

De Wieken 18 E, 8801RA FRANEKER (45159)



Bedrijfspannd
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats



Beschrijving

bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken 18 E, 8801 RA Franeker, op het bedrijventerrein Kie te Franeker

NB: onderstaande informatie is afkomstig van derden en heeft betrekking op een unit elders in het complex. Verkoper staat er niet voor in dat deze informatie juist en correct is: "De unit is ca. 40 m² (buitenmaats 5 x 8 meter en 5 meter hoog). Bij elke unit hoort een parkeerplaats. Wanden en vloeren zijn van beton, de overheaddeur (Hörmann) van ca. 4 x 4,5 meter met loopdeur is geïsoleerd, dit geldt ook voor het dak. De unit is voorzien van een eigen elektra- en wateraansluiting en riolering."

Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Noord donderdag 18 februari 2021
Inzet	donderdag 18 februari 2021 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 18 februari 2021 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Van der Valk Hotel Drachten Lavendelheide 4 9202 PD Drachten
Kantoor	Jelsma Koelma Netwerk Notarissen A.M. Van Schurmansingel 51-53 8801 JR Franeker T: 0517 39 45 41 F: 0517 39 68 34 E: info@jelsma-koelma.nl
Behandelaar	mr J.W. Kram

Objectinfo

Woningtype	Bedrijfspan
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend



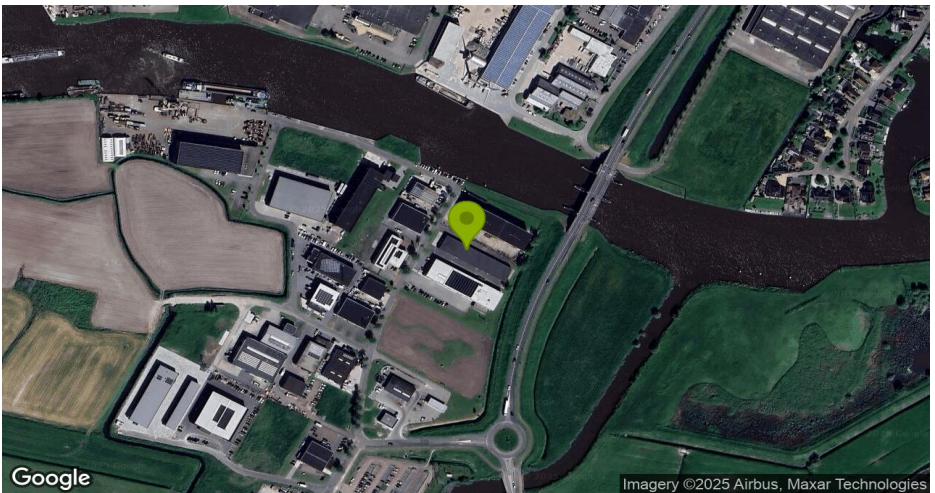
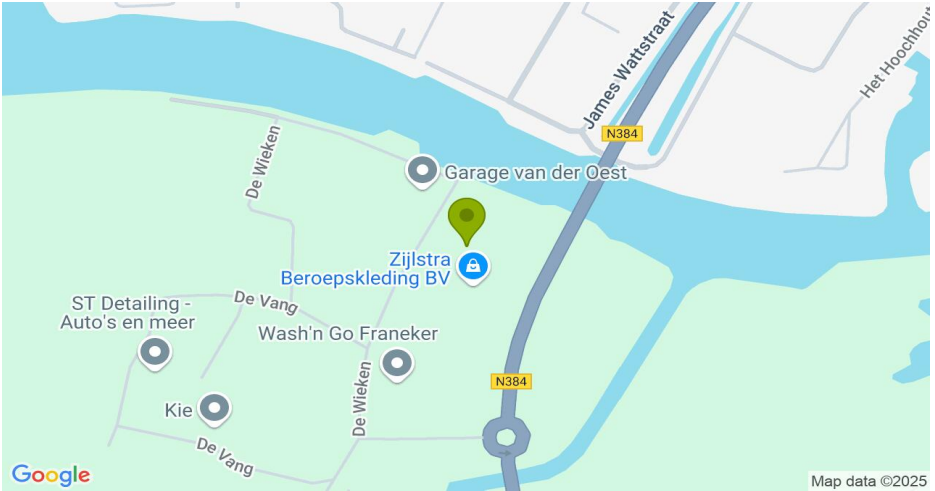
Kadastrale omschrijving

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken 18 E, 8801 RA Franeker, op het bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding 133-A, appartementsindex 35, uitmakende het één/dertigste (1/30ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, met dertig bedrijfs-/kantoorunits, dertig parkeerplaatsen, oprit en erf en verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are)



Financieel

Lasten	waterschapslasten (2020), € 22,91 jaarlijks vereniging van eigenaren, 200 onroerende zaakbelasting (2020), € 76,66 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Datum gunning
Inzetpremie	1%
Indicatie kosten veiling	€ 6.500,00 (per 19-01-2021 om 10:15 uur)



Kadastrale kaart

45159-kadastralekaart8801DeWijken.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 20200712 j.w.kram



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Franeker	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 131	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 januari 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

Bijlage

45159_Bodemloketrapport_2.pdf



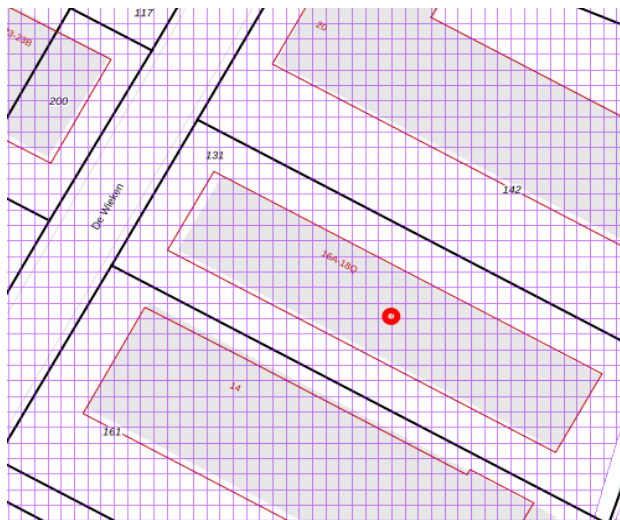
Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Rapport Bodemloket

FR007000295

FRAN, bedrijventerrein KIE Ig

Datum: 10-11-2020



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

FR007000295 FRAN, bedrijventerrein KIE Ig

Inhoud

1 Algemeen

- 1.1 Administratieve gegevens
- 1.2 Statusinformatie
- 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
- 1.4 Onderzoeksrapporten
- 1.5 Besluiten
- 1.6 Saneringsinformatie
- 1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl/>

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	FRAN, bedrijventerrein KIE Ig
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	FR007000295
Locatiecode gemeentelijk BIS:	NZ007000112
Adres:	KIE FRANEKER
Gegevensbeheerder:	Waadhoeke

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg:	voldoende onderzocht.
Omschrijving:	De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
onverdachte activiteit (000000)	onbekend	onbekend

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Verkennd onderzoek NEN 5740	Lievens Milieu B.V.	SOL012812	2020-05-06
Verkennd onderzoek NEN 5740	LievensCSO Milieu B.V.	SOL011179-1	2019-11-25
Verkennd onderzoek NEN 5740	LievensCSO Milieu B.V.	SOL011179-2	2019-11-25
Verkennd onderzoek NEN 5740	LievensCSO Milieu B.V.	SOL011179-3	2019-11-25
Verkennd onderzoek NEN 5740	LievensCSO Milieu B.V.	SOL010538-1.RAP01.LW	2019-10-14
Verkennd onderzoek	LievensCSO Milieu	SOL010538-3.RAP001.L	2019-10-14

NEN 5740	B.V.		
Verkennd onderzoek NEN 5740	LievenseCSO Milieu B.V.	SOL010538-2.RAP001.L	2019-10-04
Partijkeuring grond	LievenseCSO Milieu B.V.	SOL010451.RAP002.WP	2019-10-01
Partijkeuring grond	LievenseCSO Milieu B.V.	SOL010451.RAP001.WP	2019-10-01
Verkennd onderzoek NEN 5740	LievenseCSO Milieu B.V.	SOL008271-1	2019-03-08
Verkennd onderzoek NEN 5740	MUG Ingenieursbureau	51121316	2016-03-24
Verkennd onderzoek NVN 5740	Tauw	3873005	2000-08-28

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij
Gemeente Waadhoeke

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

45159_Franeker Zuid_ TOELICHTING.pdf

TOELICHTING

Plan: Franeker Zuid
 Status: vastgesteld
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRO-Idn: NL.IMRO.1949.BPFranekerZuid-VAS1

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Functie bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

- 2.1 Ruimtelijke structuur
- 2.2 Functionele structuur

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

- 4.1 Milieuzonering
- 4.2 Geluid
- 4.3 Externe veiligheid
- 4.4 Luchtkwaliteit
- 4.5 Bodem
- 4.6 Water
- 4.7 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.8 Ecologie
- 4.9 Kabels, leidingen en vrijwaringszones

Hoofdstuk 5 Bestemmingen en planuitgangspunten

- 5.1 Het juridisch systeem
- 5.2 Toelichting op de bestemmingen en aanduidingen

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

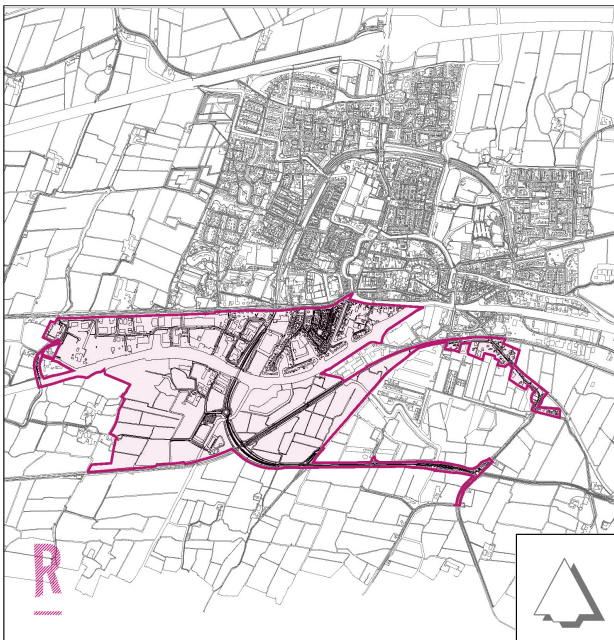
Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het zuidelijke deel van Franeker behalve de Alvest&dewyk en bedrijventerrein Franeker Zuid. Voor deze gebieden spelen namelijk ontwikkelingen en zijn om deze reden buiten de begrenzing van het bestemmingsplan gehouden. Hiervoor wordt een beheersverordening opgesteld, die het planologisch kader voor deze gebieden vormt totdat er meer duidelijkheid is over de ontwikkelingen in deze gebieden.

De bestemmingsplannen die hiervoor gelden, zijn bijna 10 jaar oud en daarmee letterlijk en inhoudelijk gedateerd geraakt. Daarom is een geactualiseerd bestemmingsplan gewenst en vereist. Dit biedt voor dit zuidelijke deel van Franeker een actueel juridisch-planologisch kader dat past bij deze tijd en aansluit bij actuele ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente wil met dit bestemmingsplan burgers, ondernemers en andere belanghebbenden uitnodigen om initiatieven te ontplooiën die een positieve invloed hebben op de leefbaarheid van de stad. Franeker heeft unieke kwaliteiten en potenties, die door middel van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch gefaciliteerd worden.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat het zuidelijke deel van Franeker behalve bedrijventerrein Franeker Zuid (waar momenteel de bestemmingsplannen "Franeker - Bedrijventerrein Zuid" en "Franeker - Prins Hendrikkade 1" voor gelden) en de Alvestêdewyk (waar bestemmingsplan "Woongebied Franeker - Zuid" voor geldt). Het betreft het gebied ten zuiden van de Harlingerweg en de Stadsgracht, ten oosten van Stationsweg en ten noorden van de zuidelijke rondweg. Voor het gemengd woon/werkgebied bij Kiestierzijl wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit gebied is om deze reden niet in dit bestemmingsplan opgenomen. De ligging van het plangebied is weergegeven in het volgende figuur.



De ligging van het plangebied

Met dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingsplannen (gedeeltelijk) vervangen:

- Bestemmingsplan Herbaijum - Kiestertzijl 50 (transformatorstation), vastgesteld op 6 januari 2011);
- Bestemmingsplan Franeker - Industrierrein West (uitgezonderd het gemengd woon/werkgebied bij Kiestertzijl), vastgesteld op 2 april 2009;
- Bestemmingsplan Franeker - Westelijke woongebieden (alleen voor de woningen ten zuiden van de Harlingerweg tegenover het gemeentehuis), vastgesteld op 2 juli 2009;
- Bestemmingsplan Franeker - Frisia/Vliet/Tuinen, vastgesteld op 3 april 2008;
- Bestemmingsplan Franeker - Binnenstad 2016 (alleen voor de percelen aan de Harlingerweg, het Vliet en de Tuinen ten oosten en zuiden van de Stadsgracht), vastgesteld op 27 oktober 2016;
- Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (voor de gronden ten noorden van de zuidelijke rondweg en de percelen aan de Parallelweg, de Tzummerweg en de Lutje Lollumerweg), vastgesteld op 7 november 2013 en partieel hervastgesteld op 25 juni 2015;
- Bestemmingsplan Franeker - Recreatieplas, vastgesteld op 5 juli 2001;
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Kie (inclusief de partiële herziening daarvan), vastgesteld op 4 oktober 2001 en partieel hervastgesteld op 10 januari 2008;
- Bestemmingsplan Franeker - De Wieken (Kie Poort), vastgesteld op 10 mei 2012.

Verder is een aantal ontwikkelingen meegenomen die inmiddels door middel van een vrijstellings-, ontheffings-, of afwijkingsprocedure zijn gerealiseerd. Deze ontwikkelingen krijgen in het bestemmingsplan een op maat gemaakt regeling.

1.3 Functie bestemmingsplan

Zoals in de aanleiding is aangegeven, wil de gemeente in dit deel van de stad positieve ideeën uitlokken die de aantrekkelijkheid van Franeker vergroten. Het bestemmingsplan is geen doel op zich, maar een middel om dit te faciliteren.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van gronden, stuurt ontwikkelingen en is het instrument dat juridisch vorm krijgt door middel van een verbeelding (een plankaart) en planregels. In het plan is te lezen welke regels gelden voor het bebouwen en gebruiken van gronden. Het bestemmingsplan actualiseert de bestaande (voor een groot deel) verouderde regels uit de vigerende bestemmingsplannen en stelt een actueel beheerkader voor bestaande functies waarin rekening is gehouden met actueel beleid.

Het gebied wordt echter niet "op slot" gezet; er wordt enige ruimte geboden voor nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van bestaande functies als ze zich voordoen en indien gewenst. Ingrijpende ontwikkelingen worden met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Dergelijke projecten kunnen, als ze zich voordoen, met een omgevingsvergunning of een apart bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied aan de hand van de ruimtelijke en de functionele structuur;
- hoofdstuk 3 vat de relevante beleidsstukken samen en geeft zo nodig aan welke consequenties dit heeft voor het plangebied;
- hoofdstuk 4 staat stil bij de relevante milieu- en omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de gehanteerde bestemmingen met de uitgangspunten hiervoor;
- hoofdstuk 6 bevat tenslotte een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en de functionele structuur in het plangebied. In het volgende figuur is een luchtfoto weergegeven van het plangebied en de directe omgeving.



Luchtfoto van het plangebied en omgeving

2.1 Ruimtelijke structuur

Historische kenschetts

De stad Franeker, ooit gelegen tussen de voormalige Middelzee en Zuiderzee, heeft zich ontwikkeld op en rond één van de vele terpen in het gebied van Westergo. In de dertiende en veertiende eeuw is er, als gevolg van de partijtwisten tussen de Schieringers en de Vetkopers, sprake van verval en economische teruggang. Tegen het einde van de veertiende eeuw is de strijd in het voordeel van de Schieringers beslist en krijgt Franeker stadsrechten.

In het midden van de zestiende eeuw kent de stad reeds een omvang die gelijk is aan het huidige binnenstadsgebied. De stadswallen (bolwerken) worden opgeworpen, waaraan een eeuw later een tweetal bastions wordt toegevoegd. Aan het eind van de achttiende eeuw, raakt de stad, mede door de terugloop van het aantal studenten, in verval.

Pas een eeuw later is er sprake van enig herstel. In 1863 komt de spoorlijn Leeuwarden - Harlingen gereed, met aan de zuidzijde van de stad het treinstation. Aanvankelijk werden de verbindingen met het, tot dan toe geïsoleerde, achterland, verzorgd door paardentrams. Later werden deze vervangen door stoomtrams.

Na de Tweede Wereldoorlog werden de wijken groter van omvang als gevolg van de toenemende woningbehoefte. De groei van Franeker na de Tweede Wereldoorlog, was relatief omvangrijk en vond in de vorige eeuw voornamelijk plaats ten noorden van de oude weg van Harlingen naar Leeuwarden. In deze eeuw richt de uitbreiding van de stad zich voornamelijk op de zuidelijke helft van de stad. Door de aanleg van de nieuwe rondweg heeft dit gebied een goede bereikbaarheid gekregen en maakte het de weg vrij voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Kie en de Alvestêdewyk.

Beschermd stadsgezicht

De binnenstad van Franeker en een deel ten zuiden hiervan is in de zin van de *Monumentenwet* aangewezen als beschermd stadsgezicht. Een deel van het beschermd stadsgezicht (aan de Harlingerweg, de Tuinen en het Vliet) bevindt zich in het plangebied. Deze aanwijzing heeft plaatsgevonden op 21 februari 1979. Het aanwijzingsbesluit is opgenomen in bijlage 1. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht betekent dat bij toekomstige ontwikkelingen de historische structuur (het stratenpatroon, de waterlopen en de profielen van de openbare ruimte) en de ruimtelijke kwaliteit van de stad gehandhaafd en waar mogelijk zelfs versterkt moeten worden.

Aangezien de waarde van de samenstellende delen van het stadsgezicht niet uniform is, is bij de aanwijzing een zonering gehanteerd. Er is onderscheid gemaakt in drie verschillende zones, met elk hun eigen karakteristiek.



Zones binnen het beschermd stadsgezicht binnen de plangrens van dit bestemmingsplan

Voor de binnen het plangebied gelegen delen (het rood omkaderde gebied) zijn de zones A en C van toepassing.

In zone A is naast het handhaven van de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur in deze zone, ook de afmeting en vormgeving van de gebouwen belangrijk. Zone A omvat de gebieden die van belang zijn vanwege het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de afmetingen en vormgeving van de bebouwing.

In deze zone C is het belangrijk dat de kleinschaligheid van de gebouwen in de toekomst gehandhaafd blijft; de vormgeving van de gebouwen is in deze zone minder belangrijk. Deze gebieden zijn van belang vanwege het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing.

Openbare ruimte

Naast de bebouwing is ook de openbare ruimte kenmerkend voor het plangebied. Voor de openbare ruimte kan onderscheid worden gemaakt tussen de infrastructuur, het groen en het water.

Infrastructuur

De belangrijkste ontsluitende/doorgaande wegen in het plangebied betreffen de Harlingerweg, de zuidelijke rondweg (Burgemeester J. Dijkstrastraweg) en de Stationsweg / Tzummerweg. Op deze wegen staat de verkeersfunctie voorop en geldt een maximumsnelheid van minimaal 50 km/uur. De andere wegen / straten in het plangebied zijn voornamelijk bedoeld voor de bereikbaarheid van de in het plangebied aanwezige functies en maken uitgezonderd de bedrijventerreinen deel uit van een 30 km/uur gebied.

