag uitsluitend aan de achterzijde van de woning worden geplaatst;
- b. de afstand tot de zijdelingsse perceelsgrenzen moet minimaal 0,5 meter zijn;
- c. de hoogte tussen de nok van de hoofdmassa en een uitbreiding verticaal gemeten moet minstens 0,5 meter zijn.

18.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd wanneer de zijzijde van het hoofdgebouw aan openbaar toegankelijk gebied grenst, en in andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 meter;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing (inclusief hoofdgebouw) maximaal 65% is van de oppervlakte van het bouwperceel en dat voor patio-woningen in deze maximaal 80% geldt;
- c. in afwijking van het getelde onder sub b mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bouwperceel groter dan 750 m² maximaal 10 % van de oppervlakte van het bouwperceel zijn;
- d. de goothoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw mag maximaal 3,5 meter zijn, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw en dat indien sprake is van een dak in vorm van een kap, de bouwhoogte van het bijgebouw maximaal 4,5 meter mag zijn;
- e. vóór de voorgevel van een woning is een aanbouw toegestaan met een maximum diepte van 1,5 meter en een maximum goothoogte van 3,5 meter, mits tenminste 1 meter tuindiepte restaat;
- f. voor zover de bestaand(e situatie) afwijkt van het bepaalde onder a tot en met e, gelden die maten als maxima.

18.2.4 Opbouw bungalow/patio-woning

Voor een opbouw op een bungalow/patiowoning gelden de volgende regels:

- a. deze wordt geplaatst op het hoofdgebouw;
- b. het bruto vloeroppervlak mag maximaal 25% zijn van het bruto vloeroppervlak van de begane grond van de bungalow/patiowoning.

18.2.5 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte is 3 meter;
- b. de maximum oppervlakte is 15 m².

18.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidings moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden geplaatst wanneer de zijzijde van de woning aan openbaar toegankelijk gebied grenst; in andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings is 2 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken voor wat betreft de maximum goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien dat wenselijk is uit een oogpunt van een goede constructieve en/of bouwkundige aansluiting van het bijbehorende bouwwerk bij de hoogte van de verdiepingvloer van het hoofdgebouw.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Algemeen

een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m² en/of voor een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van meer dan 50 m² met een maximum van 75 m², is toegestaan mits:

- a. de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan-huis-verbonden beroep gezamenlijk maximaal 75 m² bedraagt;
- b. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- c. het niet betreft detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- d. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
- e. deze activiteiten door maximaal twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één persoon woonachtig is in het betreffende pand; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens in het pand woonachtig is, mag worden uitgeoefend;
- f. de bedrijfsactiviteiten voorkomen in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen', alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als genoemd in deze lijst;
- g. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet valt onder de in sub f genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub f.

18.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 18.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft.

18.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

18.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

18.5.2 Uitzonderingen op vergunningvereiste

Het verbod als bedoeld in lid 18.5.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. als gevolg van het normale onderhoud en beheer;
- c. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan al een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen was verleend;
- d. die op het moment van kracht worden van dit plan al in uitvoering zijn.

18.5.3 Criteria vergunningverlening

De in lid 18.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als door de sloopwerkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden ontstaan of kunnen ontstaan.

Artikel 19 Wonen - Woonwagendstandplaats

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonwagens en/of woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, en met dien verstande dat een woonwagen en/of woning en/of kamersgewijs verhuurde woning niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;
- b. aan- uitbouwen en bijgebouwen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;

- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

en met dien verstande dat:

- f. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroop maximaal 50 m² mag zijn.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het plaatsen dan wel bouwen van woonwagens en/of woningen gelden de volgende regels:

- a. er mogen maximaal 8 woonwagens en/of woningen worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van een hoofdgebouw is 5 meter;
- c. de maximum breedte van een hoofdgebouw is 5 meter.

19.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. ze mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel maximaal 75 m² zijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 65% is van de oppervlakte van het gedeelte van het bouwperceel dat ligt buiten het 'bouwvlak' en binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. in afwijking van het gestelde onder sub b geldt bij een bouwperceel groter dan 500 m² mag de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel maximaal 100 m² zijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50% is van de oppervlakte van het gedeelte van het bouwperceel dat ligt buiten het 'bouwvlak' en binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
- d. de maximale goothoogte is 3,5 meter, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag zijn dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw;
- e. de maximale bouwhoogte is 5 meter.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 2,5 meter.

19.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 19.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het plaatsen van een caravan;
- b. het uitoefenen van enige vorm van handel en/of bedrijf anders dan het uitoefenen van een aan-huis-verbonden-beroop;
- c. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- d. kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- f. het opslaan, storten, bergen of lozen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken materialen, stoffen en producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- g. het opslaan van hout en/of aannemersmaterialen;
- h. het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte onderdelen, samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar zijn en niet aan hun oorspronkelijke gebruik zijn onttrokken.

Artikel 20 Maatschappelijk - Uit te werken

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. woningen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 Uitwerkingsregels

Voor het bouwen en inrichten gelden de volgende uitgangspunten:

- a. op het terrein mag één hoofdgebouw worden opgericht;
- b. het bestemmingsvlak moet minimaal 70% en mag maximaal 80% worden bebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte is 18 meter;
- d. er dient sprake te zijn van een oplopende bouwhoogte in noordelijke richting, waarbij de bouwhoogte in de zuidwestelijke hoek maximaal 9 meter mag zijn en in de noordoostelijke hoek maximaal 18 meter;
- e. de parkeerbehoefte van de onderhavige bestemming dient opgelost te worden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' ter hoogte van de Generaal Marshallweg en de Generaal van Heutszlaan

Artikel 21 Waarde - Archeologie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' (hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 100m² van de grond wordt geroerd;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,5 meter onder maaiveld.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde mits:

- a. dit in overeenstemming is met de ter plaatse geldende bestemming; en
- b. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met de oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden; of
- c. indien met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met de oprichting van het bouwwerk onevenredige verstoring van archeologische waarden plaatsvindt, worden aan de vergunning de volgende voorschriften verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; en/of,
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; en/of,
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

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

21.4.1 Werk en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (werk of werkzaamheden uitvoeren) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,5 meter onder maaiveld over een oppervlakte van 100m² of meer:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diep woelen, mengen van grond, diep ploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, opheven of egaliseren van de bodem;
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van diep wortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien en vellen van diep wortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

21.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 21.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot het normale onderhoud;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning;
- c. al in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

21.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 21.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als:

- a. door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, of door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden ontstaan of kunnen ontstaan;

en

- b. indien het niet mogelijk is om de door middel van archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving of een archeologische begeleiding zal plaatsvinden;
- c. advies wordt ingewonnen bij de gemeentelijke archeoloog alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en het bevorderen van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het aangewezen gebied en de bebouwing daarin.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bestaande voorgevelrooilijnen mogen niet worden overschreden;

- b. de bestaande goot- en bouwhoogte mag niet wordt overschreden;
- c. van de bestaande dakvorm, dakhelling en nokrichting van gebouwen mag niet wordt afgeweken.

22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het behoud van de oorspronkelijke opzet van het gebied en ter waarborging van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, nadere eisen stellen aan het materiaalgebruik voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.4 Afwijken van de bouwregels

22.4.1 Afwijken bouwen in voorgevelrooilijn

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 sub a voor het bouwen van de voorgevel van een hoofdgebouw maximaal 1 meter vóór of 1 meter achter de voorgevelrooilijn, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

22.4.2 Afwijken bestaande goot- en bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 sub b voor het bouwen van een hogere goothoogte tot maximaal 6 meter of voor het bouwen van een hogere nokhoogte tot maximaal 10 meter, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

22.4.3 Afwijken bestaande afdekking gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2 sub c ten behoeve van het wijzigen van de afdekking van een hoofdgebouw met een andere nokrichting en kapvorm dan bestaand, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

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

22.5.1 Werk en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (werk of werkzaamheden uitvoeren) op of in de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het slopen van bouwwerken;
- b. straten, wegen, pleinen, bomen en erfafscheidingen, niet zijnde bouwwerken, te wijzigen;
- c. verhardingen aan te brengen, behoudens toegangspaden.

22.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 22.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale beheer en onderhoud betreffen;
- b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

22.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 22.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als de cultuurhistorische waarden of de ruimtelijke en visuele karakteristiek van de gronden en de gebouwde omgeving niet in onevenredige mate worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 23 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 24 Algemene gebruiksregels

24.1 Gebruik overeenkomstig de bestemming

Al dan niet in afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels van Hoofdstuk 2 wordt ter plaatse van een functie-aanduiding het gebruik van gronden en opstellen in overeenstemming met die functie-aanduiding aangemerkt als gebruik overeenkomstig die bestemming.

Artikel 25 Algemene aanduidingsregels

25.1 veiligheidszone - barim

25.1.1 veiligheidszone - barim

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - barim' zijn geen nieuwe beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten toegestaan.