De Slachtedijk aan de westzijde van het plangebied is cultuurhistorisch waardevol. In het plangebied bevindt zich ook een spoorweg die Franeker per trein met Harlingen en Leeuwarden verbindt.

Groen

Tussen de zuidelijke rondweg en het Van Harinxmakanaal bevinden zich enkele grote agrarische percelen en groenpercelen, waarvan ten zuiden van de brug bij Kie een recreatieplas is beoogd. De agrarische percelen ten westen van bedrijventerrein Kie zijn beoogd voor de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein en worden tot die tijd gebruikt als zonnepark.

Verder zijn er in het plangebied ook verscheidene andere groenstroken en -percelen aanwezig die van belang zijn voor de stedenbouwkundige structuur en de leefbaarheid. Voorbeelden hiervan zijn de groenstrook bij bedrijventerrein West aan de

Harlingerweg en het plantsoen bij de Jan Dirksstraat.

Water

Het belangrijkste water in het plangebied wordt gevormd door het Van Harinxmakanaal, het Vliet en de Tjummerfeart.

Het Van Harinxmakanaal kenmerkt zich door de grote maat en schaal van het water, waarbij het beeld voor een belangrijk deel wordt bepaald door het water, de bruggen, pakhuizen en kades.

Het Vliet verbindt de (buiten het plangebied gelegen) Stadsgracht bij de Tuinen met het Van Harinxmakanaal. Deze heeft een authentiek karakter, en maakt deel uit van het beschermde stadsgezicht. Bij het Vliet kunnen boten worden aangelegd.

Daarnaast bevindt zich in het plangebied ook ander water, zoals de Arumer Feart. Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, bestaat er bij de brug bij Kie de mogelijkheid tot de realisatie van een recreatieplas.

2.2 Functionele structuur

In de het plangebied zijn uiteenlopende functies aanwezig. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in wonen, bedrijvigheid en overige functies.

Wonen

In het plangebied is in het gebied Frisia, Vliet en Tuinen sprake van een concentratie van de woonfunctie. Aan de Harlingerweg, de Tzummerweg, de Lutje Lollumerweg en de Parallelweg bevinden zich daarnaast oudere linten met woningen. Verder komen er in het plangebied op de bedrijventerreinen ook bedrijfswoningen voor, uitgezonderd op het bedrijventerrein Kie. Ten westen van bedrijventerrein Zuid bevindt zich een woonboerderij.

Bedrijvigheid

Naast het wonen is de bedrijvigheid ook een belangrijke functie in het plangebied. In het plangebied bevinden zich drie bedrijvengebieden, namelijk West, Kie en Vliet en Tuinen.

Op bedrijventerrein West zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 en geluidzoneringsplichtige inrichtingen toegestaan. Om deze reden is rondom het bedrijventerrein een geluidzone van toepassing. Ditzelfde geldt ook voor het bedrijventerrein Vliet en Tuinen en (het buiten het plangebied gelegen) bedrijventerrein Zuid, waar bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan. Op de bedrijventerreinen West en Vliet en Tuinen vindt ook bedrijfswonen plaats. Deze bedrijventerreinen bieden daarnaast ook mogelijkheden voor perifere detailhandel.

Op bedrijventerrein Kie zijn als enige bedrijventerrein in het plangebied nog bedrijfsperven (bij recht) tot en met categorie 4.2 uitteefbaar in Kie I aan de oostzijde. De agrarische gronden in de westzijde, ten noorden van een zonnepark dat is vergund, kunnen in de toekomst tevens gewijzigd worden naar bedrijfsground.

Op bedrijventerrein Vliet en Tuinen wordt de bedrijfsfunctie het sterkst gecombineerd met de woonfunctie.

Tenslotte komt er buiten de bedrijventerreinen ook op andere plaatsen bedrijvigheid in het plangebied voor, waaronder bedrijven aan huis.

Overige functies

In het plangebied bevinden zich ook overige functies, waaronder een school aan de Tuinen en een jachthaven bij Frisia. Deze en de andere overige functies zijn in paragraaf 5.2 vanuit de juridische regeling nader toegelicht.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op het Rijksbeleid, het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Deze 14 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Voor het bestemmingsplan zijn de nationale belangen "Waddenzee en waddengebied" en "Defensie" van belang. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie hierna) stelt regels aan deze belangen. Deze zijn in de volgende paragraaf beschreven.

In de SVIR is ook "de ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) multimodale ontsluiting. In het plangebied zijn geen (bouw)mogelijkheden opgenomen die nog niet eerder (planologisch) waren geregeld. Een nadere toetsing aan de ladder kan uitblijven, er is sprake van een verantwoordelijk duurzame verstedelijking in het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden.

Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Voor dit bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van de Waddenzee en waddengebied en defensie van belang. Ten aanzien van de Waddenzee en het waddengebied geldt dat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn die hier negatieve gevolgen voor kunnen hebben. Ten aanzien van defensie zijn de zones rond radarstations van belang. Op de vliegbasis Leeuwarden is een radarstation aanwezig en in Wier is een radarpost. Rond deze radars is een radarverstoringsgebied van toepassing. Binnen de radarverstoringsgebieden gelden bouwbeperkingen ten aanzien van de bouwhoogten. In het bestemmingsplan wordt geen (nieuwe) bebouwing mogelijk gemaakt die van invloed is of kan zijn voor het radarverstoringsgebied. De bestaande bouw(hoogte)mogelijkheden worden in het bestemmingsplan gecontinueerd.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan (vastgesteld op 13 december 2006) staan de relaties tussen steden en platteland centraal. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijkend (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Met concentratie wordt de benodigde massa, schaal en draagvlak verkregen voor het optimaal benutten van stedelijke potenties.

Franeker vormt samen met Harlingen het bundelingsgebied Harlingen - Franeker. Dit houdt onder meer in dat Harlingen en Franeker elkaar in meerdere opzichten aanvullen. Franeker wordt aangemerkt als "regionaal centrum" en heeft daarmee binnen het bundelingsgebied een belangrijke taak te vervullen op het gebied van de woningbouw, voorzieningen en werkgelegenheid. In het plangebied zijn hier mogelijkheden voor. Concentratie van woningbouw staat in bundelingsgebieden voorop.

De provincie streeft tevens naar het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing en het afronden en opknappen van onsamenhangende bebouwing; dit door nieuwe vormen van wonen, werken, recreëren en verzorging in dergelijke bebouwing te stimuleren. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor het beschermd stadsgezicht in het plangebied.

Voor het plangebied worden in het streekplan verder geen specifieke beleidspunten genoemd. Wel kan worden gesteld dat de functies in het plangebied van belang zijn voor het functioneren van Franeker en omgeving en daarmee passen in het provinciale beleid.

Verordening Romte Fryslân

In de "Verordening Romte Fryslân" (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. In de verordening wordt onderscheid gemaakt in mogelijkheden binnen het bestaande bebouwd gebied en daarbuiten. De begrenzing hiervan is in het volgende figuur aangegeven.

De planologische mogelijkheden zijn hierop afgestemd. Dit houdt in dat er buiten het bestaand bebouwd gebied geen mogelijkheden worden geboden voor nieuwe stedelijke functies. Om deze reden is de mogelijke uitbreiding van bedrijventerrein Kie niet bij recht geregeld maar met een wijzigingsbevoegdheid. De volgende aspecten uit de verordening zijn verder voor het planologisch relevant:

In de plantoelichting van een ruimtelijk plan wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de wijze van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden zoals aangegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra ("Famke"). Paragraaf 4.7 gaat hier nader op in.

Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien dit in overeenstemming is met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe woonmogelijkheden geboden.

In Franeker zijn kantoren toegestaan met een maximale vloeroppervlakte van 1.200 m² en bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 4. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.

- *de detailhandel doet geen afbreuk aan de functionele en ruimtelijke kwaliteit van het bestaande kernwinkelgebied;*
In het kernwinkelgebied van Franeker zijn gezien het ruimtebeslag geen mogelijkheden voor de vestiging van ABC-goederen. De detailhandel in ABC-goederen die hier in het verleden in het kernwinkelgebied van Franeker aanwezig was, is jaren terug al vertrokken naar de bedrijventerreinen in de gemeente. De gemeente is van mening dat perifere detailhandel in ABC-goederen niet thuishoort op een kernwinkelgebied maar op de bedrijventerreinen in de gemeente en dat dit geen afbreuk doet aan de functionele en ruimtelijke kwaliteiten van het kernwinkelgebied.
- *de detailhandel wat betreft school en functionele en ruimtelijke kwaliteit aansluit bij aard en schaal van de kern.*
De gemeente ziet de ABC-goederen als een functie die thuishoort op bedrijventerreinen en goed samengaat dan wel aanvullend is op de andere aldaar aanwezige bedrijven. De perifere detailhandel in ABC-goederen dient zich te voegen binnen de bestaande verkaveling en de bestaande maatvoeringen die op de verschillende bedrijventerreinen van

toepassing zijn. Het sluit dus wat betreft de aard en de functionele en ruimtelijke kwaliteit aan op de schaal van de kern en doet daar ten opzichte van de bestaande situatie op de bedrijventerreinen geen afbreuk aan.

Het bestemmingsplan is op dit punt in overeenstemming met de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Stad Franeker 2015-2025

De "Structuurvisie Stad Franeker 2015-2025" (vastgesteld op 28 mei 2015) vormt het belangrijkste beleidskader voor het plangebied. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van de stad Franeker en maakt in algemene zin duidelijk of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. De structuurvisie is daarmee een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen. Het is een richtinggevend document waarin voor overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente nastreeft.

De ruimtelijke uitstraling van een stad of dorp wordt mede bepaald door de aanwezigheid van diverse Rijksmonumenten en karakteristieke beeldbepalende panden en objecten in het plangebied. In de Structuurvisie is aangegeven dat bij het opstellen van de bestemmingsplannen voor de stad wordt overwogen om een beschermende regeling op te nemen voor de karakteristieke en beeldbepalende objecten. Hier is in dit bestemmingsplan aan voldaan. Voor het plangebied is verder het volgende van belang.

Wonen

Franeker heeft een grote diversiteit aan woonmilieus te bieden zoals wonen aan het water, wonen in parkachtige en groene omgeving en wonen in de historische binnenstad. Hierbij is het uitgangspunt dat herstructurering voorop staat, en inbreiding voor uitbreiding gaat. Nieuwe uitleggebieden voor woonwijken zijn niet aan de orde, in de Alvestêdewyk is voldoende ruimte beschikbaar om te voldoen aan de vraag naar nieuwbouwwoningen.

Een aantal bedrijventerreinen in Franeker komt in aanmerking voor een (geleidelijke) transformatie naar wonen, zoals bedrijventerrein Vliet en Tuinen. De bedrijven op dit terrein zitten "op slot" vanwege het feit dat het terrein grotendeels is omsloten door woonbebouwing. Ook herstructurering naar wonen en werken en/of recreatie zou een optie kunnen zijn. Uit nader onderzoek zal moeten blijken wat de meest wenselijke keuze is. Om deze reden worden in dit bestemmingsplan de bestaande (planologische) mogelijkheden zo veel mogelijk gecontinueerd.

In de stad komt het steeds vaker voor dat mensen hun beroep of bedrijf in en/of vanuit hun eigen huis willen uitoefenen. Deze ontwikkeling is zeker niet ongewenst, maar wordt vaak als reden gezien dat er in het kernwinkelgebied meer leegstand ontstaat. Dergelijke initiatieven kunnen daarom wel worden toegestaan, op het moment dat het gaat om een duidelijke ondergeschiktheid in oppervlakte ten opzichte van de woonfunctie. Op deze manier blijft de kleinschaligheid gewaarborgd. In de woonbestemming (zie paragraaf [5.2.13](#)) is hier rekening mee gehouden door ondergeschikt aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit mogelijk te maken.

Werken

Franeker beschikt over vier bedrijventerreinen waarop de zwaardere bedrijven zijn gevestigd. Dit zijn de bedrijventerreinen Oost, West, Zuid en Kie. Behalve bedrijventerrein Oost en Zuid liggen deze allen in het plangebied. Voor de genoemde bedrijventerreinen geldt dat West en Kie de twee terreinen zijn waar voor de toekomst de belangrijkste bedrijfsconcentraties worden beoogd. Door de ligging aan het Van Harinxmakanaal zijn deze bedrijventerrein geschikt voor de vestiging van stuwende bedrijvigheid en watergebonden bedrijven.

Op bedrijventerrein Kie (1) is nog voldoende ruimte beschikbaar voor nieuwe bedrijvigheid. Aan de westkant van het terrein ligt Kie 2. Dit terrein zal in principe pas worden bebouwd op het moment dat Kie 1 niet meer aan de vraag kan voldoen. Voor deze gronden (ten noorden van het zonnepark) is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Tenslotte bevindt zich in het plangebied het bedrijventerrein Vliet en Tuinen, het beleid vanuit de structuurvisie is in de vorige paragraaf beschreven.

Detailhandel

De binnenstad van Franeker is in eerste instantie de aangewezen plek voor detailhandel. Dit geldt in beginsel ook voor zogenoemde volumineuze detailhandel. Pas als blijkt dat dergelijke volumineuze detailhandel qua omvang en ontsluiting niet past binnen het centrum, zijn achtereenvolgens de bestaande locaties in de Wilhelminabuurt en op bedrijventerrein West hiervoor de aangewezen locaties. De gemeente maakt echter een uitzondering voor detailhandel in auto's, boten en/of caravans (de ABC-goederen) door op de bedrijventerreinen in het plangebied hier planologische mogelijkheden voor te bieden. De gemeente is namelijk van mening dat deze veel voorkomende vormen van perifere detailhandel qua ruimtebeslag niet in de binnenstad zijn te vestigen c.q. thuishoren. Bovendien zijn ook de bestaande locaties op bedrijventerrein West en de Wilhelminabuurt reeds in gebruik.

Recreatie

Franeker heeft de ambitie om de stad voor de watersporters aantrekkelijker te maken. Vanaf het water is Franeker nog onvoldoende "ontdekt". Op dit moment is de stad nog teveel een passantenplaats in plaats van verblijfplaats voor waterrecreanten. Daarom zal Franeker vanaf het water interessanter gemaakt worden voor toeristen. Hiervoor is in eerste instantie het Masterplan Watersportkern Franeker (Waterfront) vastgesteld door de gemeenteraad op 8 september 2011.

Belangrijke speerpunten van het Masterplan zijn het versterken van het aanzicht en de belevingswaarde vanaf het Van Harinxmakanaal op de stad. Een belangrijke voorziening die hierbij wordt voorgesteld en relevant is voor dit bestemmingsplan is de aanleg van een recreatieplas. Paragraaf 5.2.1 gaat hier nader op in.

Duurzaamheid

Wat betreft duurzaamheid, hebben windturbines een behoorlijke impact op de omgeving. Door de hoogte van de masten en de omvang van de wieken, zijn windturbines vanaf grote afstand waarneembaar. Franekeradeel vindt het wenselijk dat solitaire windturbines worden opgeruimd, zowel in het buitengebied als in de stad. Het realiseren van nieuwe clusters is hierbij niet toegestaan, de clustering dient plaats te vinden bij de bestaande locaties te Sexbierum en Herbaaijum. Op de bedrijventerreinen West is een aantal solitaire windturbines geplaatst. Deze mogen niet worden vergroot/verhoogd en tevens mogen er geen nieuwe windturbines in het plangebied worden geplaatst. Dit is in het bestemmingsplan geregeld.

Wat betreft zonne-energie heeft Provinciale Staten van Fryslân begin 2015 de notitie "Romte foar Sinne" vastgesteld. Deze notitie is erop gericht om – onder voorwaarden - ontwikkelingen voor zonne-energie te faciliteren. Dit uitgangspunt geldt ook voor Franekeradeel. Mocht een dergelijk initiatief aan de orde komen, dan zal dit worden getoetst aan de betreffende notitie van de provincie.

Voor het beleid omtrent zonneparken gelden verder vanuit het "Beleidskader Zonne-energie Franekeradeel" uitgangspunten voor de locatiekeuze, de landschappelijke inpassing en de omvang van het zonnepark. Qua locatie kan het hierbij onder andere gaan om locaties die nog niet zijn ontwikkeld voor woningbouw of bedrijven, voormalige bedrijventerreinen of sportvelden. Het zonnepark bij bedrijventerrein Kie sluit hier goed bij aan. Daarnaast geldt dat er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Hier is bij de ontwikkeling van het zonnepark rekening mee gehouden. Ten slotte dient de omvang te passen bij de gemeente Franekeradeel. De omvang van het zonnepark is afgestemd op de aard, schaal en de energiebehoefte van

Franekeradeel. Dit resulteert in de gemeente voor een oppervlakte van netto 8,2 hectare. Het in dit bestemmingsplan geregelde zonnepark past binnen deze afspraken.

Welstandnota

Het welstandsbeleid, vastgesteld op 6 december 2012, geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden, die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. De gebiedsgerichte aanpak zal eveneens een bijdrage kunnen leveren aan een bewustere omgang met de gebouwde omgeving.

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan geeft, kunnen niet door welstandscriteria (of een beeldkwaliteitsplan) worden tenietgedaan. De architectonische vormgeving wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Het welstandsadvies kan zich richten op de gekozen invulling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, kan toch een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota daartoe de argumentatie leveren.

Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten. Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen in de toekomst in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Bij (bouw)projecten in het plangebied dient rekening gehouden te worden met de criteria uit de welstandsnota om te komen tot een positief welstandsadvies.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de in en rond het plangebied voorkomende relevante milieu- en omgevingsaspecten. In het plangebied dient er een goede balans te zijn tussen het ondernemersklimaat enerzijds en het woon- en leefklimaat anderzijds.

4.1 Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering is door de *Vereniging van Nederlandse Gemeenten* (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieuideling op van 1 tot en met 6, met bijbehorende richtlijnafstanden.

Dit bestemmingsplan legt zo veel mogelijk de bestaande situatie vast. Dit houdt in dat in het plangebied een milieucategorisering is opgenomen die is afgestemd op de omliggende woonbestemmingen en een regeling biedt voor de aanwezige bedrijven:

- op bedrijventerreinen West en Kie zijn bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 4.2 toegestaan, waarbij de toegestane categorie op bedrijventerrein West vanuit de omliggende (reguliere) woningen oplopend is dan wel overeenkomstig de bestaande planologische situatie;

- op bedrijventerrein Vliet en Tuinen zijn bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan omdat in dit gebied en de directe omgeving een sterke menging is van de bedrijfsfunctie en de woonfunctie;

Buiten deze bedrijventerrein zijn nog enkele verspreid liggende (reguliere) bedrijven tot en met milieucategorie 2 in het plangebied toegestaan. Bedrijven die zich in een hogere categorie bevinden of anderssoortige functies zijn volgens de huidige karakteristieken specifiek geregeld in het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf [5.2.4](#) en [5.2.2](#).

De bestaande (planologische) milieuhygiënische situatie is en blijft gehandhaafd en een planologische verslechtering is niet mogelijk. Eventuele omgevingsvergunningen voor milieu van de bedrijven en voorzieningen zijn afgestemd op de aanwezigheid van de woningen in het plangebied, waarmee ze in het plangebied op de huidige locaties kunnen blijven functioneren.

Vanuit milieuzonering gelden er geen belemmeringen voor het plangebied.

4.2 Geluid

De *Wet geluidhinder* (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie.