25.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.1.1 en een beperkt kwetsbaar object toestaan, mits:

- a. di niet ligt binnen de afstand genoemd in onderstaande tabel, in de kolom 'beperkt kwetsbare objecten', met dien verstande dat de afstand wordt gemeten vanaf het gasdrukmeet- en regelstation, en;
- b. de belangen en de veiligheid van het gasdrukmeet- en regelstation niet worden geschaad, en;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Categorie indeling	Opstellingswijze	Kwetsbare objecten	Beperkt kwetsbare objecten
B	Kast	4 meter	2 meter

B	(semi-)ondergronds station	4 meter	2 meter
B	Kaststation	6 meter	4 meter
B	Open opstelling/ vrijstaand gebouw	10 meter	4 meter
C	Alle stations t/m 40.000 m³/juur	15 meter	4 meter
C	Alle stations boven 40.000 m³/juur	25 meter	4 meter

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

26.1 Binnenplans afwijken

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingabeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- de in de regels genoemde maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de maximum hoogte van deze bouwwerken wordt vergroot tot 10 meter, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen 2 meter is;
- de regels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de maximum bouwhoogte van deze bouwwerken ten behoeve van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten 20 meter is.
- de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt overschreden met maximaal 20 centimeter ten behoeve van gevelisolatie om energie te besparen;
- de regels ten aanzien van de realisatie van gebouwen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie en toestaan dat de maximum oppervlakte wordt vergroot tot maximaal 100 m².

Artikel 27 Overige regels

27.1 Parkeereis

- Bij de afgifte van een omgevingsvergunning wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen bepaald conform de 'Nota Parkeernormen 2016'
- In afwijking van het bepaalde onder a, mag gebotet worden aan nieuwe dan wel gewijzigde parkeernormen, als deze in werking zijn getreden en leiden tot een lagere parkeernorm.

27.2 Afwijken van parkeereis

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.1 indien:

- uit een parkeeronderzoek blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
- het voldoen aan de in lid 27.1 genoemde parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

27.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in lid 27.1 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

27.4 Verbod

Het is verboden om in de bestaande situatie de gebruiksfunctie van gronden en/of gebouwen te wijzigen in een andere gebruiksfunctie passend binnen de bestemming met een toename van de autoparkeerbehoeftes.

27.5 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.4 indien:

- voldaan wordt aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen conform de Nota Parkeernormen 2016;
- uit een parkeeronderzoek blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
- het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

27.6 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in lid 27.5 onder b of onder c is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- de woon- en leefsituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28 Overgangsrecht

28.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijk van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

28.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 28.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 28.1 met maximaal 10%.

28.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 28.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar die zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

28.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

28.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 28.4, 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.

28.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 28.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

28.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 28.4 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 29 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Woensel buiten de Ring 12017.

Bestemmingsrapport

Kenmerk Hudsonlaan 5, 5623NV Eindhoven, 61900411
Datum 01-05-2019



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 gebouw (omtrek)	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.
Oppervlakte	Aantal 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 Hudsonlaan 5, 5623NV Eindhoven, 61900411
Datum 01-05-2019



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

44209_Bodemloketrapport.PDF

Rapport Bodemloket

Datum: 01-05-2019



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

 Mijns teengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

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

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

44209_Vaststellingsbesluit Ring I 2017.PDF



EINDHOVEN

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 18bst01037
Beslisdatum B&W 21 augustus 2018
Dossiernummer 18.34.451

Raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Woensel buiten de Ring I 2017

Inleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de actualisatie van het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2004. Het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 voorziet in een actueel planologisch kader.

In het kader van samenspraak zijn circa 6.500 wijkinfo's bezorgd in het plangebied en is een inloopavond gehouden. TGE heeft positief geadviseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 5 oktober 2017 tot en met woensdag 15 november 2017 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, door zeven eigenaren van bedrijfspanden gezamenlijk en door een bewoner. De zienswijzen hebben alleen betrekking op het bedrijventerrein Rapenland. In de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er is wel ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd.

- ☒ Wettelijke taak
Bestemmingsplannen moeten 1 keer in de 10 jaren worden geactualiseerd.
- ☐ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college
- ☐ Onvermijdelijk

Doelstelling

Het realiseren van een planologische kader voor het gebied Woensel buiten de ring I 2017.

Voorstel

De raad voor te stellen:

- 1 de indieners van zienswijzen in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren op basis van het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
- 2 de zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' ongegrond te verklaren;



- 3 ambtshalve de wijzigingen zoals verwoord in het besluit ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 4 het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80229-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT, versie van 21 december 2016, alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- 5 geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- 6 Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

1. *De indieners van de twee zienswijzen kunnen in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.*
Van 5 oktober 2017 tot en met 15 november 2017 bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. De twee zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend en daarom ontvankelijk.
2. *De zienswijzen worden ongegrond verklaard.*
De zienswijzen worden om de redenen, zoals verwoord in de nota van zienswijzen, ongegrond verklaard.
3. *De raad moet een aantal ambtshalve wijzigingen vaststellen.*
Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor een onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' die bij dit voorstel is gevoegd.
4. *Het bestemmingsplan moet digitaal en analoog worden vastgesteld.*
Een bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is voor u vóór vaststelling digitaal raadpleegbaar via pilot.ruimtelijkeplannen.nl. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een verbeelding daarvan op papier worden vastgesteld.
5. *De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.*
Voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen moet tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit hoeft niet als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of indien er geen kosten hoeven te worden verhaald. Dit laatste is het geval.
6. *De raad moet bij GS een verzoek indienen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.*
Indien er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan, anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde



Staten, moet zes weken worden gewacht met publiceren. Om de doorlooptijd te versnellen wordt GS verzocht het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Kosten

De apparaatskosten voor een actualisatieplan worden gedekt uit de daartoe reeds begrote middelen van de sector RE.

Communicatie

Voor het gebied Woensel buiten de ring I 2017 heeft de communicatie met betrokkenen onder andere via een wijkinfo plaatsgevonden. Daarnaast is op 21 februari 2017 een inloopavond gehouden. TGE heeft positief geadviseerd. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Groot Eindhoven, de Staatscourant en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en zijn de beroepsmogelijkheden opgenomen. De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit door toezending van het raadsvoorstel en het -besluit. Ook worden zij geïnformeerd over de mogelijkheid tot het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja, voor welke plandelen de schorsing geldt.

Evaluatie

Niet van toepassing



EINDHOVEN

Inboeknummer 18bat01037

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 (gewijzigd vastgesteld)
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Twee ingediende zienswijzen

- ☐ De bijlagen worden meegestuurd
☒ De bijlagen liggen ter inzage in de leeskamer

Een ontwerp raadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

E. Zwierstra, secretaris.



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2018;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 25 september 2018;
overwegende,

- dat het ontwerp bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017, met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^o lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerp bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 met de daarbij horende stukken zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 5 oktober 2017 tot en met woensdag 15 november 2017 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze digitaal, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat twee zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan zijn ontvangen;
- dat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten aanzien van de verbeelding, en de regels onderschrijft;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de indieners van de twee zienswijzen ontvankelijk te verklaren in de zienswijzen op basis van het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
2. de zienswijzen ongegrond te verklaren op basis van het gemeentelijk standpunt als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
3. ambtshalve de wijzigingen als verwoord in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen;
4. het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80229-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT, versie van 21 december 2016, alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;



EINDHOVEN

Inboeknummer 18bst01037

6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 oktober 2018.

J. Verbruggen, griffier.



EINDHOVEN

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Behorende bij het bestemmingsplan
'Woensel buiten de ring I 2017'

gemeente Eindhoven
RE - Ruimtelijke Expertise, RO - Ruimtelijke Ordening
augustus 2018

3316245

augustus 2018 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - Behorende bij het bestemmingsplan
"Woensel buiten de ring I 2017"
RE - Ruimtelijke Expertise - RO - Ruimtelijke Ordening

Colofon

Uitgave

Gemeente Eindhoven
RE - Ruimtelijke Expertise, RO - Ruimtelijke Ordening

Datum

augustus 2018

juli 2018 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - Behorende bij het bestemmingsplan 'Woensel buiten de ring I 2017'
RE - Ruimtelijke Expertise - RO - Ruimtelijke Ordening

1. Inleiding

Deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behoort bij het bestemmingsplan 'Woensel buiten de ring I 2017'.

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Woensel buiten de ring I 2017' heeft voor een periode van zes weken, van donderdag 5 oktober 2017 tot en met woensdag 15 november 2017, op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de edities van de Staatscourant en het weekblad Groot Eindhoven van 4 oktober 2017 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke website www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn 2 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in deze notitie van een gemeentelijk standpunt voorzien (hoofdstuk 2). Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

2. Overzicht zienswijzen en ontvankelijkheid

Er zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ontvangen en deze zijn dus ontvankelijk.

In verband met de privacy zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen, voor zover het geen rechtspersonen betreft, in een aparte bijlage opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. Mr. T.I.P. Jeltema, namens eigenaren van panden aan de Pisanostraat in Eindhoven.
2. Een eigenaar van een woning aan de Daumierstraat in Eindhoven.

3 Gemeentelijk standpunt per zienswijze

Ad 1. Mr. T.I.P. Jeltema, namens eigenaren van panden aan de Pisanostraat in Eindhoven

Zienswijze 1.1:

De indieners van deze zienswijze verzoeken de bestemming ter hoogte van de Pisanostraat op het bedrijventerrein Rapenland te wijzigen van 'Bedrijf – 2' naar 'Gemengd'.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.1:

Het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 is een actualiseringsplan. In dit plan is de bestaande situatie als uitgangspunt genomen, maar er is wel rekening gehouden met nieuwe regelgeving en vastgesteld beleid. In dit bestemmingsplan wordt uitvoering gemeente Eindhoven

juli 2018 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - Behorende bij het bestemmingsplan 'Woensel buiten de ring I 2017'
RE - Ruimtelijke Expertise - RO - Ruimtelijke Ordening

gegeven aan de op 15 maart 2016 door de gemeenteraad van Eindhoven vastgestelde bedrijventerreinennota 'Aan de slag voor waardevolle werklocaties'. Bedrijventerrein Rapenland wordt in deze nota aangemerkt als een binnenstedelijk bedrijventerrein. Het terrein biedt een basis voor het aldaar gevestigde type bedrijvigheid, vaak lokaal geworteld MKB. Het terrein is stadsverzorgend met een divers karakter. Dit uit zich in vestiging van kleinere bedrijven met een focus op bijvoorbeeld internet, autoreparatie of sport.

Op het bedrijventerrein Rapenland is binnen de van toepassing zijnde kaders ruimte voor enige verkleuring, echter niet in de vorm van herprofilering of transformatie. We zien hier een combinatie van kleine bedrijvigheid en sportscholen. Als gemeente moeten we waakzaam blijven dat bedrijvigheid er plek en plaats kan blijven houden als broeiplaats-, starters- en ontwikkellocatie voor MKB-bedrijvigheid. Zo zijn door de wijziging van het voorgaande bestemmingsplan in 2010 nieuwe sportscholen niet meer toegestaan en is het ten gevolge van gewijzigd beleid, opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan, niet meer toegestaan om een woning te wijzigen naar kamerverhuur.

De indieners van de zienswijze vragen om omzetting naar de bestemming Gemengd in plaats van Bedrijf - 2. Verderop in de zienswijze vragen de indieners van de zienswijze ook om omzetting van Bedrijf - 2 naar Bedrijf - 1. Het verschil in Bedrijf - 2 en Bedrijf - 1 zit vooral in het niet aanwezig zijn van de iets zwaardere milieucategorie 3.1.

Bedrijven in categorie 3 waren op basis van het 'oude' bestemmingsplan ook al mogelijk. In de voorschriften was dit geregeld. Het verschil tussen de bestemmingen Bedrijf - 2, Bedrijf - 1 en Gemengd zit hem vooral in het al dan niet mogelijk maken van wonen en het toestaan van bedrijven in milieucategorie 3.1.

Omdat het uitgangspunt voor het bedrijventerrein Rapenland is dat het een bedrijventerrein moet blijven, is het toelaten van wonen niet (meer) gewenst. De locatie aan de Pisanostraat ligt ingeklemd tussen de woonbestemming aan de overzijde en de bestemming Bedrijf - 2 aan de achterzijde. Om de achterliggende bedrijven niet verder te beperken, is het toevoegen van meer woningen niet wenselijk. Zo behouden we het bedrijfsmatige karakter van Rapenland.

Zienswijze 1.2:

De nieuwbouwplannen aan de Woenselsestraat 329 en de Woenselsestraat 363 tot en met 377 hebben een gemeenschappelijke bestemming waarbij wonen, atelier ruimten en commerciële ruimten zijn toegestaan.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.2:

De nieuwbouwplannen waarnaar de indieners van de zienswijze verwijzen (Woenselsestraat 329 en Woenselsestraat 363 tot en met 377) als plannen waarbij wonen is vergund, liggen op grond van het 'oude' bestemmingsplan Woensel buiten de Ring I 2004 niet in de bestemming 'Bedrijf', maar in respectievelijk de bestemming 'Wonen' en 'Gemengd'. Binnen beide bestemmingen was wonen al toegestaan. Dit blijft in het nu voorliggende plan hetzelfde.

Zienswijze 1.3:

De zienswijze-indieners stellen dat hun verzoek past in het herinrichtingsplan van de Pisanostraat.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.3:

Na de presentatie van het definitief ontwerp voor de herinrichting van de Pisanostraat (op 13 november 2017) is het ontwerp nog aangepast. Dit gezien de zorgen van de ondernemers aan de Pisanostraat omtrent de bereikbaarheid van de bedrijfspanden. De rijbaan tussen de Thorvaldsenlaan en de Verschaffelstraat is verbreed van 5,5 naar 6 meter, waardoor het profiel meer de uitstraling krijgt van een bedrijventerrein ten opzichte van het woongedeelte. Herinrichting van het openbaar gebied was noodzakelijk om de uitstraling te verbeteren. De gemeente hoopt hiermee te bereiken dat ondernemers ook

juli 2018 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - Behorende bij het bestemmingsplan 'Woensel buiten de ring I 2017'
RE - Ruimtelijke Expertise - RO - Ruimtelijke Ordening

meer gaan doen aan de uitstraling van hun panden en gronden. Hiervoor is een aangepaste bestemming waarin wonen is toegelaten niet noodzakelijk.

Zienswijze 1.4:

Het komt de zienswijze-indieners voor dat het niet aanbevelingswaardig is aan de Pisanostraat met gelegenheidsplanologie bezig te zijn, maar direct duidelijk te maken wat de mogelijkheden zijn op de begane grond en de verdiepingen.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.4:

De gemeente deelt deze mening met de zienswijze-indieners. Met de ter plaatse geldende bestemming 'Bedrijf – 2' geeft de gemeente te kennen dit gedeelte van het bedrijventerrein te blijven reserveren voor bedrijvigheid en niet over te gaan naar een gemengde bestemming.

De grootschalige locatie Strijp S, waaraan de zienswijze-indieners refereren, is een voormalige bedrijvenlocatie, waar zeker sprake is van de combinatie bedrijvigheid en wonen. Dit bedrijventerrein valt echter als getransformeerd bedrijventerrein met wonen, publieksgerichte functies en met name lichtere bedrijvigheid in categorie 1 en 2 buiten de Bedrijventerreinennota.

Zienswijze 1.5:

De zienswijze-indieners wijzen er op dat de door hen verzochte ontwikkeling in lijn is met de nieuwe Omgevingswet.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.5:

De nieuwe Omgevingswet voegt onder andere een aantal wetten samen, maakt procedures eenvoudiger, geeft ons bestuur meer afwegingsruimte en maakt maatwerk mogelijk. De Omgevingswet geeft de gemeente meer ruimte. Wij mogen als gemeente nog steeds zelf beleid vaststellen en ontwikkelingen reguleren. Dit wordt onder de Omgevingswet niet anders.

Zienswijze 1.6:

De zienswijze-indieners verzoeken de bestemming 'Bedrijf -2' geheel te schrappen en de bedrijvigheid te bestemmen tot 'Bedrijf – 1', zoals omschreven in artikel 3 van de regels. De zienswijze-indieners stellen verder dat in de toelichting is aangegeven dat gelet op de zwakke kwaliteit van het bedrijventerrein, er ruimte moet zijn voor verkleuring en dat wordt toegegeven dat op Rapenland, gekwalificeerd als terrein met oude fabrieksbedrijvigheid, van deze bedrijvigheid geen sprake meer is om welke reden actualisatie noodzakelijk is.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.6:

In de toelichting staat niet dat er ruimte voor verkleuring *moet* zijn, dat Rapenland is gekwalificeerd als terrein met oude fabrieksbedrijvigheid waarvan geen sprake meer is en om die reden actualisatie noodzakelijk is. In de toelichting staat dat er voor het bedrijventerrein Rapenland binnen van toepassing zijnde kaders ruimte is voor verkleuring. Verkleuring kan de waarde van een bedrijventerrein vergroten. Maar tegelijkertijd kan verkleuring een bedrijventerrein beperken in de functionaliteit voor de oorspronkelijke bedrijvigheid. Verkleuring moet dus zorgvuldig plaatsvinden, passend bij de desbetreffende locatie. Op de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' bij het tot nu toe geldende bestemmingsplan 'II Woensel buiten de ring I 2004' komt nagenoeg geen 'oude fabrieksbedrijvigheid' voor. Overigens is de lijst van bedrijfsactiviteiten in het kader van het onderhavige bestemmingsplan uitvoerig tegen het licht gehouden en geactualiseerd.