In de Wgh is bepaald dat met uitzondering van 30 km/uur-wegen elke weg een geluidzone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Dit geldt ook voor spoorlijnen. In het plangebied komt een aantal zoneplichtige wegen voor, zoals de Harlingerweg, de Stationsweg / Tzummerweg, de zuidelijke rondweg en de wegen op de bedrijventerreinen. Ook de spoorweg Leeuwarden-Harlingen v.v. heeft een geluidzone. De woonwijken en het gebied aan de Tuinen is ingericht met 30 km/uur-wegen. Deze wegen hebben geen geluidzone. Aangezien het bestemmingsplan grotendeels de bestaande (planologische) mogelijkheden actualiseert en er in de geluidzones van de zoneplichtige (spoor)wegen geen nieuwe geluidgevoelige objecten zoals woningen worden mogelijk gemaakt, zijn er vanuit wegverkeerslawaaai geen belemmeringen te verwachten.

In het plangebied zijn daarnaast vier geluidzones ex artikel 41 van de Wgh vastgesteld ten gevolge van de mogelijkheid voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen op de bedrijventerreinen Oost, Vliet en Tuinen, West en Zuid. Voor deze geluidzones is in het plangebied een regeling getroffen. Paragraaf [5.2.18](#) gaat hier nader op in.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat geluid geen belemmering is voor het plangebied.

4.3 Externe veiligheid

Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de daarop gebaseerde *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. De FUMO is ten aanzien van het vooroverleg verzocht om advies te geven over het aspect externe veiligheid. Ook Brandweer Fryslân heeft een advies gegeven. De externe veiligheidsadviezen zijn in bijlage [3](#) opgenomen en in dit bestemmingsplan verwerkt.

De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart van de provincie Fryslân weergegeven. In en nabij het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die onder het Bevi vallen maar wel een aantal hogedruk aardgasleidingen. Uit bijlage [3](#) blijkt dat er voor de gasleidingen geen plaatsgebonden risicocontour geldt. Aan weerszijden van de gasleidingen geldt een belemmeringstrook, hiervoor is in het bestemmingsplan een beschermende regeling voor geboden. Paragraaf [5.2.14](#) gaat hier nader op in. Wat betreft het groepsrisico, blijkt uit de adviezen dat de hogedruk aardgasleidingen geen belemmering vormen voor

het groepsrisico en dat het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt. Wat betreft de verantwoording van het groepsrisico, is in het advies van Brandweer Fryslân aangegeven dat het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten en dat de opkomsttijden voldoen aan de landelijke normtijden. In het plangebied zijn ook voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig. Wat betreft de zelfredzaamheid van personen in het plangebied, vinden er ten aanzien van de vigerende bestemmingsplannen geen wijzigingen plaats. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in het plangebied wordt opnieuw het aspect externe veiligheid gemotiveerd. Op basis van de uitgebrachte advies en de context van het bestemmingsplan wordt het groepsrisico verantwoord geacht.

Daarnaast bevinden zich in het plangebied twee risicovolle inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, namelijk een gasontvangststation aan de Burgemeester J. Dijkstraweg 10a en een gasflessendepot aan de Voltastraat 1a. Omdat deze inrichtingen niet onder het Bevi vallen, hoeft hiervoor geen regeling in het bestemmingsplan te worden getroffen en is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Daarnaast is het Van Harinxmakanaal is aangewezen als "groene vaarweg", een voor het transport voor gevaarlijke stoffen minder belangrijke vaarweg. Hiervoor geldt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour en dat een verantwoording van het groepsrisico niet nodig is.

4.4 Luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* is een onderdeel van de *Wet milieubeheer*. In de wet zijn normen opgenomen voor de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of als een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. In het plangebied zijn geen nieuwe (planologische) ontwikkelingen mogelijk die nader luchtkwaliteitsonderzoek vereisen. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor het plangebied.

4.5 Bodem

Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Franekeradeel (vastgesteld door op 6 september 2012) gelden in het plangebied verschillende classificaties. In geval van ontwikkelingen of het wijzigen van een functie kan met name in de oudere delen van het plangebied bodemonderzoek noodzakelijk zijn om aan te tonen dat er niet gebouwd wordt op verontreinigde grond en de bodem geschikt is voor de functie.

Met betrekking tot de bodem zijn in het plangebied bij recht geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen toegestaan waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk is.

Vanuit het omgevingsaspect bodem zijn er dan ook geen belemmeringen voor het plangebied. Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid dient zo nodig bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.6 Water

Het plangebied valt onder het beheer van het Wetterskip Fryslân, dat zorg draagt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied en dat de grotere boezemwateren en sloten beheert, alsmede de waterkeringen, zoals geregeld in de *Waterwet*. Ook is het waterschap belast met het peilbeheer in het plangebied.

Voor de watergangen en waterpartijen (waaronder het Van Harinxmakanaal) in het plangebied geldt dat de bestaande situatie wordt gecontinueerd. De kwaliteit- en kwantiteitsfunctie van het water in het plangebied is hiermee gewaarborgd. Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets voor een wateradvies naar Wetterskip Fryslân gestuurd. De resultaten hiervan zijn in het bestemmingsplan opgenomen en Wetterskip Fryslân geeft hiermee een positief wateradvies. Het wateradvies is opgenomen bij de reactienota in bijlage 3. De watertoets is daarmee afgerond.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de *Monumentenwet* 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de *Erfgoedwet*. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de *Omgevingswet*, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de *Omgevingswet* zijn deze artikelen te vinden in het *Overgangsrecht* in de *Erfgoedwet*, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de *Omgevingswet* nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Hiervoor is de Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân gebruikt. Op deze kaart is op basis van zowel de aanwezige archeologische monumenten als de te verwachten archeologische waarden een advies aangegeven. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - Bronstijd, en één voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen. Deze kaart is ook gekoppeld aan de provinciale ruimtelijke verordening.

Op basis van de advieskaart voor de Steentijd - Bronstijd is geen onderzoek noodzakelijk, behalve voor een gebiedje tussen de zuidelijke rondweg en het Hitzumer Binnenpad, waar bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een karterend (boor)onderzoek uitgevoerd moet worden. Dergelijke ingrepen zijn in dit gebiedje niet mogelijk en er is daarom geen juridische regeling aan deze archeologische status gekoppeld.

Uit de advieskaart voor de IJzertijd - Middeleeuwen blijkt dat voor een deel van de gronden in het plangebied "streven naar behoud" en "karterend onderzoek 1" van toepassing is. Voor de gronden met de status "streven naar behoud" (zoals bijvoorbeeld de archeologisch terp bij bedrijventerrein Kie) is bekend dat zij waardevolle archeologische resten bevatten. De provincie raadt af om in deze gebieden ingrepen te verrichten, die het bodemarchief kunnen schaden. De provincie adviseert voor ingrepen van minder dan 50 m² geen consequenties te verbinden aan de aanduiding "streven naar behoud". Dit is in het bestemmingplan geregeld, zie hiervoor paragraaf 5.2.15. Mochten er bij het realiseren van deze kleine plannen bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog.

Bij de gebieden met "karterend onderzoek 1" is archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen vanaf 500 m². Dit bestemmingsplan maakt dergelijke grote ingrepen niet bij recht mogelijk. Om deze reden is er geen juridische regeling aan gekoppeld.

Vanuit archeologie gelden er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.7.2 Cultuurhistorie

Franeke is een stad om trots op te zijn. In een deel van het plangebied is niet voor niets een beschermd stadsgezicht van toepassing. Hoofdstuk 2 gaat hier uitgebreid op in. Voor het beschermd stadsgezicht is een beschermende regeling in het bestemmingsplan opgenomen, zie hiervoor paragraaf 5.2.16. Gelet op het beschermd stadsgezicht geldt binnen de grenzen van dit bestemmingsplan een verhoogde bescherming van cultuurhistorische waarden. Dit geldt ook voor de meeste panden. Panden die in een gevelijn staan, mogen in beginsel niet worden gesloopt (alleen bij gemotiveerde afwijking van het bestemmingsplan). Daarnaast is ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Hierin staat dat alle gebouwen die zich bevinden binnen een beschermd stadsgezicht alleen gesloopt mogen worden, als daar een gebouw voor terug wordt gebouwd. Zo'n gebouw moet vervolgens voldoen aan de verhoogde welstandseisen die gelden voor de historische binnenstad.

Ook de vaarwegenstructuur van Franeke is cultuurhistorisch waardevol.

Een ander bijzondere cultuurhistorische waardevolle element in het plangebied betreft de Slachtedijk. Hier is een beschermende regeling in het bestemmingsplan opgenomen (zie hiervoor paragraaf [5.2.17](#)).

Voor de karakteristieke panden in het plangebied is in de vastgestelde "Structuurvisie Stad Franeker 2015-2025" aangegeven dat het belangrijk is meer aandacht te schenken aan panden en objecten die geen Rijksmonument zijn, maar wel bepaalde karakteristieke en beeldbepalende waarden hebben. Hierdoor vormen ze een belangrijk onderdeel van de uitstraling van de stad. Een aanvullende beschermende regeling voor dergelijke objecten is gewenst.

Naar aanleiding hiervan is een inventarisatie uitgevoerd voor de karakteristieke panden en objecten in van Franeker. De geïnventariseerde panden en objecten hebben op een aantal vaststaande criteria een score toegekend gekregen, variërend van 10 tot en met 24 punten. De raadscommissie van Franekeradeel heeft de intentie uitgesproken om panden en objecten met een score van 19 punten of meer de status "karakteristiek" toe te kennen. Dit betreft 5 panden en objecten in het plangebied die in dit bestemmingsplan. Het gemeentebestuur heeft de inventarisatie op één na overgenomen. Aanvankelijk maakte de schoorsteenpijp op het perceel Harlingerweg 49, Franeker deel uit van de inventarisatie. De eigenaar heeft echter aangegeven dat er plannen zijn om het perceel te herontwikkelen. Een schoorsteenpijp met de aanduiding karakteristiek zou de planologische mogelijkheden tot herontwikkeling in de weg kunnen staan omdat er dan een sloopverbod geldt. In het kader van belangenafweging weegt de beperking van het sloopverbod voor de planologische mogelijkheden voor herontwikkeling van het perceel zwaarder dan het belang van het aanmerken tot karakteristiek object van de schoorsteenpijp. Om deze reden is er geen aanvullende beschermende regeling aan de schoorsteen geboden. De regeling voor de overige 4 panden en objecten betreft een absoluut sloopverbod (alleen bij een calamiteit zoals bijvoorbeeld brand geldt hierop een uitzondering) en aanvullende regels voor de instandhouding van de specifiek beoordeelde beeldbepalende waarden van het betreffende object. In bijlage 2 zijn de overzichtslijst en objectgerichte beoordelingen opgenomen.

Verder betreft het een conserverend bestemmingsplan waar het behoud en versterking van het bestaande karakter van en mogelijkheden in het plangebied voorop staat.

Vanuit cultuurhistorie gelden er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

Het plangebied is getoetst aan de *Wet natuurbescherming*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Wat betreft de gebiedsbescherming, maakt het plangebied geen deel uit van een Natura 2000-gebied of een gebied dat onder het regime van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) valt. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk die negatieve gevolgen hebben voor Natura 2000- of NNN-gebieden in de omgeving. In het plangebied wordt een conserverende regeling getroffen voor de bestaande (planologische) situatie. Wat betreft de gebiedsbescherming, zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten. Hetzelfde geldt ook voor de soortenbescherming.

4.9 Kabels, leidingen en vrijwaringszones

In het plangebied bevinden zich hogedruk aardgasleidingen (zoals in paragraaf [4.3](#) is aangegeven), een rioolpersleiding, een waterleiding, een straatpad en een hoogspanningsverbinding waar planologisch rekening mee gehouden moet worden. Om (het onderhoud van) deze leidingen en verbindingen te beschermen, is een regeling getroffen in het bestemmingsplan in de vorm van een beschermingszone aan weerszijden van de leidingen en de verbindingen. Zie hiervoor de beschrijving van dubbelbestemmingen [Leiding - Gas](#), [Leiding - Hoogspanningsverbinding](#), [Leiding - Riool](#) en [Leiding - Water](#) en de gebiedsaanduiding [vrijwaringszone - straatpad](#).

Verder is op het Van Harinxmakanaal de provinciale Vaarwegenverordening van toepassing. Omdat het Van Harinxmakanaal een doorgaande vaarroute is voor de beroepsvaart, is bij dit vaarwater een vrijwaringszone geregeld. Zie hiervoor de beschrijving van de gebiedsaanduiding [vrijwaringszone - vaarweg](#).

Hoofdstuk 5 Bestemmingen en planuitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt een motivering gegeven van de gehanteerde bestemmingen en de daarbij behorende uitgangspunten van het bestemmingsplan.

5.1 Het juridisch systeem

5.1.1 Digitaal plan

Het bestemmingsplan omvat de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels. Dit is opgenomen in een GML-bestand. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de regels behorende tot dit plan en zijn vertaald naar de verbeelding.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het bestemmingsplan is opgezet volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Deze standaard is wettelijk verplicht en is opgenomen in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Zo voorziet de SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is afgestemd op de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

5.1.2 De regels

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin staat beschreven voor welke functie(s) de gronden mogen worden ingericht, gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van functies is. Door middel van aanduidingen worden op enkele specifieke locaties extra bestaande functiemogelijkheden geboden. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels is - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik of begrenzen toegelaten vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel verbieden alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen (die op dit moment nog niet zijn voorzien), waaruit blijkt dat de bouw- en gebruiksregels niet voldoende blijken te zijn. In deze gevallen kan door het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouw- en gebruiksregels. Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt. Er zijn ook gebruiksvormen die beleidsmatig wel mogelijk zijn, maar die vanwege een zorgvuldige afweging onder een afwijking zijn gebracht. Deze wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van waarden en functies in de bestemmingen.

Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen de in de regels aangegeven grenzen. Voor zo'n wijziging bestaan aparte procedureregels. De gemeenteraad heeft het college van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan te wijzigen. Voor zover het een wijziging binnen de bestemming zelf betreft, bijvoorbeeld het verwijderen van een aanduiding, staat deze in het betreffende artikel genoemd. Voor zover het een wijziging naar een andere bestemming betreft, kan deze in het betreffende artikel zijn opgenomen of in een algemeen artikel.

Het overgangsrecht is gericht op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Ook tientallen jaren aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd, of langdurig aanwezig gebruik worden met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming.

Tenslotte bestaan er vanuit de wetgeving (buiten het bestemmingsplan om) ook vergunningsvrije mogelijkheden, zoals opgenomen in het *Besluit omgevingsrecht*.

5.2 Toelichting op de bestemmingen en aanduidingen

Deze paragraaf geeft een toelichting op de uitgangspunten en de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van alle bestemmingen en aanduidingen zoals die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

In veel bestemmingen is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Het hoofdgebouw is in de regels (in artikel [1.42](#)) gedefinieerd als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel. De andere (bijbehorende) bouwwerken die hier ondergeschikt of verbonden aan zijn, zijn (in artikel [1.21](#)) gedefinieerd als bijbehorende bouwwerken. Het kan om aangebouwde of losstaande bouwwerken gaan, die zich op hetzelfde perceel bevinden als het hoofdgebouw. Voor de bijbehorende bouwwerken heeft de gemeente een standaardregel in het bestemmingsplan toegepast waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw ten hoogste 100 m² per bouwperceel mag bedragen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (inclusief overkappingen) bij hoofdgebouwen mag ten hoogste 50% van het erf mag bedragen tot ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw. Hiermee wordt voorkomen dat percelen helemaal vol worden gebouwd en wordt een zekere mate van openheid gewaarborgd. Bovendien komt dit de brandveiligheid ten goede. Deze regeling is een verruiming ten opzichte van de mogelijkheden uit de vorige bestemmingsplannen. Om deze reden zijn er geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen om meer bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken dan bij recht is toegestaan. Mochten er zich onverhoopt toch situaties voordoen waarin dit niet toereikend is, dan kan bij hoge uitzondering na een zorgvuldige afweging via een (zelfstandige) buitenplanse (omgevingvergunnings)procedure hiervan worden afgeweken.

Daar waar bestaande afstanden of maatvoeringen meer of minder bedragen dan in de bestemmingen is voorgeschreven, worden de bestaande afstanden en maatvoeringen aangehouden. Dit is in artikel [30.2](#) opgenomen. Wat onder een bestaande situatie wordt verstaan, is in artikel [1.18](#) gedefinieerd.

5.2.1 Agrarisch

Uitgangspunt en bestemmingsbeschrijving

Deze bestemming is gericht op het behoud van de gronden in het plangebied die voor agrarische doeleinden in gebruik zijn. Deze gronden zijn gelegen ten westen van de Alvestêdewyk en ten westen van bedrijventerrein Kie. Op de agrarische gronden ten westen van bedrijventerrein Kie is overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning de uitoefening van een zonnepark toegestaan. De gronden ten noorden van het zonnepark kunnen in de toekomst onder voorwaarden aangewend worden voor de uitbreiding van bedrijventerrein Kie. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Daarnaast is de beoogde locatie voor de recreatieplas aan de overzijde van de zuidelijke rondweg bij bedrijventerrein Kie. Het behoud van deze mogelijkheden is het belangrijkste uitgangspunt.

De gronden zijn dus primair bestemd voor agrarisch gebruik, waarbij ondergeschikt ook functies zijn toegestaan die dit hoofdgebruik versterken, zoals paden en sloten. Het hoofduitgangspunt is de continuering van dit agrarische gebruik en het "open" houden van het landschap. Het is niet toegestaan om gebouwen, overkappingen en/of silo's te bouwen, uitgezonderd gebouwen ten behoeve van het zonnepark. Het zonnepark en de beoogde locatie voor de recreatieplas zijn aangeduid op de

verbeelding, waarbij de landschappelijke inpassing van het zonnepark door middel van een voorwaardelijke verplichting is gewaarborgd. Bij de beoogde recreatieplas zijn mogelijkheden voor onder andere dagrecreatie en zandwinning.

Om de landschappelijke waarden te beschermen, zijn bepaalde werken en werkzaamheden (zie hiervoor de regels in artikel [3.4.1](#)) omgevingsvergunningsplichtig.

5.2.2 Bedrijf

Uitgangspunt

Deze bestemming is gegeven aan de reguliere bedrijven in het plangebied die zich buiten de bedrijventerreinen bevinden. Het gaat hierbij om de bedrijven aan de Tuinen, de Tzummerweg en de Parallelweg. Het behoud van de bestaande bedrijven en een goede milieuzonering naar de omliggende woningen zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de bestemming. In verband met de milieusituatie zijn (naast de bestaande bedrijven) binnen deze bestemming alleen bedrijven uit categorie 1 en 2 toegestaan. Bij de bedrijven bestaat in ondergeschikte mate de mogelijkheid voor productiegebonden detailhandel. De bedrijfswoningen zijn volgens de huidige karakteristieken geregeld.

Bestemmingsbeschrijving

De gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogten volgens de bestaande afmetingen zijn vastgelegd op de verbeelding. De regeling is grotendeels afgestemd op de bestaande planologische mogelijkheden. In de bedrijvenlijst is aangegeven welke bedrijven zijn toegestaan. De bestaande bedrijven uit een hogere categorie zijn ter plekke aangeduid. Dit betreft een tegelbedrijf aan de Parallelweg. Voor bedrijven die niet zijn opgenomen in deze lijst, of bedrijven uit een hogere categorie is een afwijkmogelijkheid opgenomen om ze (onder voorwaarden) toe te staan. Productiegebonden detailhandel is tot ten hoogste 100 m² toegestaan. Voor de bedrijfswoningen geldt dat er ten hoogste één per bedrijf is toegestaan en dat de woning alleen ter plekke van de aanduiding mag worden gebouwd.

5.2.3 Bedrijf - Nutsvoorziening

Uitgangspunt

Deze bestemming regelt de nutsgebouwen die niet vergunningsvrij zijn, waarvan de nutsgebouwen aan de Kiestertzijl 52 en de Tuinen 13 de grootste zijn. In het plangebied komen ook vergunningsvrije nutsgebouwen voor. Dit zijn nutsgebouwen die kleiner zijn dan 15 m² en/of 45 m³. Omdat deze nutsgebouwen vergunningsvrij zijn, zijn ze niet geregeld in dit bestemmingsplan. Wel zijn hiervoor de regels uit de *Wet milieubeheer* en het *Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer* (het *Activiteitenbesluit*) van toepassing. Bij het nutsgebouw aan de Zuidelijke Industrieweg is een antennemast aanwezig.

Bestemmingsbeschrijving

De bestemmingsregeling voor de niet vergunningsvrije nutsgebouwen is afgestemd op de bestaande afmetingen van de gebouwen en bouwwerken c.q. de bestaande planologische mogelijkheden. De bouwvlakken zijn strak om de gebouwen getrokken. De antennemast is volgens de huidige afmetingen geregeld.

5.2.4 Bedrijventerrein

Uitgangspunt

De bestemming "Bedrijventerrein" is van toepassing op de bedrijventerreinen in het plangebied. De bestemming is grotendeels afgestemd op de bestemming uit de vigerende bestemmingsplannen. Het behoud van de bestaande mogelijkheden en een goede milieuzonering naar de omliggende woningen zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de bestemming. Voor de uitbreiding van bedrijventerrein Kie met een volgende fase is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de bestemming "Agrarisch".

De bestaande mogelijkheden vertalen zich in de mogelijkheden voor reguliere bedrijven en de mogelijkheden voor andersoortige functies. Voor reguliere bedrijven zijn afhankelijk van de afstand naar de woonomgeving mogelijkheden voor bedrijven uit categorie 2 dichtbij woningen tot categorie 4.2 meer van de woningen af, rekening houdende met de bestaande (planologische) mogelijkheden. Hiermee wordt een goede milieuzonering geboden. De andersoortige functies die in de bestemming mogelijk zijn, betreffen onder andere de volgende:

- bedrijven uit een hogere categorie;
- bedrijfswoningen;
- (mogelijkheden voor) perifere detailhandel;
- zelfstandige kantoren op Kie;
- kassen aan de Tuinen;

De bouw mogelijkheden in de bestemming (zoals de ligging van de bouwvlakken en de maximale hoogten) zijn grotendeels afgestemd op de huidige mogelijkheden. Wat betreft bedrijfswoningen, geldt het uitgangspunt dat alleen de bestaande zijn toegestaan. Gezien de karakteristieken van de bedrijventerreinen en de daarop aanwezige bedrijven is een verdere toename van bedrijfswoningen ongewenst. Op de bedrijventerreinen dient de bedrijfsfunctie voorop te staan.

Omdat de bedrijventerreinen West, Vliet en Tuinen en Zuid voorzien zijn van een geluidzone, zijn op deze bedrijventerreinen geluidzoneringsplichtige inrichtingen geregeld.

Bestemmingsbeschrijving

Het bedrijventerrein is qua milieucategorisering opgedeeld met aanduidingen op de verbeelding die qua maximale milieucategorie zijn afgestemd op de omliggende woonbebouwing dan wel de bestaande planologische mogelijkheden. In de bedrijvenlijst in bijlage 2 van de regels is aangegeven welke bedrijven zijn toegestaan. Voor bedrijven die niet zijn opgenomen in deze lijst, of bedrijven uit een hogere categorie is een afwijkmogelijkheid opgenomen om ze (onder voorwaarden) toe te staan.

Ook de mogelijkheden voor (zelfstandige) kantoren en perifere detailhandel zijn met aanduidingen geregeld, waarbij de zogenaamde ABC-goederen (auto's, boten en/of caravans) en internetdetailhandel bij recht zijn toegestaan. Op enkele (zicht)locaties op bedrijventerrein West is een afwijkmogelijkheid van toepassing waarmee onder voorwaarden nieuwe perifere detailhandel is toegestaan.

Op één locatie is een overeenkomstig de bestaande planologische mogelijkheden de vestiging van nieuwe, zelfstandige kantoren mogelijk. Dit betreft een locatie bij het tankstation op bedrijventerrein Kie. De voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid zijn afgestemd op het thans geldende provinciale beleid.

De andersoortige functies zijn door middel van aanduidingen geregeld. Met de aanduiding "overige zone - gezoneerd industrieterrein" is op de verbeelding aangegeven dat de bedrijventerreinen West, Zuid en Vliet en Tuinen als gezoneerde terreinen zijn aangewezen.

De gebouwen en overkappingen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de maximale hoogten en bebouwingspercentages volgens de geldende mogelijkheden zijn vastgelegd op de verbeelding. Door het maximale bebouwingspercentage wordt voorkomen dat de bouwvlakken te vol worden gebouwd en deze regeling komt tevens de brandveiligheid ten goede.

Ook zijn er afwijkmogelijkheden opgenomen om onder voorwaarden het bebouwingspercentage en/of bouwhoogten te verhogen en/of de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te verkleinen.

Bedrijfswoningen mogen alleen worden gebouwd op de locaties waar deze zijn aangeduid. Bij de bedrijfswoningen zijn ook bijbehorende bouwwerken toegestaan. De regeling voor de bedrijfswoningen is afgestemd op de mogelijkheden voor reguliere woningen. Verder zijn bij de bedrijfswoningen ook bijbehorende bouwwerken toegestaan en is de uitoefening van een aan huis verbonden werkactiviteit onder voorwaarden mogelijk.

5.2.5 Cultuur en ontspanning

Uitgangspunt

Deze bestemming is van toepassing op Stadslogement Franeker aan het Vliet 12. Bij deze functie is in in de huidige situatie ook een bedrijfswoning aanwezig. Ook is ondergeschikte horeca toegestaan. Het behoud van de bestaande functies (inclusief mogelijkheden voor opslag) en bebouwingskarakteristieken is het belangrijkste uitgangspunt.

Bestemmingsbeschrijving

De gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogten volgens de bestaande planologische mogelijkheden is vastgelegd op de verbeelding. De bedrijfswoning is volgens de bestaande karakteristieken aangeduid in de bestemmingsplanregeling, waarbij aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit bij recht ondergeschikt aan de woonfunctie mogelijk zijn. Ook zijn er afwijkmogelijkheden opgenomen om gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak te bouwen.

5.2.6 Detailhandel - Beschermd stadsgezicht

Uitgangspunt

De bestemming "Detailhandel - Beschermd stadsgezicht" is van toepassing op een perceel aan de Harlingerweg nabij de binnenstad. Hier is detailhandel (met mogelijkheden voor ondergeschikte horeca) en wonen toegestaan. Ook is er sprake van bedrijfsmatige kamerverhuur. De continuering van deze functies is het belangrijkste uitgangspunt, waarbij detailhandel alleen mogelijk is op de begane grond. Ook zijn mogelijkheden voor opslag en ondergeschikte horeca toegestaan.

Bestemmingsbeschrijving

De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogten volgens de bestaande planologische mogelijkheden zijn vastgelegd op de verbeelding. Ook zijn er afwijkmogelijkheden opgenomen om hoofdgebouwen buiten het bouwvlak te bouwen, en/of detailhandel in de bestemming op de etages toe te staan. Bij de woonfunctie is verder onder voorwaarden, aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit mogelijk. De kamerverhuur is geregeld door middel van een aanduiding, die ook van toepassing is op de naastgelegen woonbestemming.

5.2.7 Groen

Uitgangspunt en bestemmingsbeschrijving

De groenbestemming is van toepassing op de verschillende locaties in het plangebied. Het behoud van de groenstroken en het open karakter hiervan voor het plangebied staat voorop. Er zijn daarom geen gebouwen en overkappingen toegestaan. In de bestemmingen zijn tevens functies mogelijk die de openbare ruimte en de leefbaarheid versterken. Het betreft bijvoorbeeld speelvoorzieningen, (wandel)paden en sloten. Voor de volkstuinen achter de woningen aan de Harlingerweg is een specifieke regeling gekoppeld aan de hand van een aanduiding op de verbeelding.

5.2.8 Horeca

Uitgangspunt

De bestemming "Horeca" is van toepassing op het café en de snackbar aan de Harlingerweg. Hier is horeca op de begane grond mogelijk en (bedrijfs)wonen in alle bouwlagen. Indien er op de etages in de huidige situatie sprake is van horeca, dan is dat eveneens toegestaan. Het behoud van de huidige mogelijkheden (inclusief mogelijkheden voor opslag) is het belangrijkste uitgangspunt.

Bestemmingsbeschrijving

Voor de horeca maakt de gemeente onderscheid in vijf categorieën:

- categorie 1: een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- categorie 2: een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden en het nuttigen ervan ter plaatse, zoals restaurants;
- categorie 3: een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren als dranken en het nuttigen ervan ter plaatse, zoals cafetaria's, snackbars, automatieken en shoarmazaken;
- categorie 4: een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken, zoals cafés, bars en discotheken;
- categorie 5: een bedrijfsactiviteit waarbij de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en dranken en het nuttigen ervan ter plaatse, zoals pensions, hotels en hotel-restaurants.

Ter plaatse van de snackbar is horeca tot en met categorie 3 toegestaan, bij het café tot en met categorie 4. Dit is door middel van aanduidingen op de verbeelding aangegeven.

De gebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de maximale goot- en bouwhoogten volgens de bestaande planologische mogelijkheden is vastgelegd op de verbeelding. In de bestemming zijn er afwijkmogelijkheden opgenomen om gebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak te bouwen en om horeca op de etages mogelijk te maken. Bij de woonfunctie is verder onder voorwaarden aan-huis-verbonden beroep op een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit mogelijk.

5.2.9 Maatschappelijk

Uitgangspunt

De bestemming "Maatschappelijk" komt op twee plaatsen in het plangebied voor, namelijk bij de basisschool aan de Tuinen en bij het buurthuis aan de Frisia. Er wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke uitwisselbaarheid van qua zwaarte vergelijkbare maatschappelijke functies. Daarbij gaat het om educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. De uitwisselbaarheid van de verschillende maatschappelijke functies binnen de maatschappelijke bestemming en het behoud van de huidige mogelijkheden (inclusief opslag) zijn de belangrijkste uitgangspunten.

Bestemmingsbeschrijving

In de begripsbepaling in artikel 1.61 is overeenkomstig het bovengenoemde uitgangspunt vastgelegd voor welke maatschappelijke functies de gebouwen en gronden gebruikt mogen worden. Detailhandel en horeca anders dan ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen is niet toegestaan.

De gebouwen en overkappingen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd, waarbij de maximale hoogten volgens de bestaande planologische mogelijkheden zijn vastgelegd op de verbeelding. Door middel van een afwijkmogelijkheid kan onder voorwaarden een gebouw of overkapping buiten het bouwvlak worden gebouwd.

5.2.10 Recreatie - Jachthaven

Uitgangspunt

Deze recreatieve bestemming is op de jachthaven aan de Frisia. Het behoud van de geldende mogelijkheden is het belangrijkste uitgangspunt.

Bestemmingsomschrijving

Bij de jachthaven zijn gebouwen toegestaan, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de schiphuizen en de andere gebouwen ten behoeve van de jachthaven. Bij de beoogde recreatieplas zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan. Schiphuizen zijn alleen ter plekke van de dienovereenkomstige aanduiding bij de jachthaven toegestaan, de overige gebouwen en overkappingen bij de jachthaven kunnen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd tot een maximum oppervlakte van 1.250 m².

5.2.11 Verkeer, Verkeer - Railverkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

Uitgangspunt en bestemmingsbeschrijving

De (spoor)wegen, straten en parkeerterreinen in het plangebied zijn onder de bestemmingen "Verkeer", "Verkeer - Railverkeer" en "Verkeer - Verblijfsgebied" gebracht. Ook bermen, sloten, begeleidende groenstroken, parkeervoorzieningen en dergelijke zijn in deze bestemmingen mogelijk. De bestemming "Verkeer" heeft betrekking op de doorgaande wegen in het plangebied en andere wegen met een belangrijke verkeersfunctie. In tegenstelling tot de overige wegen / woonstraten in het plangebied (die het karakter van een verblijfsgebied hebben en daarom de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" hebben gekregen) staat de doorstroming van het verkeer voorop. De spoorlijn is specifiek geregeld door middel van de bestemming "Verkeer - Railverkeer".

Het behoud van de bestaande (spoor)wegen- en stratenstructuur in het plangebied en het opnemen van andere functies ter ondersteuning van de openbare ruimte in de bestemmingen zijn de belangrijkste uitgangspunten. Onder deze andere zijn behalve de bestaande gebouwen (garageboxen) in de bestemming geen andere gebouwen en overkappingen toegestaan. De garageboxen zijn volgens de bestaande omvang vastgelegd in de bestemming door middel van een aanduiding.

5.2.12 Water

Uitgangspunt en bestemmingsbeschrijving

De bestemming "Water" is van toepassing op de grote waterpartijen en waterlopen in het plangebied, waaronder het Van Harinxmakanaal. Het behoud van het water is het belangrijkste uitgangspunt.

In de bestemming zijn bruggen, duikers, dammen en of andere bouwwerken (geen gebouwen zijnde) in zijn algemeenheid toegestaan tot een hoogte van 5 meter. Voor steigers, vlanders en dergelijke geldt dat ze alleen onder voorwaarden met een afwijkingmogelijkheid te realiseren zijn. Het water kan niet worden gebruikt voor ligplaats van woonschepen. Recreatief medegebruik van de kaden en de oevers is wel toegestaan.

5.2.13 Wonen - 1, Wonen - 2, Wonen - Beschermd Stadsgezicht en Wonen - Voormalige boerderijpanden

Uitgangspunt

De woonbestemmingen zijn toegekend aan alle woningen in het plangebied die geen deel uitmaken van een bedrijf (de bedrijfswoningen zijn in andere bestemmingen geregeld). Deze bestemmingen hebben onder andere betrekking op de woningen in het gebied Frisia / Vliet / Tuinen en de bebouwingslinten langs de Harlingerweg (waaronder een woongebouw), de Tzummerweg, de Parallelweg en de Lutjelolumerweg. Ten zuiden van bedrijventerrein Zuid bevindt zich een voormalige boerderij (een woonboerderij) aan de Harlingervaart 1.

Er wordt onderscheid gemaakt in de bestemmingen "Wonen - 1", "Wonen - 2", "Wonen - Beschermd Stadsgezicht", "Wonen - Voormalige boerderijpanden" en "Wonen - Woongebouw". Het onderscheid tussen "Wonen - 1" en "Wonen - 2" heeft te maken met het verschil in grootte- en bouwhoogte van de woningen. "Wonen - 1" heeft betrekking op alle (beoogde) grondgebonden

woningen bestaande uit één bouwlaag met een kap, "Wonen - 2" betreft de (beoogde) grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap. Dit onderscheid is opgenomen teneinde het bestaande en beoogde ruimtelijk beeld zoveel mogelijk te handhaven. De bestemming "Wonen - Beschermd Stadsgezicht" is gehanteerd voor de woningen die zich in het beschermd stadsgezicht bevinden. Om deze reden zijn hier de bestaande maatvoeringen per pand individueel geregeld en afgestemd op de bestaande karakteristieken. De bestemmingen "Wonen - "Voormalige boerderijpanden" en "Wonen - Woongebouw" ten slotte, zijn opgenomen voor de woonboerderij en het appartementengebouw aan de Harlingerweg.

In de woonbestemmingen zijn ook andersoortige functies aanwezig. Voor deze functies geldt het uitgangspunt dat deze volgens de huidige karakteristieken voortgezet moeten worden. Bij de woonbestemmingen bestaat ook de mogelijkheid voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Voor de (in het buitengebied gelegen) woonboerderij gelden iets ruimere mogelijkheden die overeenkomen met de standaardregeling voor woonboerderijen in het buitengebied van de gemeente.

Het behoud van de bestaande karakteristieken en planologische mogelijkheden vormt bij de woonbestemmingen het belangrijkste uitgangspunt. Dit geldt ook voor de woningen aan de Jan Dirkstraat 7 tot en met 10, die als "karakteristiek" zijn gekwalificeerd en behoudenswaardig zijn.

Bestemmingsbeschrijving

In de woonbestemmingen is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen (woonhuizen) en bijbehorende bouwwerken. De hoofdgebouwen moeten in de bouwvlakken gebouwd worden. Bij de woonhuizen zijn buiten de bouwvlakken bijbehorende bouwwerken mogelijk tot ten hoogste 100 m² en tot een maximaal oppervlak van 100% van het hoofdgebouw en 50% per erf. Hiermee wordt voorkomen dat erven te vol worden gebouwd.

In de bestemming "Wonen - 1" zijn woningen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter mogelijk, in "Wonen - 2" is dit 7 en 11 meter. De goot- en bouwhoogten voor de woningen die zich bevinden in het beschermd stadsgezicht zijn afgestemd op de huidige situatie en als zodanig vastgelegd op de verbeelding. Bij de woonboerderij wordt uitgegaan van de bestaande situatie.

Voor de andersoortige functies zijn aanduidingen opgenomen binnen de bestemmingen. In de bestemmingen is ook een aantal afwijkmogelijkheden opgenomen om van de hoofdregels onder voorwaarden af te kunnen wijken. Dit geldt onder andere bij de woonboerderij.

Voor de karakteristieke woningen in de Jan Dirkstraat is door middel van een aanduiding op de verbeelding een regeling geboden die toeziet op het behoud en het herstel van de waardevolle hoofdvormen de karakteristieke waarden. Voor het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke gebouwen of karakteristieke detailleringen of ornamenten is een omgevingsvergunning benodigd die alleen kan worden verleend als er sprake is van:

- als de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is dan wel door een calamiteit de karakteristieke waarden geheel of gedeeltelijk verloren zijn gegaan, waardoor geen sprake meer is van een karakteristiek pand;
- indien het delen van een pand betreft, die op zichzelf niet als waardevol zijn aan te merken, en door het verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de waardevolle hoofdvorm of de karakteristieke waarden plaatsvindt.

5.2.14 Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanningsverbinding, Leiding - Riool en Leiding - Water

Uitgangspunt en bestemmingsomschrijving

In het plangebied bevinden zich gasleidingen, een rioolpersleiding, een waterleiding en een hoogspanningsverbinding. Hiervoor geldt het uitgangspunt dat deze beschermd worden, zodat onderhoud en beheer niet worden belemmerd en dat deze

voorzieningen goed kunnen functioneren.

Om deze reden is er voor de leidingen een beschermende regeling getroffen die waarborgt dat in de strook geen gebouwen en overkappingen gebouwd mogen worden. Ook zijn bepaalde werken en werkzaamheden omgevingsvergunningsplichtig. Deze regelingen (dubbelbestemmingen) zijn van toepassing in een strook aan weerszijden van de leidingen.

Voor de hoogspanningsverbinding geldt dat er geen gebouwen of overkappingen mogen worden gebouwd binnen de aangegeven zone op de verbeelding, tenzij hiervoor afstemming heeft plaatsgevonden met de leidingbeheerder. De masten ten behoeve van de hoogspanningsleiding zelf zijn tevens geregeld in de dubbelbestemming en zijn tot een maximale hoogte van 50 meter toegestaan.