Zienswijze 1.7:

De zienswijze-indieners geven aan dat uit artikel 4.1 van het onderhavige bestemmingsplan volgt dat bedrijven in categorie 1 tot en met 3.1 zijn toegestaan en dat de lijst van bedrijfsactiviteiten van het 'oude' bestemmingsplan en het voorontwerp gemeente Eindhoven

juli 2018 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - Behorende bij het bestemmingsplan 'Woensel buiten de ring I 2017'
RE - Ruimtelijke Expertise - RO - Ruimtelijke Ordening

beperkt is tot categorieën 1 en 2 en dat aan de lijst in het ontwerp bestemmingsplan bedrijven uit categorie 3.1 zijn toegevoegd. Zij geven aan dat het niet de bedoeling kan zijn dat bedrijventerrein Rapenland, dat geheel wordt ingeperkt door een stedelijke omgeving, juist een verzwaring van bedrijvigheid te zien geeft.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.7:

Het bestemmingsplan kent naast de bestemming 'Bedrijf – 1' (welke onder meer ligt op het bedrijventerreintje dat wordt ontsloten door de Generaal Dibbetslaan) ook de bestemming 'Bedrijf – 2'. Artikel 4.1 van de regels staat binnen deze laatste bestemming bedrijven toe in categorie 1 voor zover (legaal) bestaand en in categorie 2 en 3.1 (met uitzondering van bepaalde typen van bedrijven). Voor de bedrijven aan de Pisanostraat geldt op basis van het 'oude' bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden II'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in categorie 1, voor zover bestaand en in categorie 2 en 3 (met uitzondering van bepaalde typen bedrijven). Nu in het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 is opgenomen dat van categorie 3 alleen de bedrijven die voorkomen in categorie 3.1 (en dus niet 3.2) zijn toegestaan, wordt in dit bestemmingsplan bedrijvigheid in een lagere categorie toegestaan dan in het 'oude' bestemmingsplan, waarin geen beperking ten aanzien van categorie 3 bedrijven in de voorschriften is opgenomen. Overigens is ook een bepaling opgenomen om bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken die niet op de bedrijvenlijst voorkomen of in een hogere categorie vallen, maar die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die wel zijn toegestaan.

Het is juist dat in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorend bij het 'oude' bestemmingsplan II Woensel buiten de ring I 2004 (overigens niet zijnde de lijst door de zienswijze-indieners aangemerkt als lijst bij het huidige bestemmingsplan) uitsluitend bedrijven staan vermeld die vallen in categorie 1 of 2. Eveneens is juist dat dezelfde lijst van bedrijfsactiviteiten is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Met het toestaan van (bepaalde) categorie 3 bedrijven in de voorschriften/regels hadden in de lijst van bedrijfsactiviteiten ook bedrijven in categorie 3 moeten worden opgenomen. Dit is abusievelijk niet gebeurd. Daarom is de Lijst van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 niet alleen geactualiseerd, maar tevens in overeenstemming gebracht met de voorheen geldende voorschriften en de nu geldende regels. De lijst is dus afgestemd op de zowel in de bestaande voorschriften als in de regels van het onderhavige bestemmingsplan toegestane categorie 3-bedrijven, met dien verstande dat nu een beperking van categorie 3-bedrijven is opgenomen ten opzichte van het 'oude' en het voorontwerp bestemmingsplan. Er is dan ook geen sprake van een opschaling van toegestane bedrijven.

Zienswijze 1.8:

De zienswijze-indieners wijzen op de omstandigheid dat in tegenstelling tot het 'oude' bestemmingsplan in het bestemmingsplan Woensel buiten de ring I 2017 wel een garagebedrijf is toegestaan. En daarmee ook het garagebedrijf aan de Rapenlandstraat 13 in een pand dat eigendom is van de gemeente.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.8:

Op basis van het 'oude' bestemmingsplan 'II Woensel buiten de ring I 2004' zijn binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden II' geen reparatie- en servicebedrijven ten behoeve van auto's en motorfietsen toegestaan. In het geactualiseerde bestemmingsplan is dit type bedrijf (een categorie 2- bedrijf) toegevoegd aan de lijst van bedrijfsactiviteiten. De reden hiervoor is dat op grond van het huidige beleid deze activiteiten binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' voortaan worden toegestaan. Zo is dit bijvoorbeeld ook het geval op het bedrijventerrein De Hurk. Overigens is handel en verkoop van auto's en motoren uitdrukkelijk niet toestaan.

juli 2018 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - Behorende bij het bestemmingsplan 'Woensel buiten de ring I 2017'
RE - Ruimtelijke Expertise - RO - Ruimtelijke Ordening

Zienswijze 1.9:

De zienswijze-indieners verzoeken een bespreking te plannen teneinde tot een aanvaardbaar planologisch regime te komen. Zij zijn van mening dat het bestemmingsplan op deze wijze niet dient te worden vastgesteld.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 1.9:

In reactie op het voorontwerp heeft mr. Jeltma namens de ondernemersvereniging Rapenland al verzocht om in gesprek te treden met de gemeente over de herprofilering van bedrijventerrein Rapenland. Er is nadien tussen beide partijen gesproken over een designaanpak van (delen van) het bedrijventerrein. Op 21 december 2017 heeft de voorzitter van de ondernemersvereniging Rapenland aan de gemeente laten weten dat de ondernemers/vastgoedeigenaren op Rapenland om hen moverende redenen niet verder konden met de designaanpak. Overigens zijn wij van mening dat het nu voorliggende bestemmingsplan een designaanpak van het bedrijventerrein niet in de weg staat.

Ad 2. Een eigenaar van een woning aan de Daumierstraat in Eindhoven.

De indiener van deze zienswijze heeft tevens verzocht om een gesprek. Op 28 november 2017 heeft dit gesprek, ter toelichting op de schriftelijk ingediende zienswijze, op ambtelijk niveau plaatsgevonden.

Zienswijze 2.1:

De zienswijze-indiener verzoekt voor het perceel aan de Daumierstraat waarvan hij eigenaar is, de bestemming te wijzigen van 'Bedrijf – 2' naar 'Gemengd'. Hij stelt dat is aangekondigd dat het bestemmingsplan 'voor dit gebied moet worden geactualiseerd', waarmee de verwachting is gewekt dat wordt gekeken naar de huidige situatie in relatie tot de visie en plannen voor dit gebied. Hij is van mening dat het onderhavige bestemmingsplan door het niet meenemen van de herprofilering een belangrijk stuk actualiteit verliest.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.1:

Tijdens het gesprek op 28 november 2017 is van de zijde van de gemeente aan de zienswijze-indiener uitgelegd dat het doel van de actualisering van het bestemmingsplan is om verouderde regelgeving voor dit gebied te vervangen door nieuwe regelgeving en nieuw beleid. Ontwikkelingen worden in een actualisatieplan zoals dit niet meegenomen, tenzij er besluitvorming over heeft plaatsgevonden, de benodigde onderzoeken aanwezig zijn en het kostenverhaal is afgedekt.

Tussen de gemeente en betrokkenen van bedrijventerrein Rapenland heeft in december 2017 voor het laatst overleg plaatsgevonden over een eventuele herprofilering van dit bedrijventerrein. Daarbij is gesproken over een designaanpak van (delen van) het bedrijventerrein. Uiteindelijk heeft dit niet tot een concreet resultaat geleid. Dit betekent dat er over herprofilering van het bedrijventerrein tot op heden geen besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Zienswijze 2.2:

De zienswijze-indiener heeft het volgende gesteld. Binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' worden uitsluitend dienstwoningen toegestaan en geen op zichzelf staande woningen. Dit terwijl er geen enkele dienstwoning in het gebied staat, maar wel een aantal wooneenheden.

juli 2018 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - Behorende bij het bestemmingsplan 'Woensel buiten de ring 1 2017'
RE - Ruimtelijke Expertise - RO - Ruimtelijke Ordening

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.2:

Binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' zijn dienstwoningen toegestaan voor zover bestaand, dat wil zeggen legaal aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Juist is dat op zichzelf staande woningen binnen deze bestemming niet zijn toegestaan. Dit was ook al het geval in het 'oude' bestemmingsplan. Op bedrijventerrein Rapenland zijn nog wel enkele bedrijfswoningen aanwezig. Daarnaast zijn enkele op zichzelf staande wooneenheden aanwezig. Op grond van het in maart 2016 vastgestelde beleid voor het bedrijventerrein Rapenland 'Aan de slag voor waardevolle werklocaties' is het niet wenselijk om meer woonbestemmingen toe te voegen aan het bedrijventerrein. Bedrijventerrein Rapenland wordt in deze nota aangemerkt als een binnenstedelijk bedrijventerrein. Het terrein biedt een basis voor het aldaar gevestigde type bedrijvigheid, vaak lokaal geworteld MKB. Het terrein is stadsverzorgend met een divers karakter. Dit uit zich in de vestiging van kleinere bedrijven met een focus op bijvoorbeeld internet, autoreparatie of sport. Op het bedrijventerrein Rapenland is binnen de van toepassing zijnde kaders ruimte voor enige verkleuring, echter niet in de vorm van herprofilering of transformatie. We zien hier een combinatie van kleine bedrijvigheid en sportscholen. Als gemeente moeten we waakzaam blijven dat bedrijvigheid er plek en plaats kan blijven houden als broeiplaats-, starters- en ontwikkellocatie voor MKB-bedrijvigheid. Zo zijn door de wijziging van het voorgaande bestemmingsplan in 2010 nieuwe sportscholen niet meer toegestaan en is het ten gevolge van gewijzigd beleid, opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan, niet meer toegestaan om een woning te wijzigen naar kamerverhuur.