5.2.15 Waarde - Archeologie

Uitgangspunt en bestemmingsomschrijving

In een deel van het plangebied is sprake van archeologische waarden die beschermd moeten worden volgens de FAMKE-kaart, zoals de archeologisch waardevolle terp bij bedrijventerrein Kie. In paragraaf 4.7 is dit nader omschreven. Bepaalde werken en werkzaamheden zijn omgevingsvergunningsplichtig. Zie hiervoor artikel 26.3 van de regels.

5.2.16 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Uitgangspunt en bestemmingsomschrijving

Op het centrale, noordelijke deel van het plangebied nabij de binnenstad is het beschermd stadsgezicht van toepassing, zoals omschreven in hoofdstuk 2 en bijlage 1. Het beleid is er in zijn algemeenheid op gericht om de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden in het plangebied te beschermen en zo mogelijk te versterken. Dit beschermende beleid ligt vast in het aanwijzen van de oorspronkelijke kern tot beschermd stadsgezicht. Voor een beschermd stadsgezicht moet bovendien een beschermend bestemmingsplan worden vastgesteld. Het voorliggende plan voorziet hierin door middel van de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd stadsgezicht".

In de regeling zijn met name bepalingen opgenomen over bouwen, de parcellering, gevelbreedtes, dakvormen en de maatverhouding van de gevelopeningen. Zie hiervoor de dubbelbestemming zelf in artikel 19. Van deze bepalingen kan, onder voorwaarden, worden afgeweken. Deze regels zijn (overeenkomstig de geldende regeling) niet van toepassing ter plekke van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - aanvullende bouwregels uitgesloten". De goot- en bouwhoogte van de verschillende gebouwen worden in de onderliggende basisbestemmingen geregeld. Deze zijn zodanig opgezet dat aangesloten wordt bij de uitgangspunten ten aanzien van de bebouwingsstructuur.

Nast de bouwregels is er ook een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Hiermee kunnen activiteiten die niet onder het bouwen vallen maar die wel afbreuk kunnen doen aan de waarden van het beschermd stadsgezicht, aan een vergunning worden gekoppeld. Hierbij moet gedacht worden aan het aanbrengen/wijzigen van verharding, het kappen van waardevolle bomen, en dergelijke. Zie voor een compleet overzicht artikel 19. Hierin is tevens een omgevingsvergunning voor het slopen opgenomen.

5.2.17 Waarde - Cultuurhistorische dijk

Omdat de weg Kiesterzijl aan de westzijde van bedrijventerrein West deel uitmaakt van de Slachtedijk is ter bescherming van deze cultuurhistorisch waardevolle dijk een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Zie hiervoor artikel 28.3 van de regels.

5.2.18 geluidzone - industrie

Uitgangspunt en aanduidingsbeschrijving

De bedrijventerrein West, Oost, Zuid en Vliet en Tuinen hebben een geluidzone in het kader van de *Wet geluidhinder* zoals in paragraaf 4.2 beschreven. Deze geluidzones liggen deels over het plangebied. Het is wettelijk verplicht om deze geluidzones in het bestemmingsplan te regelen. Binnen de geluidzones wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting, dit is

ook het uitgangspunt. Geluidgevoelige bebouwing mag hier alleen worden opgericht als is aangetoond dat de geluidsbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarden of een verkregen hogere waarde.

5.2.19 vrijwaringszone - straatpad

Uitgangspunt en aanduidingsbeschrijving

In het oostelijke deel van het plangebied bij de Tzummerweg is een straatpad van toepassing. Om de werking van zenders te beschermen zijn de straatpaden hiervan aangeduid als "vrijwaringszone - straatpad". Binnen deze zone zijn bouwwerken van ten hoogste 27 meter toegestaan.

5.2.20 vrijwaringszone - vaarweg

Uitgangspunt en aanduidingsbeschrijving

Ten behoeve van het beheer en de veiligheid van het Van Harinxmakanaal is aan weerszijden hiervan de aanduiding "vrijwaringszone - vaarweg" opgenomen. Hiervoor geldt het uitgangspunt dat in deze zone geen gebouwen en overkappingen gebouwd mogen worden. Dit geldt niet voor de bestaande bouwwerken en tevens is er een afwijkmogelijkheid opgenomen om nieuwe in de basisbestemming genoemde bouwwerken te bouwen. Hierbij geldt de voorwaarde dat ontheffing is verkregen van de waterwegbeheerder.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan en de grondexploitatie. Bij de uitvoerbaarheid wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg van het *Besluit ruimtelijke ordening*. Over alle eventueel ingekomen reacties is een standpunt bepaald, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Dit is in de reactienota in bijlage 3 aangegeven.

Daarna is het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Op het ontwerpbestemmingsplan is de gelegenheid geboden tot het inbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Er is een zienswijzennota opgesteld waarin alle reacties zijn beantwoord en tevens door de gemeente een standpunt is ingenomen. Het plan is gereed gemaakt voor vaststelling door de gemeenteraad en op 17 mei 2018 vastgesteld. In bijlage 4 zijn de raadsstukken voor de vaststelling opgenomen. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Dit bestemmingsplan (de toegestane functies en de bouwregels) is gebaseerd op de bestaande situatie en geldende regelingen voor het plangebied. Geheel nieuwe bouwplannen (volgens het Bro) worden niet mogelijk gemaakt. De grondexploitatie-regeling is niet van toepassing en de vaststelling van een exploitatieplan daarom niet nodig.

In principe verandert de economische onderbouwing niet ten opzichte van de eerder geldende plannen. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid voor de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is daarom voor dit bestemmingsplan niet relevant.

Bijlage

45159_Franeker Zuid_ REGELS.pdf

REGELS

Plan: Franeker Zuid
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.1949.BPFranekerZuid-VAS1

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen
Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSGEELS

Artikel 3 Agrarisch
Artikel 4 Bedrijf
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening
Artikel 6 Bedrijventerrein
Artikel 7 Cultuur en ontspanning
Artikel 8 Detailhandel - Beschermd stadsgezicht
Artikel 9 Groen
Artikel 10 Horeca
Artikel 11 Maatschappelijk
Artikel 12 Recreatie - Jachthaven
Artikel 13 Verkeer
Artikel 14 Verkeer - Railverkeer
Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied
Artikel 16 Water
Artikel 17 Wonen - 1
Artikel 18 Wonen - 2
Artikel 19 Wonen - Beschermd Stadsgezicht
Artikel 20 Wonen - Voormalige boerderijpanden
Artikel 21 Wonen - Woongebouw
Artikel 22 Leiding - Gas
Artikel 23 Leiding - Hoogspanningsverbinding
Artikel 24 Leiding - Riool
Artikel 25 Leiding - Water
Artikel 26 Waarde - Archeologie
Artikel 27 Waarde - Beschermd stadsgezicht
Artikel 28 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle dijk

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 29 Anti-dubbeltelregel
Artikel 30 Algemene bouwregels
Artikel 31 Algemene aanduidingsregels
Artikel 32 Algemene gebruiksregels
Artikel 33 Algemene afwijkingsregels
Artikel 34 Overige regels

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 35 Overgangsrecht
Artikel 36 Slotregel

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het Bestemmingsplan Franeker Zuid met identificatienummer NL.IMRO.1949.BPFranekerZuid-VAS1 van de gemeente Waadhoeke;

1.2 het bestemmingsplan:

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

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

de in bijlage 3 genoemde beroepen, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een (bedrijfs)woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 ABC-goederen:

auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en daarmee direct samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

1.7 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, alsook ondergeschikte productiegebonden detailhandel dan wel productiegerelateerde detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

1.8 archeologisch monument:

een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 door het Rijk is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.9 archeologisch onderzoek:

een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie conform de kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.10 archeologisch waardevol gebied:

een gebied met daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingsbeeld:

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

1.13 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein, bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.14 bedrijfsgebouw:

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

1.15 bedrijfsvloeropervlakte:

de totale vloeropervlakte van de ruimte binnen gebouwen of behorende bij een functie (deels) buiten gebouwen die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.16 bedrijfswoning:

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

1.17 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoaafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.18 bestaand:

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is dan wel krachtens een omgevingsvergunning kan worden uitgevoerd, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die:
 - 1. op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanwezig zijn, daaronder vallen niet de bouwwerken, die reeds in strijd waren met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
 - 2. gebouwd worden of kunnen worden krachtens een voor het van kracht worden van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning (al dan niet in afwijking van het voorgaande bestemmingsplan);
- c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen;

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk:

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

1.22 bodemarchief:

de sporen van (vooral) menselijke bewoning en bewerking die in de bodem zijn achtergebleven;

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak:

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

1.28 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;

1.29 cultuur en ontspanning:

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, als ook productiegebonden detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen, zoals podiumkunsten en bioscopen, musea en toeristische attracties, muziek- en dansscholen, oefenruimtes en creativiteitscentra, casino's en feestzalenverhuur, met dien verstande dat speelhallen, niet zijnde een casino, niet zijn toegestaan;

1.30 cultuurhistorische waarden:

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

1.31 detailhandel:

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

bedrijfsactiviteit;

1.32 dienstverlening:

werkzaamheden die bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, alsook ondergeschikte productiegebonden detailhandel dan wel productiegerelateerde detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

1.33 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie die is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.34 evenement:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.35 gebouw:

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

1.36 gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden:

de mogelijkheden om gronden en daarop toegelaten bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken, gelet op het gebruik van de in de nabijheid gelegen gronden;

1.37 geluidsbelasting:

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

1.38 geluidsgevoelige objecten:

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

1.39 geluidsgevoelige functies:

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

1.40 geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

1.41 hogere grenswaarde:

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

1.42 hoofdgebouw:

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

1.43 horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf of instelling waar al dan niet in ondergeschikte vorm bedrijfsmatig dranken en 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 horecabedrijf categorie 1:

een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijsalons, croissanterieën, lunch- en tearooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.45 horecabedrijf categorie 2:

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden en het nuttigen ervan ter plaatse, zoals restaurants;

1.46 horecabedrijf categorie 3:

een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren en/of dranken en het nuttigen ervan ter plaatse, zoals cafetaria's, snackbars, automatieken, en shoarmazaken;

1.47 horecabedrijf categorie 4:

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken, zoals cafés, bars en discotheken;

1.48 horecabedrijf categorie 5:

een bedrijfsactiviteit waarbij de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies al dan niet in combinatie met het verstrekken van etenswaren en dranken en het nuttigen ervan ter plaatse, zoals pensions, hotels en hotel-restaurants;

1.49 horecaterras:

een al dan niet overdekt terras, behorende bij een al dan niet zelfstandig horecabedrijf en zich bevindend in de directe nabijheid van het betreffende bedrijf;

1.50 horecavloeroppervlakte:

de oppervlakte van de ruimte binnen een horecabedrijf, die wordt gebruikt voor de verstrekking van dranken, etenswaren of logies, exclusief toilet-, keuken-, entree-, opslag- en administratieruimten, e.d.;

1.51 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen met een zekere mate van onderlinge verbondenheid die binnen een complex van ruimte gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.52 internetdetailhandel:

detailhandel waarbij het te koop aanbieden van goederen plaatsvindt via het internet en de levering hoofdzakelijk geschiedt per post of koeriersdiensten en waarbij geen sprake is van een showroom;

1.53 inwoning:

het wonen, niet zijnde logeren, bij anderen;

1.54 kamerverhuur:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft;

1.55 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.56 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.57 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

de in bijlage 2 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de bewoner en de aan de bedrijvigheid bij woningen gebonden medewerkers;

1.58 kleinschalige duurzame energieopwekking:

winning van energie uit kleinschalige percelingsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.59 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico dan wel een risicoaanduiding tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.60 logiesverstrekking:

het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ongeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf al dan niet in combinatie met ontbijt binnen de woonfunctie, zoals een pension aan huis en bed and breakfast;

1.61 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-/medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en opvang, alsook ongeschikte productiegebonden detailhandel en ongeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.62 milieusituatie:

de situatie, waarbij milieuaspecten dienen te worden beoordeeld, zoals hinder voor omwonenden, externe veiligheid en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient er bij de situering en omvang van milieubelastende functies (o.a. bedrijven) op te worden gelet dat de uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies (o.a. woningen) zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt;

1.63 normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.64 nutsvoorzieningen:

voorzieningen voor algemeen nut, zoals afvalinzameling, elektriciteit, gas, (tele)communicatie en dataverkeer, openbaar vervoer en water. Het gaat hierbij om andere bouwwerken zoals antennes, bakken, borden, containers, hekken, kastjes, palen, zuilen en wat met deze bouwwerken te vergelijken is. Onder nutsvoorziening wordt ook verstaan een schakelstation, een rioolwaterzuiveringsinstallatie, een telecommunicatiestation en een transformatorstation;

1.65 ondergeschikte detailhandel:

een niet zelfstandige detailhandelsfunctie die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie die binnen de bestemming is toegestaan;

1.66 ondergeschikte horeca:

een niet zelfstandige horecafunctie die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie die binnen de bestemming is toegestaan;

1.67 opgaande meerjarige teelt:

de meerjarige teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken, het kweken van fruit aan houtige gewassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande teelt van meerjarige gewassen;

1.68 overkapping:

een bijbehorend bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.69 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien op of in het water wordt gebouwd: het Fries Zomerpeil;

c. in het geval de hoogte van het terrein op een perceel grote verschillen vertoont: de door Burgemeester en Wethouders bepaalde hoogte;

1.70 perifere detailhandel:

detailhandel die qua volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet meer goed inpasbaar is in de bestaande winkelcentra, waaronder uitsluitend worden begrepen:

- a. detailhandel in brandbare of explosiegevaarlijke stoffen;
- b. detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, keukens, badkamers, meubelen, bouwmaterialen, landbouwwerktuigen, tuincentra, plant- en dierbenodigdheden, fietsen en autoaccessoires;
- c. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van industrie en ambacht in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen;

1.71 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.72 risicogevoelig bouwwerk c.q. object

een bouwwerk c.q. object als bedoeld in het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer, dat kan worden aangemerkt in de zin van dat besluit als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object;

1.73 risicovolle inrichting:

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

1.74 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht. of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.75 supermarkt:

een gebouw of een ruimte in een gebouw, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen door middel van zelfbediening;

1.76 verkeersveiligheid:

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

1.77 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) ruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.78 voorkeurgrenswaarde:

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

1.79 vuurwerkbedrijf:

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

1.80 woning:

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

1.81 woonhuis:

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;

1.82 woonschip:

een zich in het water bevindend, hoofdzakelijk niet voor varen maar voor wonen bedoeld object, waaronder tevens een woonark, een casco en naar de aard daarmee gelijk te stellen object wordt verstaan;

1.83 (goede) woonsituatie:

een situatie waarbij, mede door de situering van om de woonfunctie liggende functies en bebouwing, in ieder geval sprake is van een redelijke daglichttoetreding, een redelijke mate van uitzicht en voldoende privacy, alsmede van afwezigheid van hinder;

1.84 zorginstelling:

een gebouw of een ruimte in een gebouw waarin huisvesting en zorg wordt geboden aan zorgbehoevendenden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;

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 scheidingsmuren) 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, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een (hoofd)gebouw tot de zijdelingse perceelgrens;

2.8 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappenhuizen, gangen en overige dienstruimten;

2.9 de bouwhoogte van een windturbine:

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;
- d. de opwekking van zonne-energie met de daarbijbehorende gebouwen en overkappingen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark';
- e. een recreatieplas ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieplas', met de daarbijbehorende:
 - 1. oevers;
 - 2. voorzieningen ten behoeve van de dagrecreatie;
 - 3. zandwinning;
 - 4. aanlegvoorzieningen ten behoeve van de wachtplaats voor schepen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik;
- i. ontsluitingswegen en agrarische kavelpaden;
- j. openbare fiets- en wandelpaden;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging;

met de daarbijbehorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de opwekking van zonne-energie worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark';
- c. de oppervlakte zal per gebouw of overkapping ten hoogste 15 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. er zullen geen silo's, platen en bassins worden gebouwd, met uitzondering van bestaande platen ten dienste van opslagdoeleinden;
- b. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken en paardrijbakken worden gebouwd;

- c. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken en paardrijbakken worden gebouwd;
- d. bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde ten behoeve van de opwekking van zonne-energie mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark';
- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zonnepark' dient er binnen een jaar na de realisatie van het zonnepark sprake te zijn van realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing volgens de uitgangspunten zoals genoemd in bijlage 1.

3.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten, met uitzondering van tijdelijke opslag van akkerbouwproducten, alsmede tijdelijke opslag van mest, onder voorwaarde dat de mestopslag niet langer dan zes maanden duurt en de mestopslag niet gedurende twee opeenvolgende jaren op dezelfde locatie plaats heeft;
- b. het opslaan van agrarische producten ;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik of de noodzakelijke bereikbaarheid van bebouwde percelen;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van de houtteelt en de bosbouw;
- e. het gebruik van gronden ten behoeve van de sierteelt, fruitteelt, boomteelt of overige de meerjarige teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken, het kweken van fruit aan houtige gewassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande teelt van meerjarige gewassen; meerjarige teeltvormen;
- f. het gebruik van gronden voor het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting anders dan ten behoeve van erfbeplanting, wegbeplanting, schuilgelegenheid voor vee of waarvoor een vergunning is verleend;
- g. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
- h. de opslag van nucleair afval.

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

3.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verharden van perceel- en/of kavelontsluitingswegen met een grotere breedte dan 4,00 m;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden zodanig dat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

3.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid **3.4.1** is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

3.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het open landschap, de cultuurhistorische en archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kunne burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijventerrein', mits:

- a. de gronden in de eerste fase van het Bedrijventerrein Kie fase 1 voor ten minste 80% zijn uitgegeven met uitzondering van de gronden grenzend aan het Van Harinxmakanaal voor zover er sprake is van watergebonden bedrijvigheid;
- b. middels een behoefteprognose aannemelijk kan worden gemaakt dat realisering op afzienbare tijd aan de orde is;
- c. de uitbreiding in overeenstemming is met een bedrijventerreinenplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, alsmede voor:
 2. dienstverlening;
 3. een tegelhandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tegelbedrijf';
 4. bedrijfswoningen met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning;

met de daarbijbehorende:

- c. wegen, straten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;
- h. erven en terreinen;
- i. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen genoemd in lid 4.1 sub a

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen genoemd in lid 4.1 sub a gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zullen de gebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' zal het bebouwingspercentage van een bouwvlak zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage bedragen;

- c. een bedrijfswoning zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen;
- e. de goothoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- f. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 100 m² per bedrijfswoning bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

4.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in **4.1** onder a;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;

2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit onevenredig toeneemt.

- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- g. het gebruik van gebouwen voor zelfstandige kantoren.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.4 sub a in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder categorieën 1 en 2 dan wel naar de aard en invloed daarmee gelijk te stellen bedrijven, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 2 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- b. het bepaalde in lid 4.4 sub c in die zin dat de gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 100 m² bedraagt.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'bouwbedrijf', 'detailhandel' of 'specifieke vorm van bedrijf - tegelhandel' wordt verwijderd, indien de functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van de waterhuishouding en de energievoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- b. terreinen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. de dakhelling van een gebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

5.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de milieusituatie;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 - 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
 - 2. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 - 3. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
 - 4. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
 - 5. perifere detailhandel in de vorm van ABC-goederen;
 - 6. internetdetailhandel, alsmede detailhandel voorzover ondergeschikt aan en ten dienste van de internetdetailhandel, in de vorm van de verkoop van accessoires;
 - 7. bouwbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'bouwbedrijf';
 - 8. autoplaatwerkerijen en autospuitinrichtingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoplaatwerkerij en autospuitinrichting';
 - 9. betonmortelcentrales, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale';
 - 10. installatiebedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf';
 - 11. scheepsbouw- en reparatiebedrijven al dan niet in combinatie met scheepsstalling, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepsbouw- en reparatiebedrijf en scheepsstalling';
 - 12. scheepswerven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf';
 - 13. schoonmaakbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schoonmaakbedrijf';
 - 14. tuincentra en kwekerijbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tuincentrum en kwekerijbedrijf';
 - 15. perifere detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer';
 - 16. detailhandel in consumentenelektronica, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - consumentenelektronica';
 - 17. een kringloopwinkel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kringloopwinkel';

- 18. een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg, met daarbijbehorende een autowasstraat, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- 19. zelfstandige kantoren zonder baliefunctie, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- 20. bedrijfswoningen met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

- b. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning;
- c. kassen, ter plaatse van de aanduiding 'kas';

met de daarbijbehorende:

- d. wegen, straten en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water;
- i. erven en terreinen;
- j. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder:
 - 1. cementsilo's, ter plaatse van de aanduiding 'silo';
 - 2. windturbines, ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen genoemd in lid 6.1 sub a

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen genoemd in lid 6.1 sub a gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een bouwperceel zal ten hoogste 10.000 m² bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' zal het bebouwingspercentage van een bouwvlak per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding aangegeven percentage bedragen;
- d. de afstand van een gebouw of overkapping tot de perceelgrens zal ten minste 5,00 m bedragen;
- e. een bedrijfswoning zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen;
- g. de goothoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen.
- h. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.

6.2.2 Kassen

Voor het bouwen van kassen gelden de volgende regels:

- a. kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'kas';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de kassen zal ten hoogste 55% van de oppervlakte van het aanduidingsvlak 'kas' bedragen;
- c. de bouwhoogte van een kas zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 100 m² per bedrijfswoning bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

6.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijbakken worden gebouwd;
- b. windturbines mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' zal ten hoogste één windturbine worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van een windturbine zal ten hoogste 40,00 m bedragen;
- e. de rotordiameter van de windturbine zal ten hoogste 66,00 m bedragen;
- f. cementsilo's mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'silo';
- g. de bouwhoogte van een cementsilo zal ten hoogste 35,00 m bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kraan' zal de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 20,00 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1 sub b in die zin dat oppervlakte van een bouwperceel wordt vergroot, mits sprake is van gebondenheid van het betreffende bedrijf in de regio;
- b. het bepaalde in lid 6.2.1 sub c in die zin dat het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van een bouwperceel tot ten hoogste 80% wordt bebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de benodigde capaciteit aan parkeervoorzieningen op het bij het bedrijf behorende terrein;
- c. het bepaalde in lid 6.2.1 sub d in die zin dat de afstand tot de perceelgrens wordt verkleind, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de brandveiligheid;
- d. het bepaalde in lid 6.2.1 sub h in die zin dat de bouwhoogte wordt vergroot tot 15,00 m;
- e. het bepaalde in lid 6.2.4 sub l in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 20,00 m.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in **6.1** onder a sub 1 tot en met 4;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, voorzover de gronden ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding '**overige zone - gezoneerd industrieterrein**';
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van:
 - 1. perifere detailhandel in de vorm van ABC-goederen;
 - 2. internetdetailhandel, alsmede detailhandel voorzover ondergeschikt aan en ten dienste van de internetdetailhandel, in de vorm van de verkoop van accessoires;
 - 3. de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'detailhandel perifeer', in welk geval perifere detailhandel is toegestaan;
 - 4. de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - consumentenelektronica', in welk geval detailhandel in consumentenelektronica is toegestaan;
 - 5. de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kringloopwinkel', in welk geval een kringloopwinkel is toegestaan;
 - 6. de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' in welk geval detailhandel is toegestaan voorzover ondergeschikt aan en ten dienste van de verkoop van motorbrandstoffen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor paardrijbakken;
- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- g. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit onevenredig toeneemt.
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- i. het gebruik van gebouwen voor:
 - 1. zelfstandige kantoren, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'kantoor';
 - 2. kantoren met een baliefunctie.
 - 3. kantoren over een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 600 m², tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'kantoor', in welk geval de bedrijfsvloeroppervlakte van zelfstandig kantoren ten hoogste 1200 m² per mag zijn.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid **6.5** sub a onder 1 in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage **2** onder categorieën 1 en 2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage **2**, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage **2** onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- b. het bepaalde in lid **6.5** sub a onder 2 in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage **2** onder categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage **2**, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel

- worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 2 onder een hogere categorie dan 3.2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- c. het bepaalde in lid 6.5 sub a onder 3 in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 2 onder een hogere categorie dan 4.1, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 - d. het bepaalde in lid 6.5 sub a onder 4 in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, mits het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 2 onder een hogere categorie dan 4.2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 - e. het bepaalde in lid 6.5 sub c in die zin dat de gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitoefening van perifere detailhandel, mits:
 - 1. de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied detailhandel perifer';
 - 2. geen duurzame ontwrichting van het winkelapparaat in Franeker optreedt en de vestiging in de binnenstad en/of in de Wilhelminabuurt niet mogelijk is en de vestiging in de binnenstad niet tot de reële mogelijkheden behoort;
 - 3. geen supermarkten worden gevestigd;
 - f. het bepaalde in lid 6.5 sub c in die zin dat de gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 100 m² bedraagt.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'kantoor' wordt aangebracht, mits:
 - 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2';
 - 2. geen sprake is van kantoren met een publieksaantrekkende werking;
 - 3. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 1200 m² per kantoor;
 - 4. er sprake is van een directe, concrete behoefte van kantoren die naar aard en schaal past bij de aard van Franeker;
 - 5. wordt aangetoond dat de behoefte waarin wordt voorzien niet inpasbaar is op een bestaand of in ontwikkeling zijnd terrein in de regio;
 - 6. het totale ruimtebeslag van deze kantoren in een redelijke verhouding staat tot de schaal van de kern;
 - 7. de kantoren goed worden ingepast wat betreft milieu, ontsluiting en landschap;
- b. de aanduiding 'bouwbedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf – autoplaatwerkerij en autospuitinrichting', 'specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale', 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerkingsbedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf – scheepsbouw- en reparatiebedrijf en scheepsstalling', 'specifieke vorm van bedrijf - scheepswerf', 'specifieke vorm van bedrijf - schoonmaakbedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf - tuincentrum en kwekerijbedrijf', 'detailhandel perifer', 'specifieke vorm van detailhandel - consumentenelektronica', 'specifieke vorm van detailhandel - kringloopwinkel' en 'kantoor' wordt verwijderd, indien de functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 7 Cultuur en ontspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. cultuur en ontspanning;

2. bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

b. bijbehorende bouwwerken;

met de daarbijbehorende:

- c. wegen, straten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;
- h. erven en terreinen;
- i. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen genoemd in lid 7.1 sub a

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen genoemd in lid 7.1 sub a gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bedrijfswoning zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen;
- d. de goothoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen;

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 100 m² per bedrijfswoning bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

7.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouw(en) c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 sub a in die zin dat gebouwen en overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd.

7.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
 - 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte horeca, zodanig dat de horecavloeroppervlakte per functie meer bedraagt dan:
 - 1. 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte per functie tot een maximum van 150 m², indien de bedrijfsvloeroppervlakte 1500 m² of minder bedraagt, tenzij de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximum geldt;
 - 2. 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte per functie tot een maximum van 450 m², indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 1500 m² bedraagt, tenzij de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximum geldt;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van logiesverstrekking bij het wonen.

Artikel 8 Detailhandel - Beschermd stadsgezicht

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Detailhandel - Beschermd stadsgezicht**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. detailhandel niet zijnde supermarkten, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca, voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
 - 2. opslag ten behoeve van de onder 1 genoemde doeleinden;
 - 3. (bedrijfs)woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - 4. kamerverhuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur';

met de daarbijbehorende:

- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. wegen, straten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;
- h. erven en terreinen;
- i. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid **8.1** sub a bedoelde gebouwen worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' zal de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goothoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 100 m² per bouwperceel bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

8.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;

- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw voor de uitoefening van detailhandel, tenzij in de bestaande situatie detailhandel is gevestigd, in welk geval detailhandel in de tweede en/of hogere bouwlaag is toegestaan;
- b. het gebruik van gedeelten van een (bedrijfs)woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de (bedrijfs)woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de (bedrijfs)woning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte horeca, zodanig dat de horecavloeroppervlakte per functie meer bedraagt dan:
 - 1. 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte per functie tot een maximum van 150 m², indien de bedrijfsvloeroppervlakte 1500 m² of minder bedraagt, tenzij de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximum geldt;
 - 2. 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte per functie tot een maximum van 450 m², indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 1500 m² bedraagt, tenzij de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte als maximum geldt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.4 sub a in die zin dat de tweede en hogere bouwlaag wordt gebruikt voor detailhandel, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het kernwinkelgebied.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bebossing;
- c. wegen en paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. volkstuinten, ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';

met daaraan ondergeschikt:

- f. tuinen, erven en terreinen;

- g. in- en uitritten;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- k. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

9.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. horecabedrijven categorie 1, 2 en/of 3 voorzover het de eerste bouwlaag betreft ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', tenzij in de bestaande situatie in de tweede of hogere bouwlaag de betreffende functie aanwezig is, in welk geval deze functie in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;
 2. horecabedrijven categorie 1, 2, 3 en/of 4 voorzover het de eerste bouwlaag betreft ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', tenzij in de bestaande situatie in de tweede of hogere bouwlaag de betreffende functie aanwezig is, in welk geval deze functie in de tweede of hogere bouwlaag is toegestaan;
 3. opslag ten behoeve van de onder 1 tot en met 3 genoemde doeleinden;
 4. (bedrijfs)woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met de daarbijbehorende:

- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. wegen, straten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;

- h. erven en terreinen;
- i. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen en overkappingen genoemd in lid 10.1 sub a

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen genoemd in lid 10.1 sub a gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' zal de goothoogte van een gebouw of overkapping ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goothoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een gebouw of overkapping ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 100 m² per bouwperceel bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

10.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

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

10.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2.1 sub a in die zin dat gebouwen en overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw voor horecadoeleinden, tenzij in de bestaande situatie horeca is gevestigd, in welk geval horeca in de tweede en/of hogere bouwlaag is toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecabedrijven in afwijking van de ter plaatse toegestane horecacategorieën;
- d. het gebruik van gedeelten van een (bedrijfs)woning, inclusief aangebouwde bijbehorend bouwwerk bij de (bedrijfs)woning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de (bedrijfs)woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de (bedrijfs)woning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
 - 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van logiesverstrekking bij het wonen.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 10.5 sub a in die zin dat de tweede en hogere bouwlaag wordt gebruikt voor horecadoeleinden, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het kernwinkelgebied van Franeker;
- b. het bepaalde in lid 10.5 sub b in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel;
- c. het bepaalde in lid 10.5 sub c in die zin dat horecabedrijven categorie 1 tot en met 4 worden gebruikt voor horecabedrijven categorie 5.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- b. wegen, straten en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water;
- g. erven en terreinen;
- h. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' zal de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goothoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen.

11.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

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

11.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.1 sub a in die zin dat gebouwen en overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Artikel 12 Recreatie - Jachthaven

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven;
- b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van overdekte aanleggelegenheid, ter plaatse van de aanduiding 'schiphuis';
- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 - 1. sanitaire voorzieningen;
 - 2. onderhoud en beheer;
 - 3. sociaal-culturele doeleinden, voorzover ten dienste van de jachthaven, zoals een clubgebouw;

- d. terreinen en water;

met daaraan ondergeschikt:

- e. kaden en taluds;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;

- i. wegen, straten en paden;
- j. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Schiphuizen

Voor het bouwen van schiphuizen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- b. de dakhelling van een gebouw zal ten hoogste 30° bedragen.

12.2.2 Overige gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 12.1 sub c genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 1.250 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- d. de dakhelling van een gebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

12.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de hoogte van steigers en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de hoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

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

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als een zelfstandig horecabedrijf.

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. sloten, bermen en beplanting;

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

met daaraan ondergeschikt:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder een weegbrug.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

13.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 14 Verkeer - Railverkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen;

met de daarbijbehorende:

- b. paden;
- c. bruggen, dammen en/of duikers;
- d. sloten, bermen en beplanting;
- e. spoorwegovergangen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

14.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. bermen en beplanting;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';

met daaraan ondergeschikt:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- k. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
- b. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- c. de oppervlakte per garagebox zal ten hoogste 20 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van een garagebox zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

15.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kanalen, vaarten, grachten, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging, het behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden en de recreatievaart;
- b. waterpartijen;
- c. oevers en kaden;
- d. bermen en beplanting;

met daaraan ondergeschikt:

- e. recreatief medegebruik van kaden en oevers;
- f. paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, duikers en/of dammen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

16.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen steigers, vlonders en naar de aard daarmee gelijk te stellen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de waterhuishoudkundige functie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid **16.2.2** sub a in die zin dat niet ten behoeve van het openbare nut functionerende steigers, vlonders en naar de aard daarmee gelijk te stellen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden als ligplaats voor woonschepen.

Artikel 17 Wonen - 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - 2. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen, woonstraten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid **17.1** sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de onderlinge afstand tussen blokken van aaneengebouwde hoofdgebouwen zal ten minste 3,00 m bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;

- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

17.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

17.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 17.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 17.2.2 sub a in die zin dat een bijbehorend bouwwerk minder dan 1,00 m achter, dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd.

17.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

- b. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorend bouwwerk bij de woning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de woning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
 - 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'detailhandel'.

Artikel 18 Wonen - 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bijbehorende bouwwerken;

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het behoud en het herstel van de waardevolle hoofdvorm van panden, alsmede de karakteristieke waarden, zoals die zijn beschreven in bijlage 2 van de toelichting, wordt nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen, woonstraten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 18.1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de onderlinge afstand tussen blokken van aaneengebouwde hoofdgebouwen zal ten minste 3,00 m bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen, met dien verstande dat deze regeling niet van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 11,00 m bedragen.

18.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

18.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 18.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 18.2.2 sub a in die zin dat een bijbehorend bouwwerk minder dan 1,00 m achter, dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;

18.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorend bouwwerk bij de woning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;

2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de woning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;

c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel.

18.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

18.6.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is voor de volgende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:

- het (gedeeltelijk) verwijderen of veranderen van karakteristieke gebouwen of karakteristieke detailleringen of ornamenten zoals omschreven in bijlage 2 van de toelichting.

18.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid **18.6.1** is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

18.6.3 Toetsingscriteria

De in lid **18.6.1** genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is dan wel door een calamiteit de karakteristieke waarden geheel of gedeeltelijk verloren zijn gegaan, waardoor geen sprake meer is van een karakteristiek pand;
- b. het delen van een pand betreft, die op zichzelf niet als waardevol zijn aan te merken, en door het verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de waardevolle hoofdvorm of de karakteristieke waarden plaatsvindt.

Artikel 19 Wonen - Beschermd Stadsgezicht

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 2. kamerverhuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur';
- b. bijbehorende bouwwerken;

en in beperkte mate voor:

- c. wegen en woonstraten;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 19.1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' zal de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goothoogte bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen.

19.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen;
 - 2. dat de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

19.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

19.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- c. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorend bouwwerk bij de woning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de woning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
 - 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur' wordt verwijderd indien de functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 20 Wonen - Voormalige boerderijpanden

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen in de vorm van voormalige boerderijpanden, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het behoud en het herstel van de waardevolle hoofdvormen van de voormalige boerderijpanden;
- c. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 20.1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;

- c. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. de goothoogte en dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste en ten hoogste de bestaande goothoogte en dakhelling bedragen.

20.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen;
 - 2. dat de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen.
- f. de onderlinge afstand tussen een hoofdgebouw en een bijgebouw zal ten hoogste 25,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand groter is, in welk geval de bestaande afstand als maximum geldt.

20.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. er mogen geen paardenbakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 20.2.1 sub a en b en lid 20.2.2 sub b in die zin dat bouwwerken ten behoeve van een ondergeschikte functie worden gebouwd, mits:
 - 1. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een ondergeschikte functie per woonhuis ten hoogste 250 m² zal bedragen;
 - 2. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
 - 3. tevens de in lid 20.5 sub a genoemde vergunning wordt verleend;
- b. het bepaalde in lid 20.2.1 sub c in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits er geen wijziging optreedt in de bestaande hoofdvorm van het hoofdgebouw en de bestaande nokrichting wordt aangehouden;
- c. het bepaalde in lid 20.2.1 sub d in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een voormalig boerderijpand, mits:
 - 1. er vanuit architectonisch oogpunt een hoogwaardige versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het omgevingsbeeld wordt bewerkstelligd;

2. de bouwhoogte van het woonhuis ten hoogste 12,00 m zal bedragen en het woonhuis zal worden voorzien van een kap;
- d. het bepaalde in lid 20.2.1 sub d in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een voormalig boerderijpand, mits:
1. dit vanwege bouwtechnische vereisten noodzakelijk is;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van het voormalige boerderijpand;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bebouwingskarakteristiek van het woonhuis;
- e. het bepaalde in lid 20.2.2 sub a in die zin dat een bijbehorend bouwwerk minder dan 1,00 m achter, dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- f. het bepaalde in lid 20.2.2 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 10% van de oppervlakte van het erf, exclusief de oppervlakte van het hoofdgebouw, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen ten hoogste 300 m² zal bedragen;
- g. het bepaalde in lid 20.2.1 en 20.2.2 in die zin dat bouwwerken ten behoeve van trekkershutten worden gebouwd, mits:
1. er ten hoogste 10 trekkershutten per woonhuis per bestemmingsvlak worden gebouwd;
 2. de oppervlakte van een trekkershut ten hoogste 20 m² zal bedragen;
 3. de goothoogte van een trekkershut ten hoogste 3,50 m zal bedragen;
 4. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- h. het bepaalde in lid 20.2.3 sub a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits tevens de in 20.5 sub g bedoelde vergunning is verleend.

20.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan genoemd in 20.1 onder a;
- b. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorend bouwwerk bij de woning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de woning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan voor trekkershutten;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 20.4 sub a in die zin dat de uitoefening van de woonfunctie wordt gecombineerd met een ondergeschikte functie in de vorm van de in bijlage 4 opgenomen bedrijvigheid dan wel met een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, mits:

1. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 2. niet meer dan 25% van de bestaande gebouwen ten tijde van de verleende vergunning, met een maximum van 250 m², wordt gebruikt ten behoeve van de ongeschikte functie;
 3. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
 4. parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 5. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen de bestaande bebouwing wordt ondergebracht;
- b. het bepaalde in lid 20.4 sub e in die zin dat de gronden tevens worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen, mits:
1. het maximum aantal kampeerterreinen binnen het plangebied ten hoogste 30 zal bedragen;
 2. het aantal te plaatsen kampeermiddelen per kampeerterrein ten hoogste 25 bedraagt;
 3. er geen stacaravans worden geplaatst en/of seizoenplaatsen worden ingericht;
 4. het kamperen uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot 1 november;
 5. sanitaire voorzieningen in bestaande gebouwen wordt ondergebracht;
 6. de afstand tussen de kampeermiddelen en de aanwezige bebouwing op het perceel ten hoogste 100,00 m bedraagt;
 7. de afstand van de gronden waar het kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot de dichtstbijzijnde gevel van een naastgelegen woonhuis ten minste 50,00 m bedraagt;
 8. de afstand van de gronden waar het kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot de buitengrenzen van een bestaand kampeerterrein ten minste 100,00 m bedraagt;
 9. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
 10. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 11. aangetoond wordt dat de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein niet in strijd is met de ecologische en archeologische waarden en de externe veiligheid;
 12. voorafgaande aan de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein wordt overlegd met het waterschap;
 13. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. het bepaalde in lid 20.4 sub g in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
1. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
 2. er vanwege de paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
 3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt
 4. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.200 m² bedraagt;
 5. de bouwhoogte van lichtmasten of naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken ten behoeve van de verlichting van paardrijbakken ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
 6. de lichtmasten uitsluitend gericht zijn op de paardrijbak;
 7. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,00 m zal bedragen.