Zienswijze 2.3:

De zienswijze-indiener stelt dat een extra belang speelt in ontwikkelingen die te maken hebben met de financierbaarheid van objecten door banken. Hij stelt dat woonhuizen binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' hun waarde verliezen, mede doordat banken hier speciale financieringsregels voor ontwikkel(d)en.

Gemeentelijk standpunt zienswijze 2.3:

De actualisatie van het bestemmingsplan op het bedrijventerrein Rapenland is een voortzetting van een planologisch regime dat hier sinds jaar en dag geldt. Voor de objecten in het plangebied heeft de gemeente een consequente lijn van bestemmen doorgezet. Indien eigenaren van mening zijn dat hun panden in waarde zakken, is het mogelijk om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen. Wij begrijpen dat een andere bestemming mogelijk tot een andere waarde van objecten leidt en dat dit voor de financiering van belang is, maar in dit geval heeft er geen aanpassing van bestemmingsmogelijkheden plaatsgevonden.

4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande concluderen wij dat beide zienswijzen ontvankelijk zijn, maar ongegrond.

5 Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Ambtshalve wordt de verbeelding als volgt gewijzigd:

- a. De bestemming en het bouwvlak van het perceel Woenselsestraat 329 is aangepast aan de op 4 september 2017 verleende (en inmiddels onherroepelijk geworden) omgevingsvergunning.

- b. De bestemming en het bouwvlak van het perceel aan de Oude Torenstraat 17 is aangepast aan de op 6 februari 2016 verleende (en inmiddels onherroepelijk geworden) omgevingsvergunning.
- c. Er is een nadere aanduiding aangebracht binnen de bestemming 'Wonen' ter hoogte van de Pisanostraat 4, waarbinnen op de begane grond maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

Regels

Ambtshalve worden de regels als volgt gewijzigd:

- a. Aan artikel 1 Begrippen worden de volgende begrippen 'huishouden' en 'kamerverhuur' toegevoegd:
 - artikel 1.44 huishouden
een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is, die duurzaam een gemeenschappelijke huishouding voeren.
 - artikel 1.46 kamerverhuur
woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte.
- en dientengevolge alle volgende leden van artikel 1 vernummerd.
- b. In artikel 1 Begrippen wordt in het (oude artikel 1.73, vernummerd tot) artikel 1.75 het begrip 'woning' als volgt gewijzigd:
 - artikel 1.75 woning
'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, dan wel voor de huisvesting van maximaal twee personen die geen gezamenlijk huishouden voeren. Een woonwagen wordt niet tot een woning gerekend.'
- c. Aan artikel 3.1 onder d. wordt toegevoegd:
 - ',met dien verstande dat een dienstwoning niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere (dienst)woningen;'
- d. In artikel 3.1 onder i. wordt de volgende zinsnede verwijderd:
 - 'en met dien verstande dat een dienstwoning niet mag worden gesplitst in meerdere (dienst)woningen.'
- e. Aan artikel 3.3.1 wordt toegevoegd:
 - 'e. kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft.'
- f. Aan artikel 4.1 onder e. wordt toegevoegd:
 - ',met dien verstande dat een dienstwoning niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere (dienst)woningen;'
- g. In artikel 4.1 onder j. wordt de volgende zinsnede verwijderd:
 - 'en met dien verstande dat een dienstwoning niet mag worden gesplitst in meerdere (dienst)woningen.'
- h. Aan artikel 4.3.1 wordt toegevoegd:
 - 'e. kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft.'
- i. Aan artikel 6.1 onderdeel e. wordt toegevoegd:
 - ', en met dien verstande dat een woning, of kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;'
- j. In artikel 6.1 wordt onderdeel n. ', een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen' verwijderd;
- k. Artikel 6.3.2 onderdeel a. wordt verwijderd en vervangen door:
 - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
- l. Aan artikel 7.1 onderdeel b. wordt toegevoegd:

- ', en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen';
- m. In artikel 7.1 wordt onderdeel l. verwijderd, zijnde de volgende zinsnede :
 - 'een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen.'
- n. Artikel 7.3.2 onderdeel a. wordt verwijderd en vervangen door:
 - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
- o. Aan artikel 8.1 onderdeel b. wordt toegevoegd:
 - ', en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen';
- p. In artikel 8.1 wordt onderdeel j. verwijderd, zijnde de volgende zinsnede :
 - 'een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen.'
- q. Artikel 8.3.2 onderdeel a. wordt verwijderd en vervangen door:
 - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
- r. Aan artikel 9.1 onderdeel a. wordt toegevoegd:
 - ', en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen';
- s. In artikel 9.1 wordt onderdeel o. verwijderd, zijnde de volgende zinsnede :
 - 'een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen.'
- t. Aan artikel 9.2.1 wordt onderdeel e. toegevoegd:
 - 'e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is geen bebouwing toegestaan op de begane grondlaag tot aan de onderkant van de vloer van de eerste verdieping';
- u. Artikel 9.3.2 onderdeel a. wordt verwijderd en vervangen door:
 - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
- v. Aan artikel 11.1 onderdeel c. wordt toegevoegd:
 - ', en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen';
- w. In artikel 11.1 wordt onderdeel k. verwijderd, zijnde de volgende zinsnede :
 - 'een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen.'
- x. Artikel 11.3.2 onderdeel a. wordt verwijderd en vervangen door:
 - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
- y. In artikel 12.1 onderdeel b. wordt de volgende zinsnede ingevoegd:
 - ', en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen';
- z. In artikel 12.1. wordt de laatste zinsnede van onderdeel b.:
 - 'en niet ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor – laboratorium met opslagruimte' verwijderd en wordt deze zinsnede opgenomen als nieuw onderdeel k.;
- aa. In artikel 12.1 wordt onderdeel j. verwijderd, zijnde de volgende zinsnede :
 - 'een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen.'
- bb. Artikel 12.3 onderdeel a. wordt verwijderd en vervangen door:
 - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
- cc. Aan artikel 13.1 onderdeel c. wordt toegevoegd:
 - ', en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen';
- dd. In artikel 13.1 wordt onderdeel m. verwijderd, zijnde de volgende zinsnede :
 - 'een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen.'
- ee. Aan artikel 13.2.1 wordt onderdeel e. toegevoegd:
 - 'e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is geen bebouwing toegestaan op de begane grondlaag tot aan de onderkant van de vloer van de eerste verdieping';

- ff. Artikel 13.3 onderdeel a. wordt verwijderd en vervangen door:
 - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
- gg. In artikel 14.1 worden in onderdeel i. de woorden 'op de verbeelding' verwijderd;
- hh. In artikel 16.1 worden in onderdeel e. de woorden 'op de verbeelding' verwijderd;
- ii. In artikel 17.1 worden in onderdeel j. de woorden 'op de verbeelding' verwijderd;
- jj. Bij artikel 18 het kopje:
 - '18.1.1 Bestemming' wordt verwijderd;
- kk. Aan artikel 18.1 onderdeel a. wordt toegevoegd:
 - ', en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;'
- ll. In artikel 18.1 wordt onderdeel k. verwijderd, zijnde de volgende zinsnede :
 - 'een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen.'
- mm. In de laatste zinsnede van artikel 18.1:
 - 'ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding tevens een nutsvoorziening is toegestaan.' worden de woorden 'op de verbeelding' verwijderd en wordt de gehele zinsnede opgenomen als onderdeel l.;
- nn. Aan artikel 18.1 wordt onderdeel m. toegevoegd:
 - 'm. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' op de begane grond tevens maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.'
- oo. Artikel 18.4.2 onderdeel c. wordt verwijderd en vervangen door:
 - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
- pp. Bij artikel 19 het kopje:
 - '19.1.1 Bestemming' wordt verwijderd;
- qq. Aan artikel 19.1 onderdeel a. wordt toegevoegd:
 - ', en met dien verstande dat een woonwagen en/of woning en/of kamersgewijs verhuurde woning niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;'
- rr. In artikel 19.1 wordt onderdeel f. verwijderd, zijnde de volgende zinsnede :
 - 'een woning niet mag worden gesplitst in twee of meer woningen.'
- ss. In artikel 19.3 wordt een nieuw onderdeel d. ingevoegd tussen de 'oude' c. en d. met de volgende tekst:
 - 'kamerverhuur, tenzij het een bestaande situatie betreft;'
 - waarna de volgende onderdelen worden vernummerd van e. tot en met h.;
- tt. Na artikel 27.3 worden de volgende artikelen 27.4 tot en met 27.6 toegevoegd:
 - **27.4 Verbod**
Het is verboden om in de bestaande situatie de gebruiksfunctie van gronden en/of gebouwen te wijzigen in een andere gebruiksfunctie passend binnen de bestemming met een toename van de autoparkeerbehoefte.
 - **27.5 Afwijken**
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.4 indien:
 - a. voldaan wordt aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen conform de Nota Parkeernormen 2016;
 - b. uit een parkeeronderzoek blijkt dat meer of minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
 - c. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

juli 2018 Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen - Behorende bij het bestemmingsplan 'Woensel buiten de ring I 2017'
RE - Ruimtelijke Expertise - RO - Ruimtelijke Ordening

- **27.6 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken als bedoeld in artikel 27.5 onder b of c is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- b. de woon- en leefsituatie.