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

20.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het (gedeeltelijk) verwijderen van de waardevolle hoofdvorm.

20.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 20.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

20.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een pand betreft, die op zichzelf niet als waardevol zijn aan te merken, en door het verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de waardevolle hoofdvorm of de karakteristieke waarden plaatsvindt.

20.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. deze wijziging uitsluitend wordt verleend in situaties waarin het hoofdgebouw vóór splitsing een omvang heeft van ten minste 300 m²;
- b. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee woningen worden gevestigd;
- c. de wijziging passend is in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd woningbouwprogramma;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 21 Wonen - Woongebouw

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' zal de goothoogte van een gebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goothoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' zal de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in de aanduiding aangegeven bouwhoogte bedragen;
- d. de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

21.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdbouwwerk c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

21.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aangebouwde bijbehorend bouwwerk bij de woning, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 - 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
 - 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt dan wel de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de activiteit onevenredig toeneemt;
 - 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

Artikel 22 Leiding - Gas

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. een (belemmeringen)strook ten behoeve van een hoofdgastransportleiding, alsmede het onderhoud en beheer daarvan; met de daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2 Voorangsregeling

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

22.3 Bouwregels

22.3.1 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) worden op of in deze gronden geen bouwwerken gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming. Deze bepaling geldt niet voor bestaande bouwwerken.

22.3.2 Gebouwen en overkappingen

Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

22.3.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (ten behoeve van deze dubbelbestemming), geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

22.4 Afwijken van de bouwregels

Er kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.3.1 in die zin dat de in de basisbestemming(en) genoemde gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende gasleiding en de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad;
- b. vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- c. geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

22.5 Specifieke gebruiksregels

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

- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

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

22.6.1 Algemeen

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.

22.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 22.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

22.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende gasleiding en de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad;

b. vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 23 Leiding - Hoogspanningsverbinding

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. een hoogspanningsleiding;

met de daarbijbehorende:

b. terreinen;

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) worden op of in deze gronden geen bouwwerken gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming. Deze bepaling geldt niet voor bestaande bouwwerken.

23.2.2 Gebouwen en overkappingen

Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

23.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (ten behoeve van deze dubbelbestemming), gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van masten ten behoeve van hoogspanningsleidingen zal ten hoogste 50,00 m bedragen;

b. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van bepaalde in lid 23.2.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;

b. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de hoogspanningsverbinding.

Artikel 24 Leiding - Riool

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. een strook ten behoeve van een rioolperleiding;

met de daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) worden op of in deze gronden geen bouwwerken gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming. Deze bepaling geldt niet voor bestaande bouwwerken.

24.2.2 Gebouwen en overkappingen

Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

24.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (ten behoeve van deze dubbelbestemming), geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van bepaalde in lid 24.2.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;
- b. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding.

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

24.4.1 Vergunningplicht

Voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het uitvoeren van heiverkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.

24.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 24.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

24.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de betreffende rioolpersleiding.

Artikel 25 Leiding - Water

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een strook ten behoeve van een hoofdwatleiding, alsmede het onderhoud en beheer daarvan;
- met de daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) worden op of in deze gronden geen bouwwerken gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming. Deze bepaling geldt niet voor bestaande bouwwerken.

25.2.2 Gebouwen

Ten behoeve van deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

25.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (ten behoeve van deze dubbelbestemming), geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van bepaalde in lid 25.2.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende hoofdwatleiding;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

25.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.

25.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 25.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

25.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de betreffende hoofdwaterleiding.

Artikel 26 Waarde - Archeologie

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken ten behoeve waarvan bij de bouw grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,30 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

26.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

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

26.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 50 m²;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 50 m²;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,30 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,30 m;

- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,30 m;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 50 m² op een grotere diepte dan 0,30 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 50 m² en dieper dan 0,30 m;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 50 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m.

26.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 26.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

26.3.3 Toetsingscriteria

De in 26.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

26.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

26.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 27 Waarde - Beschermd stadsgezicht

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

27.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding - aanvullende bouwregels uitgesloten', de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw zal met ten minste één gevel in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- b. bij gebouwen waarvan de nokrichting haaks staat op de lengte-as van de weg waaraan wordt gebouwd, zal de breedte van de in de naar de weg gekeerde bouwgrens gebouwde gevel ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij de bestaande gevelbreedte meer bedraagt, in welk geval de bestaande gevelbreedte als maximum geldt;
- c. bij gebouwen waarvan de nokrichting evenwijdig loopt aan de lengte-as van de weg waaraan wordt gebouwd, zal de breedte van de in de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 18,00 m bedragen, tenzij de bestaande gevelbreedte meer bedraagt, in welk geval de bestaande gevelbreedte als maximum geldt;
- d. over een diepte van ten minste 8,00 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwgrens zal een gebouw worden voorzien van een zadeldak c.q. een (afgeknot) schilddak, dan wel samengestelde delen daarvan, waarbij de dakhelling ten minste 40° en ten hoogste 60° zal bedragen;
- e. de bouwhoogte van de gevelopeningen van de in de naar de weg gekeerde bouwgrens zal groter zijn dan de breedte daarvan.

27.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het behoud, het herstel en de uitbouw van de in paragraaf **2.1** en bijlage **1** van de toelichting van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van gebouwen.

27.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf **2.1** en bijlage **1** van de toelichting van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing kan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid **27.2** sub a in die zin dat een gebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gebouwd, mits hierdoor geen onevenredige verstoring optreedt in de gevelwand waarin de betreffende gevel zich bevindt;
- b. het bepaalde in lid **27.2** sub b of c in die zin dat wordt afgeweken van de maximale gevelbreedte, mits hierdoor geen onevenredige verstoring optreedt in de gevelwand waarin de betreffende gevel zich bevindt;
- c. het bepaalde in lid **27.2** sub d in die zin dat de dakhelling van een gebouw wordt verhoogd of verlaagd dan wel een gebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak, mits door toepassing van een passende gevelbeëindiging geen onevenredige verstoring optreedt in de gevelwand waarin de betreffende gevel zich bevindt;
- d. het bepaalde in lid **27.2** sub e in die zin dat de breedte van de gevelopeningen groter wordt dan of gelijk aan de hoogte van de gevelopeningen, mits dit noodzakelijk is in verband met het aanbrengen van etalageruiten met name in de eerste bouwlaag van de gebouwen.

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

27.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanleggen, verbreden, verleggen of verharden van wegen en paden;
- b. het aanbrengen c.q. wijzigen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het kappen van bomen.

27.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid **27.5.1** is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

27.5.3 Toetsingscriteria

De in lid 27.5.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

27.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

27.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van in de gevellijn gebouwde gebouwen, voorzover niet reeds een vergunning op grond van de Monumentenwet is vereist;
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen van in de gevellijn gebouwde erf- en terreinafscheidingen;
- c. het geheel en/of gedeeltelijk slopen van bruggen;
- d. het verwijderen c.q. wijzigen van karakteristieke hekwerken en hekpijlers, stoepen en stoeptralen.

27.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 27.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

27.6.3 Toetsingscriteria

De in lid 27.6.1 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 2.1 en bijlage 1 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.

Artikel 28 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle dijk

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle dijk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de dijk;

met de daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) worden op of in deze gronden geen bouwwerken gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming. Deze bepaling geldt niet voor bestaande bouwwerken.

28.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

28.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

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

28.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- het ophogen of afgraven van gronden;
- het wijzigen van het profiel van de dijk;
- het aanbrengen van beplanting.

28.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid **28.3.1** is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- het normale onderhoud betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

28.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de dijk.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 29 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 30 Algemene bouwregels

30.1 Aanvullende bouwregels

Er mogen geen windturbines worden gebouwd, met uitzondering van de gronden binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' voor zover voorzien van de aanduiding 'windturbine'.

30.2 Bestaande maatvoeringen

Daar waar bestaande afstanden meer of minder bedragen dan ingevolge de bouwregels is voorgeschreven, worden de bestaande afstanden als ten hoogste respectievelijk ten minste toelaatbaar aangehouden.

In die gevallen dat bestaande percentages, dakhellingen, kapvormen, hoogten, inhoud, oppervlakten en/of gevelindelingen afwijken van de bouwregels, worden de bestaande maatvoeringen als toelaatbaar aangehouden.

30.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de verbeelding en de bestemmingen in deze regels uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

31.1 geluidzone - industrie

31.1.1 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- een op grond van de daar voorkomende bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig object, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

31.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

31.2 overige zone - gezoneerd industrieterrein

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein' zijn de gronden aangewezen als gezoneerd industrieterrein.

31.3 vrijwaringszone straalpad

31.3.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone straalpad' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het beschermen van een straalverbinding.

31.3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone straalpad' mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan 27,00 m.

31.4 vrijwaringszone - vaarweg

31.4.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - vaarweg' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het beschermen van een veilig en doelmatig functioneren van vaarwegen.

31.4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. in afwijking van het bepaalde in de ter plaatse voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, anders dan bouwwerken ten behoeve van het doelmatig en veilig functioneren van de vaarweg;
- b. er mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- c. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel: de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het doelmatig en veilig functioneren van de vaarweg zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

31.4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **31.4.2** in die zin dat de in de ter plaatse voorkomende bestemming(en) genoemde bouwwerken worden gebouwd mits vooraf door de aanvrager ontheffing is verkregen van de betreffende waterwegbeheerder, waarmee is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige afbreuk aan de bescherming van een veilig en doelmatig functioneren van de vaarweg.

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

32.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met enige bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering dan wel de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden.

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlaktematens, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat windturbines van deze regeling zijn uitgesloten;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst-, sirene- en antennemasten wordt vergroot, mits:
 - 1. de antenne niet geplaatst kan worden op een bestaand bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een windturbine, een reclamemast of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
 - 2. de mast radiografisch noodzakelijk is;
 - 3. de bouwhoogte van de mast ten hoogste 40,00 m zal bedragen;
- c. de regels in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels in die zin dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, bediening van kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte per gebouwtje ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een gebouwtje ten hoogste 3,00 m mag bedragen;

- e. de regels, ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- f. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de (bouw)bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 - 1. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
 - 2. de vergroting ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - 1. trappen, trappenhuizen en galerijen;
 - 2. entreeportalen, luifels, veranda's en balkons;
 - 3. overstekende daken;

mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdend;

- 1. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m overschrijdend.

Artikel 34 Overige regels

34.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de specifieke omstandigheden van de situatie, en op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 35 Overgangsrecht

35.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

overgangsbepaling van dat plan.

35.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 36 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

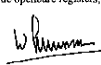
Regels van het bestemmingsplan Franeker Zuid

van de gemeente Waadhoeke .

Behorend bij het besluit van 17 mei 2018

Bijlage

45159_akte splitsing incl reglement.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	
024 52329/10			
29-05-2007 09:00			
Brouns mr. T.A.S. / 021431/8AP/		met 21 vervolgblad(en)	
			
20070529002326			
21 volgbladen		1052	

Hyp. 4

SPLITTING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, vijftientwintig mei tweeduizend zeven, verscheen voor mij, mr Tom -----
 Antonius Sophie Brouns, notaris te Tytsjerksteradiel met als vestigingsplaats ---
 Gytsjerk: -----
 mevrouw Nirmala Mehilal, werkzaam bij NORD Notarissen aan de Druiifstreek 72
 te Leeuwarden, te dezen woonplaats kiezende aldaar, geboren te Paramaribo ---
 (Suriname) op twee december negentienhonderd zevenenzestig, te dezen -----
handelend als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een onderhandse akte van -
 volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht - van: -----

- de heer Jelle de Jong, wonende te 9101 DE Dokkum, De Woudhorne 22, --
 geboren te Ferwerderadeel op zesentwintig oktober negentienhonderd -----
 eenenveertig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer M13054590, --
 uitgegeven te Dongeradeel op acht mei tweeduizend één; -----
- mevrouw Anna van der Laan, wonende te 9101 DE Dokkum, De -----
 Woudhorne 22, geboren te Dokkum op zeven juni negentienhonderd -----
 negenendertig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer -----
 NH9995527, uitgegeven te Dongeradeel op elf april tweeduizend vijf; -----
 ten deze handelende in hun hoedanigheid als gezamenlijk bevoegd -----
 bestuurders van de te Dokkum gevestigde stichting: Stichting -----
 Administratiekantoor Familie De Jong, kantoorhoudende te 9101 DE Dokkum, -
 De Woudhorne 22 (postadres: Postbus 209, 9100 AE Dokkum), ingeschreven -
 in het Handelsregister onder nummer 01081513, welke stichting te dezen -----
 handelt als zelfstandig bevoegd directeur van de te Dokkum gevestigde -----
 besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Holding De Jong
 Dokkum B.V., kantoorhoudende te 9101 PZ Dokkum, Zuiderschans 2 -----
 (postadres: Postbus 209, 9100 AE Dokkum), ingeschreven in het -----
 Handelsregister onder nummer 01081514, welke vennootschap te dezen -----
 handelt als zelfstandig bevoegd directeur van de te Dokkum gevestigde -----
 besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **De Jong Dokkum** -----
Vastgoed B.V., kantoorhoudende te 9101 PA Dokkum, Holwerderweg 19 -----
 (postadres: Postbus 209, 9100 AE Dokkum), ingeschreven in het -----
 Handelsregister onder nummer 01081518; -----
 laatstgemelde vennootschap hierna te noemen: "**de gerechtigde**", -----
 De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde: -----

a. De gerechtigde is eigenaar van: -----
 een perceel bouwterrein aan De Wieken op het bedrijventerrein Kie te
 Franeker, kadastraal bekend als gemeente Franeker, sectie G, -----
 nummer 131, groot achtentwintig are vijftien centiare (28,15 are), welk
 perceel (deels) is belast met zakelijke rechten zoals bedoeld in artikel
 5 lid 3 letter b van de Belemmeringenwet privaatrecht en een -----
 opstalrecht inzake nutsvoorzieningen, een en ander als later in deze --
 akte omschreven; -----
 hierna te noemen: het registergoed; -----

Hypotheken 4

Onroerende Zaken Hyp4 : 52329/10 29-05-2007 09:00

Aantekeningen:

- b. de gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van gemeld registergoed in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede tot vaststelling van een reglement van splitsing als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en de oprichting van een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek;
- c. de gerechtigde heeft daartoe vorenbedoeld registergoed uitgelegd in een aan deze akte gehecht plan van alle verdiepingen, bestaande uit een tekening als bedoeld in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek op één blad, welk blad werd goedgekeurd door de dienst van het kadaster en de openbare registers op twintig april tweeduizend zeven, waarbij de complexaanduiding van de in de splitsing te betrekken percelen is vastgesteld op A133 en op welk plan de begrenzingen van de onderscheiden gedeelten van gemeld registergoed, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt overeenkomstig de voorschriften met een Arabisch cijfer zijn aangegeven;
- d. het registergoed zal worden gesplitst in dertig (30) appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G, complexaanduiding A133, appartementsindices 1 tot en met 30, zoals hierna gespecificeerd omschreven.

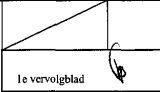
Voor zoveel nodig wordt in verband met de nauwkeurigheid van de hierna volgende omschrijvingen van de appartementsrechten uitdrukkelijk verwezen naar gemeld plan.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde thans over te gaan tot:

I. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Voormeld registergoed wordt gesplitst in dertig (30) appartementsrechten, te weten:

1. **appartementsrecht 1**
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex 1, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achtentwintig are vijftien centiare (28,15 are);
2. **appartementsrecht 2**
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex 2, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
3. **appartementsrecht 3**
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex

Aantekeningen:	 Is vervolgblad
Vervolgblad Hyp. 3 en 4	3, uitmakende het één/dertigste (1/30 ^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----
	4. appartementsrecht 4 ----- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 4, uitmakende het één/dertigste (1/30 ^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde ----- gemeenschap;-----
	5. appartementsrecht 5 ----- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 5, uitmakende het één/dertigste (1/30 ^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde ----- gemeenschap;-----
	6. appartementsrecht 6 ----- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 6, uitmakende het één/dertigste (1/30 ^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde ----- gemeenschap;-----
	7. appartementsrecht 7 ----- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 7, uitmakende het één/dertigste (1/30 ^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde ----- gemeenschap;-----
	8. appartementsrecht 8 ----- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 8, uitmakende het één/dertigste (1/30 ^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde ----- gemeenschap;-----
	9. appartementsrecht 9 ----- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 9, uitmakende het één/dertigste (1/30 ^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde ----- gemeenschap;-----
	10. appartementsrecht 10 ----- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex -----

Hypotheek 3/4 vervolg

Aantekeningen:

	10, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----- 11. appartementsrecht 11 ----- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 11, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----- 12. appartementsrecht 12 ----- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 12, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----- 13. appartementsrecht 13 ----- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 13, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----- 14. appartementsrecht 14 ----- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 14, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----- 15. appartementsrecht 15 ----- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 15, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----- 16. appartementsrecht 16 ----- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 16, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----- 17. appartementsrecht 17 ----- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex -----
--	--

Aantekeningen: 2e vervolgblad 	
Vervolgblad Hyp. 3 en 4	17, uitmakende het één/derdiggste (1/30 ^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----
	18. appartementsrecht 18 ----- het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 18, uitmakende het één/derdiggste (1/30 ^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----
	19. appartementsrecht 19 ----- het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 19, uitmakende het één/derdiggste (1/30 ^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----
	20. appartementsrecht 20 ----- het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 20, uitmakende het één/derdiggste (1/30 ^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----
	21. appartementsrecht 21 ----- het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 21, uitmakende het één/derdiggste (1/30 ^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----
	22. appartementsrecht 22 ----- het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 22, uitmakende het één/derdiggste (1/30 ^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----
	23. appartementsrecht 23 ----- het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 23, uitmakende het één/derdiggste (1/30 ^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----
	24. appartementsrecht 24 ----- het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex -----

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:	
	24, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----- 25. <u>appartementsrecht 25</u>----- het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 25, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde ----- gemeenschap;----- 26. <u>appartementsrecht 26</u>----- het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 26, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde ----- gemeenschap;----- 27. <u>appartementsrecht 27</u>----- het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 27, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde ----- gemeenschap;----- 28. <u>appartementsrecht 28</u>----- het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 28, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde ----- gemeenschap;----- 29. <u>appartementsrecht 29</u>----- het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 29, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde ----- gemeenschap;----- 30. <u>appartementsrecht 30</u>----- het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend ----- als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex ----- 30, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde ----- gemeenschap.----- De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens bij deze het ----- eigendomsrecht van de gerechtigde op voorschreven registergoed te ----- splitsen in appartementsrechten, als hiervoor omschreven en De Jong Dokkum ----- Vastgoed B.V. als gerechtigde tot die appartementsrechten aan te wijzen. ----- <u>II. REGLEMENT VAN SPLITSING</u>-----

Aantekeningen:

3e vervolgblad

NS

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Voorts verklaarde de comparante, handelend als gemeld, bij deze over te gaan tot bovenbedoelde splitsing en de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, luidende als volgt: -----