Bijlage

44209_Artikel 18 Wonen - bestemmingsplan.pdf

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. [woongebouwen](#) al dan niet in combinatie met ruimte voor een [aan-huis-verbonden-beroep](#), en met dien verstande dat een woning, of een kamersgewijs verhuurde woning, niet mag worden gewijzigd naar twee of meerdere woningen;
 - b. [aanbouwen](#), [uitbouwen](#) en [bijgebouwen](#) bij woongebouwen;
- met de daarbij behorende:
 - c. tuinen, erven en terreinen;
 - d. wegen en paden;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. water en [waterhuishoudkundige voorzieningen](#);
 - i. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
 - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- en met dien verstande dat:
 - k. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep maximaal 50 m² mag zijn;
 - l. ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening' tevens een nutsvoorziening is toegestaan;
 - m. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' op de begane grond tevens maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan .

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het [bouwen](#) van [hoofdgebouwen](#) gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding [bouwvlak](#) worden gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte zijn de hoogten zoals aangegeven op de verbeelding, tenzij de bestaande situatie hoger is, in dat geval gelden de bestaande hoogten als maximum;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt een goot- en bouwhoogte als bestaand;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' mag een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening worden gebouwd met een maximum goot- en bouwhoogte als bestaand.

18.2.2 Dakopbouw of uitbreiding hoofdgebouw

In afwijking van art. 18.2.1. mag een dakopbouw of uitbreiding van het hoofdgebouw, niet zijnde een patio woning en/of een bungalow, worden gebouwd, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- b. een uitbreiding mag uitsluitend aan de achterzijde van de woning worden geplaatst;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet minimaal 0,5 meter zijn;
- d. de hoogte tussen de nok van de hoofdmassa en een uitbreiding verticaal gemeten moet minstens 0,5 meter zijn.

18.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel

van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd wanneer de zijzijde van het hoofdgebouw aan openbaar toegankelijk gebied grenst, en in andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 meter;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing (inclusief hoofdgebouw) maximaal 65% is van de oppervlakte van het bouwperceel en dat voor patiowoningen in deze maximaal 80% geldt;
- c. in afwijking van het gestelde onder sub b mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bouwperceel groter dan 750 m² maximaal 10 % van de oppervlakte van het bouwperceel zijn;
- d. de goothoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw mag maximaal 3,5 meter zijn, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw en dat indien sprake is van een dak in vorm van een kap, de bouwhoogte van het bijgebouw maximaal 4,5 meter mag zijn;
- e. vóór de voorgevel van een woning is een aanbouw toegestaan met een maximum diepte van 1,5 meter en een maximum goothoogte van 3,5 meter, mits tenminste 1 meter tuindiepte resteert;
- f. voor zover de [bestaand\(e situatie\)](#) afwijkt van het bepaalde onder a tot en met e, gelden die maten als maxima.

18.2.4 Opbouw bungalow/patiowoning

Voor een opbouw op een bungalow/patiowoning gelden de volgende regels:

- a. deze wordt geplaatst op het hoofdgebouw;
- b. het bruto vloeroppervlak mag maximaal 25% zijn van het bruto vloeroppervlak van de begane grond van de bungalow/patiowoning.

18.2.5 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte is 3 meter;
- b. de maximum oppervlakte is 15 m².

18.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden geplaatst wanneer de zijzijde van de woning aan openbaar toegankelijk gebied grenst; in andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 meter.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken voor wat betreft

de maximum goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien dat wenselijk is uit een oogpunt van een goede constructieve en/of bouwkundige aansluiting van het bijbehorende bouwwerk bij de hoogte van de verdiepingsvloer van het hoofdgebouw.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Algemeen

een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m² en/of voor een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van meer dan 50 m² met een maximum van 75 m², is toegestaan mits:

- a. de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan-huis-verbonden beroep gezamenlijk maximaal 75 m² bedraagt;
- b. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- c. het niet betreft detailhandel, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- d. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
- e. deze activiteiten door maximaal twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één persoon woonachtig is in het betreffende pand; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens in het pand woonachtig is, mag worden uitgeoefend;
- f. de bedrijfsactiviteiten voorkomen in de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen', alsmede voor zover het bedrijfsactiviteiten betreft die niet in deze lijst zijn opgenomen maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als genoemd in deze lijst;
- g. het een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling betreft die niet valt onder de in sub f genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub f.

18.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 18.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. kamerverhuur, tenzij het een [bestaande situatie](#) betreft.

18.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

18.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

18.5.2 Uitzonderingen op vergunningvereiste

Het verbod als bedoeld in lid [18.5.1](#) is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. als gevolg van het normale onderhoud en beheer;
- c. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan al een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen was verleend;
- d. die op het moment van kracht worden van dit plan al in uitvoering zijn.

18.5.3 Criteria vergunningverlening

De in lid [18.5.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend als door die sloopwerkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden ontstaan of kunnen ontstaan.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44209.pdf

Veilingvoorwaarden met betrekking tot de veiling ingevolge artikel 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek van

de tussenwoning met ondergrond, erf, tuin en verdere toebehoren, staande en gelegen te 5623 NV **Eindhoven, Hudsonlaan 5**, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L, nummer 4555, groot eenhonderd drieënveertig vierkante meter, alsmede het een/vierentwintigste (1/24) onverdeeld aandeel in het tot gemeenschappelijk nut bestemde autobinnenterrein/in- en uitrit en voetpad, gelegen voor de garageboxen aan de Baffinlaan (met kadastrale nummers 4558 tot en met 4569 en 4571 tot en met 4574) en achter de woningen Hudsonlaan 3 tot en met 13 (oneven), Baffinlaan 76 (met de kadastrale nummers 4550 tot en met 4556) en Baffinlaan 74 (met kadastraal nummer 4962), kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L, nummer 4570, groot vierhonderd zeventig vierkante meter (tezamen het '**Registergoed**'), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

Het mandelig terrein (kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L, nummer 4570) is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheerder B.V. (Hyp 4, deel 10778, nummer 28, reeks Eindhoven).

te houden op 19 september 2019 bij inzet en afslag vanaf 13:30 uur in het Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst, Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, t.o.v. mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, of diens waarnemer.

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 in 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 negentien september tweeduizend negentien vanaf dertien uur dertig (13.30 uur) in Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst, Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende.

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;
- b. het honorarium van de notaris;

- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. 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 aan Schuldeiseres bekend is ter zake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende en niet 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 enkel 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 dan zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n 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 Verkoper 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."

Voor het geval het Registergoed thans verhuurd mocht zijn, hetgeen in strijd is met het hieromtrent bepaalde in voormelde hypotheekakte, heeft Schuldeiseres het huurbeding ingeroepen. Het verlot tot inroeping van het huurbeding is door de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant aan de Schuldeiseres verleend blijkens een beschikking de dato negen juli tweeduizend negentien, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). De Verkoper is derhalve bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. 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 Verkoper 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 Verkoper 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 blijkens 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 twintig september tweeduizend negentien om veertien uur bij de notaris rekeningnummer NL48 INGB 0663 2638 16 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling Hudsonlaan 5 te Eindhoven" 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 geldverstrekende 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 bieder "in de veilingzaal" die zich geregistreerd heeft als bieder 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 geldverstrekende instelling.

Voor bepaalde met name genoemde kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen of de hiervoor bedoelde waarborgsom niet hoeven te storten.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder 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. In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan.

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 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - (a) Openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
 - (b) NIIV: "Stichting Openbare Verkoop", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;
 - (d) Registratienotariss: een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
 - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;

- (f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl;
- (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 11.3 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 door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 11.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
- 11.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, 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.
- 11.6 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.
- 11.7 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.
- 11.8 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".
- 11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
- 11.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
- 11.11 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 registratieformulier. 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.

- 11.12 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 Verkoopster) 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 één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
- 11.13 De in lid 12 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.
- 11.14. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, 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) vermelde(n) waarnemingen van de notaris ter zake van de veiling.
- 11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten

bewijze van zijn goedgeheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

- 11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoopster en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

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 zaalbieders 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. 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:

1. De Aankomsttitel, waarin woordelijk staat vermeld:

"ARTIKEL 8

Trudobepalingen

Hierbij worden aan Koper opgelegd de voorwaarden en bepalingen, welke van toepassing zijn op het hierbij verkochte Registergoed en welke hierna worden aangeduid als: Trudobepalingen.

*De Trudobepalingen zijn opgenomen in de tussen partijen gesloten koopovereenkomst. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze Trudobepalingen en ontslaat Verkoper van de verplichting om deze Trudobepalingen woordelijk in deze akte op te nemen. De Trudobepalingen zijn tevens opgenomen en vastgelegd in een akte **"Trudobepalingen***

Slimmer Kopen® Profijt wonen", op vijf januari tweeduizend tien verleden voor mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zes januari tweeduizend tien in deel 57745 nummer 24. In de Trudobepalingen zijn onder meer de volgende onderwerpen opgenomen en nader uitgewerkt:

Hoofdstuk 1

- toestemming bij doorverkoop/aanbiedingsplicht;
- bedenktijd;
- aanbod en (niet-)aanvaarding van het aanbod;
- terugkoop door Trudo;
- prijsvorming;
- tegentaxatie;
- zelfbewoningsverplichting/verbod hennep te telen;

Hoofdstuk 2

- boete-, kwalitatieve- en kettingbedingen, hypothecaire zekerheid en executoriale verkoop;

Hoofdstuk 3

- overdracht rechtspositie door Trudo.

Berekening verkoopprijs

In verband met de voorgeschreven "Verkoopprijs Berekening" zoals opgenomen in de Trudobepalingen (Prijsvorming, Hoofdstuk 1, artikel 5, sub d.1) wordt het volgende geconstateerd.

De Marktwaaarde/verkoopwaarde in vrij opleverbare staat van het Registergoed bedraagt tweehonderdtienduizend euro (EUR 210.000,--). Dit blijkt uit het taxatierapport (de dato drie mei tweeduizend tien), in opdracht van Trudo door een beëdigd taxateur uitgebracht, in combinatie met een in opdracht van Trudo uitgebracht keuringsrapport (de dato negentien november tweeduizend negen, nummer 5623NV005-1) bevattende een opname van de bouwkundige staat en de bouwtechnische kwaliteit van het Registergoed.

Beide partijen conformeren zich aan de inhoud van beide rapporten. Het door Koper en Trudo overeengekomen kortingspercentage – voor de vaststelling van de Aankoopprijs (in mindering te brengen) – op de Marktwaaarde bedraagt vijftienvintig procent (25%).

De aldus door Koper met Trudo overeengekomen Aankoopprijs bedraagt eenhonderdzevenenvijftigduizend vijfhonderd euro (EUR 157.500,--) (de hiervoor vermelde koopprijs).

Boete-, kwalitatieve en kettingbedingen Boete

1. Indien de Koper in verzuim is, door overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie) terzake van enige verplichting uit hoofde van het in Hoofdstuk 1 en/of Hoofdstuk 2 van de Trudobepalingen bepaalde, kan Trudo aan Koper een, zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen.

De hoogte van de boete bedraagt de door Trudo bij aankoop verleende korting vermeerderd met de claim van Trudo op de waardeontwikkeling, exclusief kwaliteitsverbeteringen. Bij een waardestijging wordt deze berekend volgens de formule zoals opgenomen in de Trudobepalingen. Bij een waardedaling is de boete gelijk aan de bij aankoop verleende korting, met dien verstande, dat het belang van Koper in de waardeontwikkeling van het Registergoed ten minste vijftig procent (50%) bedraagt.

De boete is verschuldigd aan Trudo. De boete wordt verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van Trudo zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de Koper/eigenaar ten minste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand binnen die tijd naar genoegen van Trudo is opgeheven. De mogelijkheid tot het opleggen van een boete laat onverminderd het

recht om naast een opgelegde boete eventuele overige schade te verhalen op Koper, overeenkomstig het daarover bepaalde in het Burgerlijk Wetboek.

Kwalitatieve verbintenissen

2. De onder de Hoofdstukken 1 en 2 van de Trudobepalingen omschreven verplichtingen van Koper/eigenaar worden opgelegd en aanvaard als kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en gaan over op al degenen die het Registergoed zullen verkrijgen onder algemene en/of bijzondere titel.
Degene die van de Koper/eigenaar - in strijd met het bepaalde onder artikel 1 van Hoofdstuk 1 van genoemde Trudobepalingen - een recht van gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor onder de Hoofdstukken 1 en 2 van de Trudobepalingen omschreven verplichtingen verbonden.
Voor zover gemelde op het Registergoed rustende verplichtingen niet van rechtswege (kwalitatief) overgaan bij overgang of levering van het Registergoed geldt het in het volgende lid bepaalde.

Kettingbedingen

3. a. Door Trudo worden aan de Koper de verplichtingen van Koper uit hoofde van de Hoofdstukken 1 en 2 van de Trudobepalingen alsmede lid 1 van dit Hoofdstuk (boete) bij wege van kettingbeding opgelegd ten behoeve van Trudo, onder de verplichting om die bepalingen en onderhavige bepaling bij:
 1. de levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan;
 2. bezwaring van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt gebruiks- en/of genotsrecht, op te leggen en aan te laten nemen door de rechtsopvolger van Koper ofwel de (opvolgende) beperkt gerechtigde.
Wordt dit verzuimd door de overdragende partij dan verbeurt deze een boete. Het bedrag van deze boete is gelijk aan de aankoop prijs die de Koper/eigenaar voor het Registergoed heeft betaald. Indien meer personen als overdragende partij optreden is de boete door hen, als hoofdelijke debiteuren, verschuldigd. De boete moet worden betaald aan Trudo.
De boete is verschuldigd binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning van Trudo zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim binnen die tijd naar genoegen van Trudo is opgeheven.
- b. De onder a. gestelde voorwaarden zullen op straffe van eenzelfde boete ten bate van Trudo in elke latere akte van levering of vestiging van een beperkt gebruiks- en/of

genotsrecht van het Registergoed aan de verkrijger of de beperkt gerechtigde moeten worden opgelegd en voor deze verbindend worden verklaard. Het overigens onder a. gestelde omtrent de verschuldigdheid en de betaling van de boete is eveneens van toepassing.

Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van Trudo het beding aan te nemen.

Hypothecaire zekerheid

4. Tot zekerheid voor het verhaal van een eventueel door Koper aan Trudo verschuldigde boete, uit hoofde van het niet nakomen van zijn aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 1 van Hoofdstuk 1, zal Koper aan Trudo:
 - hypothecaire zekerheid verstrekken op het Registergoed tot eenzelfde bedrag en rangorde als waarvoor door Koper recht van hypotheek wordt verleend ten behoeve van de geldverstrekker/schuldeiser;
 - danwel
 - bij het ontbreken van het verlenen van een recht van hypotheek ten behoeve van de geldverstrekker/schuldeiser, hypothecaire zekerheid verstrekken gelijk aan het bedrag dat bij aankoop als korting is verstrekt op de marktwaarde verhoogd met ten minste vijftig procent (50%) van het bedrag van de Bruto-Aankoopprijs.

Executoriale verkoop

5. Wanneer op de voet van artikel 3:268 leden 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek of overigens door schuldeisers van Koper tot executieverkoop van het Registergoed wordt overgegaan geldt het volgende. Koper wordt alsdan geacht in gebreke te zijn jegens Trudo in de nakoming van de Trudobepalingen. De krachtens lid 1 door Trudo aan Koper op te leggen en door deze aan Trudo alsdan verschuldigde boete bedraagt:
 - a. Wanneer de executie-opbrengst lager is dan de Marktwaarde:
 - het (positieve) verschil tussen: de netto-opbrengst bij executie minus het bedrag gelijk aan de Verkoopprijs als bedoeld in artikel 5 sub. d. van Hoofdstuk 1.
 - b. Wanneer de executie-opbrengst hoger is dan de Marktwaarde:
 - de Marktwaarde minus het bedrag gelijk aan de Verkoopprijs als bedoeld in artikel 5 sub d. van Hoofdstuk 1, te vermeerderen met dat percentage van de meerwaarde van de executie-opbrengst boven de Marktwaarde, dat aan Trudo zou toekomen bij een reguliere terugkoop van het Registergoed conform de Trudobepalingen.

De datum van executie wordt in dit geval aangemerkt als het tijdstip van aanbidding door Koper aan Trudo.

Bedoeld bedrag zal niet door Koper mogen worden ontvangen en zal, namens Koper, door de betreffende executerende schuldeiser aan Trudo moeten worden voldaan.

Het voorgaande laat onverlet de rechten van de hypothecaire schuldeiser tot verhaal van zijn (hypothecaire) vordering(en).

Overige bijzondere bepalingen

Voor zover mogelijk en nodig en voor zover niet reeds gevestigd bij eerdere akte(n) worden bij dezen zonder tegenprestatie de navolgende erfdienstbaarheden overeengekomen, gevestigd en aangenomen:

Bestandiging feitelijke situatie

Over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen, plaatselijk bekend Hudsonlaan 1 tot en met 13 (oneven) en Baffinlaan 76, kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L, nummers 4550 tot en met 4557, ter handhaving en de instandhouding van de toestand waarin de bebouwingen zich ten aanzien van elkaar bevinden, de erfdienstbaarheden tot het aanbrengen, hebben, houden en gedogen van ondergrondse en bovengrondse leidingen alsmede kabels ten behoeve van elektra-, en communicatie aansluitingen, de afvoer van hemelwater en huishoudwater, gootwater en faecaliën en drainagebuizen, rioleringswerken of anderszins eventuele inbalking, inankering, overbouw, licht en uitzicht op de thans bestaande wijze, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Voorwaarden erfdienstbaarheden

Ter zake voormelde erfdienstbaarheden gelden de navolgende voorwaarden:

- a. De uitoefening van deze rechten dient op de minst bezwarende wijze voor de eigenaren van de dienende erven te geschieden.
- b. Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.
- c. De eigenaar van het heersend erf heeft te allen tijde het recht het dienend erf te betreden, indien het voor het genot van de betreffende erfdienstbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de daarmee in verband staande werken nodig is.
- d. De eigenaren van de desbetreffende percelen verplichten zich jegens elkander om de werken ten behoeve en ten laste waarvan voormelde erfdienstbaarheden zijn gevestigd zodanig te onderhouden en instand te houden, zodat het functioneren van die werken zoveel mogelijk kan worden gewaarborgd.
- e. De eigenaren van de desbetreffende percelen zullen hun eigendom niet zodanig mogen afschermen dat uitoefening van de erfdienstbaarheid verhinderd wordt.

Koper geeft onherroepelijk volmacht aan Verkoper om in gelijke zin erfdienstbaarheden als hiervoor omschreven overeen te komen, te vestigen en aan te nemen over en weer ten behoeve en ten laste van het Verkochte en de andere tot het woningblok behorende percelen.

Mandelig voetpad/garagebinnenterrein/in- en uitrit

Het bij dezen mede verkochte onverdeeld aandeel in het voetpad/garagebinnenterrein/in- en uitrit (hierna te noemen: het 'Terrein') alsmede het overige gedeelte van het Terrein, alles kadastraal bekend gemeente Woensel, sectie L nummer 4570, wordt bij deze casu quo is reeds

bij eerdere akte bestemd tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid) als bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek, onder de volgende bedingen:

1. Het Terrein is ten titel van mandeligheid gemeenschappelijke eigendom tussen de eigenaren van de woonhuizen Hudsonlaan 3 tot en met 13 (oneven) en Baffinlaan 74 en 76, alsmede de eigenaren van de garageboxen welke gelegen zijn aan het Terrein; deze eigenaren hierna te noemen: "**mede-eigenaren**".
Onder mede-eigenaar (deelgenoot) wordt ten deze mede verstaan diens huisgenoten, alsmede al diegenen, met hun huisgenoten, die op grond van een goederenrechtelijk of persoonlijk recht bevoegd zijn een woonhuis te gebruiken.
2. Het Terrein mag uitsluitend gebruikt worden:
 - om met personenauto's te komen en te gaan van en naar de openbare weg van en naar de garageboxen;
 - voor het parkeren van personenauto's zonder dat de andere mede-eigenaren worden gehinderd in hun gebruik van het Terrein;
 - om te voet, per (motor)fiets of een aan de hand gevoerd voorwerp te komen en te gaan van en naar de openbare weg van en naar de garageboxen respectievelijk (de bergingen behorende bij) de woonhuizen.
3. Het is verboden het Terrein te gebruiken voor opslag van zaken.
4. Ieder der mede-eigenaren (deelgenoten) is, onverminderd het hierna bepaalde, voor een gelijk gedeelte verplicht mede te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke zaak.
5. Indien de mandelige zaak hersteld dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel zijn voor rekening van die mede-eigenaar (deelgenoot) aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.
6. Een handelen of nalaten van een persoon, als hiervoor sub 1. bedoeld, wordt die betreffende mede-eigenaar (deelgenoot) toegerekend.
7. Een vergadering van mede-eigenaren zal worden bijeengeroepen, zodra een of meer mede-eigenaren, gerechtigd tot het uitbrengen van ten minste een/vijfde (1/5e) van het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht, dit onder mededeling van de te behandelen onderwerpen, aan de beheerder verzoekt.
De oproeping tot een vergadering geschiedt vervolgens schriftelijk op een termijn van ten minste vijftien (15) dagen.
8. In een vergadering kunnen besluiten worden genomen omtrent de volgende zaken:
 - het beheer van het Terrein;
 - het onderhoud van het Terrein;
 - de bijdrage in een onderhoudsfonds.
 De vergadering kan een (eenmalig) bedrag vaststellen dat de

medeëigenaren (deelgenoten) in een gemeenschappelijk fonds dienen te storten, alsmede de termijn, waarbinnen deze betaling dient plaats te vinden.

9. *De vergadering machtigt een of meerdere mede-eigenaren (deelgenoten) om namens de mede-eigenaren (deelgenoten) het beheer te voeren over de mandelige zaak. Stichting Trudo wordt bij dezen tot eerste beheerder benoemd. Zodra in een vergadering een nieuwe beheerder wordt benoemd zal Stichting Trudo van haar verplichtingen als beheerder zijn ontslagen. Voorafgaand aan een zodanig besluit zal voor het door de beheerder gevoerde beheer en de financiering daarvan een verslag worden opgemaakt. Goedkeuring van dit verslag strekt de beheerder tot décharge.*

10. *Alle besluiten worden genomen met een volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste een/tweede (1/2) van het aantal uit te brengen stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is.*

Indien dit aantal niet aanwezig of vertegenwoordigd is zal een nieuwe vergadering bijeengeroepen worden, niet eerder dan een week na deze en niet later dan een maand na deze, waarin alsdan over de aanhangige onderwerpen besluiten kunnen worden genomen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten en ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Indien bij verkiezing tussen personen niet iemand de volstrekte meerderheid van stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen hebben behaald.

11. *Iedere mede-eigenaar heeft één stem. Heeft een mede-eigenaar (deelgenoot) meer dan één aandeel dan heeft hij zoveel stemmen als hij aandelen heeft."*

2. *Naar een akte van vestiging recht van opstal, op drie maart negentienhonderdvierennegentig verleden voor mr. C.D. Kniepstra, destijds notaris te Eindhoven, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers, destijds te Eindhoven, op drie maart negentienhonderdvierennegentig in register Hypotheken 4, deel 10778, nummer 28, waarin woordelijk staat vermeld:*

"VERLENING OPSTALRECHTEN VERLICHTING

Ter uitvoering van het vorenstaande verleent de comparante onder 1, handelend namens de gemeente, bij deze aan NRE, voor en namens wie de comparant onder 2 bij deze aanneemt:

opstalrechten als bedoeld in artikel 101 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende het recht tot het hebben, houden en onderhouden van verlichting met bijbehorende leidingen met toebehoren van het Nutsbedrijf, en wel in de kadastrale gemeente:

TONGELRE

- *Sektie G nummer 1934, plaatselijk bekend Locomotiefstraat, een en ander zoals op aangehechte tekening VD-64252 is aangegeven;*

WOENSEL

- sectie G nummer 5700, plaatselijk bekend Van Galenstraat, een en ander zoals op aangehechte tekening gemerkt VD-64246 is aangegeven;
- sectie L nummer 4163 gedeeltelijk, afkomstig uit oud nummer 3756, plaatselijk bekend Hudsonlaan, een en ander zoals op aangehechte tekening gemerkt VD-64271 is aangegeven.

De gemeente en NRE zijn terzake van de opstalrechten het volgende overeengekomen:

1. Terzake van de hiervoor gevestigde opstelrechten is geen vergoeding aan de gemeente verschuldigd
2. NRE is geen retributie verschuldigd als bedoeld in artikel 101 lid 3 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Het recht van opstal is altijd durend en wordt met ingang van heden verleend.
4. De kosten en rechten vallende op deze akte komen voor rekening van NRE.
5. Partijen doen afstand van het recht om ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.
6. NRE stelt zich jegens de gemeente Eindhoven of haar rechtsopvolgers onder bijzondere titel aansprakelijk voor alle door aanlegwerkzaamheden, gebruik of onderhoud veroorzaakte schade aan eigendommen van de gemeente Eindhoven, casu quo haar rechtsopvolgers in de eigendom."

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 14. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 15. 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 16. 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 het bestemmingsplan Woensel buiten de Ring 1 2017 van de gemeente Eindhoven, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (*bijlage*);
- (b) het rapport van het Bodemloket de dato een mei tweeduizend negentien,

waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

Artikel 17. 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 18. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor 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 te aanvaarden, alsmede die erfdiensbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44209_kostenoverzicht.pdf

VEILING Hudsonlaan 5 te Eindhoven

19 september 2019

Kostenoverzicht

kadastraal recht inschrijving akte (onbelast)	€ 137,50
kadastraal recht inzages (belast)	€ 60,00
btw 21%	€ 12,60
notarieel honorarium veiling (belast)	€ 5.750,00
btw 21%	€ 1.207,50
recherches kosten BRP, VIS, Curatele etc.	€ 28,00
kosten kwaliteitsfonds notariaat	€ 8,22
btw 21%	€ 7,61
totaal (geschat)	€ 7.211,43

overzicht exclusief:

overdrachtsbelasting (2%) over koopprijs + onraadsgelden

eventuele ontruimingskosten

eventuele kosten akte de command (inclusief btw) € 363,00

*Aan dit kostenoverzicht kunnen geen rechten worden ontleend.
Dit kostenoverzicht is aan wijziging onderhevig.*

AKD:#7610312v1