A. Definities en algemene bepalingen-----

Artikel 1-----

In het reglement wordt verstaan onder: -----

- a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan; -----
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het -----persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het -----administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig -----beheer; -----
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; -----
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging; -----
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een -----erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het -----desbetreffende artikel anders blijkt; -----
- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken; -----
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen; -----
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i; -----
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken; -----
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement; -----
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting; -----
- n. "jaarslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid; -----
- o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing; -----
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht; -----
- q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
- r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

- s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 -- en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten -- van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars; -----
- u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing; -----
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
- w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 ----- eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing; -----
- y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 ----- tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
- z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering. -----

Artikel 2 -----

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, -- na te leven. -----
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld. -----
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven. -----

Artikel 3 -----

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken. -----

Artikel 4 -----

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

Aantekeningen:		4e vervolgblad
Artikel 5 ----- In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en ----- gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te -- waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.----- Artikel 6 ----- Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van ----- overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien ----- verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde -- van de splitsing -- of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het -- gebouw -- voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld. Artikel 7 ----- Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering ----- toegestaan inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst ----- worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke -- vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig -- reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé -- gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met ----- betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende -- uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet ----- worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde. ---- <u>B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de ----- gezamenlijke eigenaars zijn</u> ----- Artikel 8 ----- 1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als -- vermeld in de omschrijving van het appartementsrecht. ----- 2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor ----- diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die -- voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. ----- 3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen. ----- 4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de ----- eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als -- rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in ----- overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing. ----- 5. De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de ----- verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde -- gedeelten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt gehecht. ----- <u>C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars -- zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds - en onderhoudsplan</u> ----- Artikel 9 ----- 1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in -- artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden ----- gerekend:-----		

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik --- van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan; -----
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde --- eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a; -----
 - c. de schulden en kosten van de vereniging; -----
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; -----
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid; -----
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten; -----
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; -----
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering. -----
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41. -----

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. -----
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode ---

Aantekeningen:

5e vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het -- plan elke vijf jaar worden herzien. -----
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door -- de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen ----- binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd. -----
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de --- vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, ----- worden beschikt. -----

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering --- over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende --- posten duidelijk moeten zijn onderscheiden: -----
- a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid; -----
- b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit --- hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en --- derde lid; -----
- c. toevoegingen aan het reservefonds; en -----
- d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid. -----
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het --- aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid. -----
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het --- desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering - anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) --- vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. -----
- Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde --- voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend -- met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel --- vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden --- angezuiverd. -----

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het --- jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de --- grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende --- exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het - boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid. -----
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de --- jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening --- wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt - een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de --- stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van -

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

	een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit. ----- 3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid. ----- 4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit. ----- Artikel 13 ----- 1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. ----- Artikel 41 is niet van toepassing. ----- 2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. ----- 3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden. ----- Artikel 14 ----- 1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing. 2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien. ----- 3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald. -----
--	---

Aantekeningen:

6e vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

E. Verzekeringen

Artikel 15

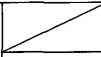
1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontplofingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

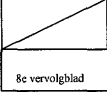
	Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in ---- plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. ----- Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd ---- vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te ---- bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door ---- het bestuur geaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. ----- Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de ---- maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten". ----- 6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het -- bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende ----- aandeel in de schadeoplossingen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met ---- toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht --- een recht van hypotheek hebben. ----- 7. Indien de schadeoplossingen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die ---- voor de schade aansprakelijk is. ----- 8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het - geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een ----- aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de ----- vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk - in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de ----- verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de ----- desbetreffende eigenaar. ----- 9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de ----- verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de ----- desbetreffende eigenaar. ----- <u>F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten -- en de gemeenschappelijke zaken -----</u> <u>Artikel 16 -----</u> 1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het ----- onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de ----- gemeenschappelijke zaken. ----- 2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud - van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken -- nader worden geregeld. ----- <u>Artikel 17 -----</u> 1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ----- worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:----- a. - de funderingen; ----- - de dragende muren en de kolommen; ----- - het geraamte van het gebouw met de ondergrond; ----- - de bijbehorende grond; ----- - het ruwe metselwerk; ----- - de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé ----- gedeelten; -----
--	---

Aantekeningen:			
		7e vervolgblad 	
	- de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas;-- - de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding - - vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, ----- - behoudens de hierna in lid 2 onder d genoemde deuren; ----- - de balkonconstructies; ----- - de borstweringen; ----- - de galerijen; ----- - de terrassen; ----- - de gangen; ----- - de daken; ----- - de schoorstenen; ----- - de ventilatiekanalen; ----- - de trappenhuizen; ----- - de tuin(en); ----- - het hek- en traliewerk voor zover het geen privé (tuin ----- -)afscheidings ----- - betreft; ----- - het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de ----- - buitengevel van het gebouw zitten; -----		
	b. - de technische installaties met de daarbij behorende leidingen en -- voor luchtbehandeling; ----- - de vuilafvoer; ----- - de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering; ----- - de leidingen voor gas en water; ----- - de hydrofoor; ----- - de electriciteits- en telefoonleidingen; ----- - de gemeenschappelijke antenne; ----- - de bliksembeveiliging; ----- - de liften; ----- - de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, -- alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één ----- privé gedeelte strekken. -----		
	2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken -- worden niet gerekend: ----- a. de leidingen voor: ----- - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover ----- - uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; ----- - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en ----- - videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast; ----- b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en -- overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een -- privé gedeelte; ----- c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door -- de eigenaar of gebruiker van -- of uitsluitend dienstbaar zijn aan -- één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtname van het bepaalde in artikel 18 als zodanig ----- gekwificeerd. ----- d. voorts behoren uitdrukkelijk niet tot de gemeenschappelijke ----- gedeelten/zaken: de zogenaamde "sectionaal-overheaddeuren", welke een afscheiding en doorgang vormen tussen de buitenruimte en de -----		

Hypotheek 3/4 vervolg

Aantekeningen:

- bedrijfsunit. Indien deze deuren in de toekomst worden vervangen, ---
behoort ook hetgeen daarvoor in de plaats komt of zal komen, niet tot -
de gemeenschappelijke gedeelten/zaken. ---
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het -----
desbetreffende privé gedeelte. -----
4. *Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe -----*
gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ---
ingang van de dag van aanbrenging daarvan. -----
- Artikel 18 -----
- Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel ---
een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de -----
gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.
- Artikel 19 -----
- De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te -----
verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat
moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. ---
Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken. -----
- Artikel 20 -----
1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke
gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming -----
daarvan. -----
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht -
te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de -----
gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte ---
bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van
de andere eigenaars en gebruikers. -----
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het -
reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer -----
appartementenrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk
gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval -
behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en ---
kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die --
gemeenschappelijke zaak. -----
- Artikel 21 -----
1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van -----
luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, --
voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, ---
en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die -----
hiervoor niet zijn bestemd. -----
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen --
niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of --
andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. -----
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde -----
handelingen toestemming verlenen. -----
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze -
de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder -----
vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels -----
(voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken) -----
daaronder begrepen) te belemmeren. -----
- Artikel 22 -----

Aantekeningen:	 8e vervolgblad
	1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. ----- Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst -- te vestigen. ----- 2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, ----- reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, ----- vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, --- antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in -- het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht ----- hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de ----- vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. ---- 3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de ----- vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke --- gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé ----- gedeelten bevinden. ----- 4. Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens ----- daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, ----- materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker ----- is gehouden de zonwering behoorlijk te onderhouden. ----- Artikel 23 1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de ----- vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch -- uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De ----- toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het ----- gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. ----- 2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde ----- is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of ---- verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, bevoegd om de tussen die ----- privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), ---- respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te ----- verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet --- zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), --- dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie ----- van het gebouw. ----- Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de ----- desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de ----- eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé ----- gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen ----- van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk ----- gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan ----- wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. ----- Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende ----- scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient ----- het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis ----- te worden gesteld. ----- Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van ----- de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor ----- wat betreft afwerking, kwaliteit en geluids-isolatie. ----- De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk ----- aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde. -----

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

2. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-) plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming. Deze bestemming is kantoor- of bedrijfsruimte en eventuele parkeerplaats. Een gebruik dat afwijkt van de bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle

Aantekeningen:

9e vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort levens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden. Ook behoort daartoe het onderhoud als hiervoor omschreven van de deuren als bedoeld in artikel 17 lid 2 onder d van deze akte.

2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

Artikel 30

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

Artikel 31

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

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

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor

Aantekeningen:

10e vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en ----- gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het --- eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld - in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. -----

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan --- indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de ----- overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken --- aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur - voor akkoord is ondertekend. -----

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of ----- uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. -----

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te ---- hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden ----- genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en ---- billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van ----- toepassing. -----

4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk ---- Wetboek anders beslist. -----

5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het - reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van ----- eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, --- op de hoogste stellen. -----

6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ---- ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het --- reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn -- privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde ----- definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling. -----

Artikel 36 -----

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de ---- vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging ----- schuldig is of zal worden. -----

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de - betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per ----- aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, -----

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het -----
desbetreffende privé gedeelte. -----

Artikel 37 -----

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet
betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet --
getekend heeft. -----
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te ---
hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen --
een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het
bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan --
het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de -----
gemeenschappelijke zaken worden ontzeggd. -----
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt
het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot -----
ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het -----
nemen van maatregelen tot ontruiming. -----
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot --
ontruiming heeft aangemaand. -----
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de -----
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden -
ontzeggd. -----

Artikel 38 -----

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de -----
gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. -----

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte -----

Artikel 39 -----

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: -----
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de -----
eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of
besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt; -----
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars
en/of gebruikers; -----
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige -----
verstoring van de rust in het gebouw; -----
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt; -----
kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij
ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen -
verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid
bedoelde maatregel. -----
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen -----
nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering --
besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de
eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke -----
gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. -----
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit -
niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping
van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de -----
bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met -----
vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter -----
vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

Aantekeningen:		

Aantekeningen:

- definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.-----
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 ----- zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot ----- stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. ----- Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere ----- rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.-----
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende ----- overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.-----
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en ----- vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.-----
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële ----- bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de ----- oude eigenaar.-----
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen ----- dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de ----- nieuwe eigenaar.-----

L. Overtredingen-----

Artikel 41-----

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van ----- het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de ----- vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de ----- betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per ----- aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.-----
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de ----- waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen ----- van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige ----- overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of ----- niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot ----- schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de ----- andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of ----- het reglement.-----
3. De te verbuuren boeten komen ten bate van de vereniging.-----
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste ----- lid van toepassing.-----
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld ----- aan een eigenaar.-----

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de ----- vereniging-----

I. Algemene bepalingen-----

Artikel 42-----

1. Bij deze wordt opgericht de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel ----- 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.-----
2. De naam van de vereniging is: "Vereniging van eigenaars van ----- "Bedrijfsgebouw Kie" aan bedrijventerrein Kie te Franeker".----- De vereniging is gevestigd te Franeker, doch kan elders kantoor -----

Aantekeningen:

12e vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- houden. -----
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke ---
belangen van de eigenaars.-----
 4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of ---
een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair -----
verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldening(en). --
De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan ---
de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed. -----
 5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en -----
de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- Artikel 43 -----
1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de -----
eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere -----
baten.-----
 2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij --
een bank op een rekening ten name van de vereniging.-----
 3. De gelden van het reservefonds worden gedeponiseerd op een afzonderlijke -----
bankrekening ten name van de vereniging.-----
 4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het -----
reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van -
algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als -----
rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het
reservefonds.-----
- Artikel 44 -----
- Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar -
van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.-----
- II. De vergadering -----
- Artikel 45 -----
1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te -----
stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de -
nabijheid van het gebouw.-----
 2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een -----
vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het ---
bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de
jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het ---
bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.-----
 3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad ---
van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een
aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan ---
uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.-----
 4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur -----
wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde
vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt -----
gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te -----
roepen met inachtneming van dit reglement.-----
 5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de -----
eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.----
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor -----
onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden
ontslagen.-----

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn -----
afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. -----
 7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies --
van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één -----
persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of
een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het -----
bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden -----
gehouden, -----
 8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van --
tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering -----
daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in -----
overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen
woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen -----
van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke -
eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij -----
schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - -----
bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is
alsdan verplicht onvervuld de overige eigenaars hiervan in kennis te -----
stellen, -----
 9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een -----
presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. -
De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever. -----
- Artikel 46** -----
1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notariële
proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke --
moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke ---
worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering. -----
 2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar -----
binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan --
toe, -----
 3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen. -----
- Artikel 47** -----
1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van -
gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt -----
gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het
recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging --
van dat recht anders is bepaald. -----
 2. Het totaal aantal stemmen bedraagt: **dertig (30)**. -----
Elk appartementsrecht komt één (1) stem toe. -----
 3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de -----
ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht --
door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding --
zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge
verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste -----
appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd -----
wordt. -----
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te --
brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van
de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is -----
bepaald, -----

Vervolgblad Hyp. 3 en 4	Aantekeningen:  13e vervolgblad
	De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht --- behoeven niet eensluitend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement -- van ondersplitsing anders is bepaald. ----- De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te ----- wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is --- bevoegd om in de vergadering het woord te voeren. ----- 4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of ----- bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn -- echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun ----- hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen --- worden kwijtgescholden. ----- <u>Artikel 48</u> ----- 1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering ---- slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, - daartoe schriftelijk aangewezen. ----- 2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot ----- ooreenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonnier te verzoeken een derde aan te wijzen als ----- vertegenwoordiger. ----- <u>Artikel 49</u> ----- Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te --- wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit ---- laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden. ----- Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van --- een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren. ----- <u>Artikel 50</u> ----- 1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen ----- afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte --- meerderheid van de uitgebrachte stemmen. ----- Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, --- ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot - de uitgebrachte stemmen gerekend. ----- 2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn ----- verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte -- meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien --- meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt --- door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in ----- aanmerking komen. ----- Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal --- stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen - ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot - worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij -----

Hypotheek 3/4 vervolg

Aantekeningen:

- deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op --
zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen --
staken het lot beslist. -----
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle
eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail -----
daaronder begrepen. -----

Artikel 51 -----

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de ----
artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om -----
vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, --
welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop --
de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis ---
heeft kunnen nemen. -----

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte
als bedoeld in artikel 60. -----

Artikel 52 -----

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke
gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing -----
hierover niet aan het bestuur toekomt. -----
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met -----
inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming. -----
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten --
en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het
bepaalde in artikel 56 tweede lid. -----
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de
vastgestelde begroting voortkomen, tenzij het daartoe vooraf door de -----
vergadering is gemachtigd. -----
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over -
de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet -----
geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de -----
gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur ---
die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan
de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit -----
redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. -----
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging
vergoed. -----
5. Besluiten door de vergadering tot: -----
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde -----
onderhoud vallende uitgaven; -----
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds; -----
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een -----
totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan; -----
kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste -----
twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin
een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste -
twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste
zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing. -----

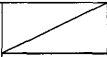
Aantekeningen:		14e vervolgblad		
Vervolgblad Hyp. 3 en 4	In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.			
	6.	In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.		
	7.	Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.		
	8.	Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.		
	9.	Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.		
	III. Het bestuur			
	Artikel 53			
	1.	Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).		
	2.	Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.		
	3.	De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontsien van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.		
4.	Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.			

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
 6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
 7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
 8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
 9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
 10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.
- Artikel 54**
1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
 2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
 3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
 4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

Aantekeningen:	 15c vervolgblad
Vervolgblad Hyp. 3 en 4	De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur. ----- <u>Artikel 56</u> ----- - De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het – doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest – uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die – beheerder zullen worden overeengekomen. ----- - De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig – beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder – zullen worden overeengekomen. ----- <u>IV. Raad van commissarissen en commissies</u> ----- <u>Artikel 57</u> ----- - De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in – welk geval het volgende geldt. ----- - De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer – commissarissen. ----- De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. ----- Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn – midden een voorzitter en een secretaris. ----- - De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd – benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. ----- Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens – vervanging voorzien. ----- - Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. ----- Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging. ----- - De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad – bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene – gang van zaken in de vereniging. ----- Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de – vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt. ----- - Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem – gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, – bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging. ----- - De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en – voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van – commissarissen dat wenst. ----- De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn. ----- - Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende: ----- - de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt – tenminste vijf dagen; -----

Hypotheek 3/4 vervolg

Aantekeningen:

	b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe; ----- c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte ----- meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; -- de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing; ----- d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid ----- van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; ----- e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, ---- mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. ----- 9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde --- worden notulen gemaakt. ----- Artikel 58 ----- 1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving. ----- 2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering ---- jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van ---- bestuurder en die van voorzitter van de vergadering. ----- De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen - aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is ----- verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar ----- gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en ----- andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter ----- beschikking te stellen. ----- N. Huishoudelijk Reglement----- Artikel 59 ----- 1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling --- van de volgende onderwerpen: ----- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; ----- b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten; ----- c. de orde van de vergadering; ----- d. de instructie aan het bestuur; ----- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van ----- commissarissen en commissies; ----- f. het behandelen van klachten; ----- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; ----- h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid; -- i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling ---- behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. ----- 2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. 3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden. ----- 4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden ----- vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid. -----
--	---

Aantekeningen:

16e vervolgblad	

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel -- 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een -- besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement -- bepaalde. -----

6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen ----- daarvan te publiceren in de openbare registers. -----

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van ---- alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken -- aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is ---- vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek. -----
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een ---- vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste -- vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht. -----
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden -- voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd. -----
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van ---- toepassing. -----
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft ---- gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het ---- Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen. -----
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op -- die waarop het besluit door de vergadering is genomen. -----
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag ---- hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement -- betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de ---- gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging -- wordt verkort. -----
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe ---- opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een -- vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter -- kan worden vernietigd. -----

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging -- kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het -- bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. -----

Q. Geschillenbeslechting

Hypotheek 3/4 vervolg

Aantekeningen:

Artikel 62

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd -- ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. Overgangsbepalingen

1. Het bestuur zal op basis van een voorlopig vastgestelde begroting voor de periode tot en met eenendertig december tweeduizend zeven de voorschotbijdragen vaststellen, dit laatste in afwachting van de te houden jaarvergadering waarin de hier bedoelde begroting ter goedkeuring aan de vergadering zal worden voorgelegd.
2. Het eerste boekjaar zal lopen tot en met éénendertig december tweeduizend zeven.
3. In afwijking van het hiervoor bepaalde, zal voor wat betreft het eerste boekjaar, een reservering voor toekomstige onderhoudskosten (waaronder die voor noodzakelijke vernieuwingen) niet begrepen zullen worden onder de lasten welke opgenomen worden in de exploitatierekening en de definitieve bijdragen.

EIGENDOMSVERKRIJGING

Het Registergoed is door de gerechtigde in eigendom verkregen, voor wat betreft de grond door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden op twee december tweeduizend vijf in Register Hypotheken 4, deel 11204, nummer 185, van een afschrift van de akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstand van het recht op volledige ontbinding, verleden voor mij, notaris, op één december tweeduizend vijf, en voor wat betreft de opstallen door stichting voor eigen rekening.

OMSCHRIJVING BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de aankomsttitel, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

" Op deze eigendomsoverdracht zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 in hun geheel en van hoofdstuk 3 artikel 3.2 van de "Algemene Verkoopvoorwaarden bedrijventerrein Kie", vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Franekeradeel op vijf april tweeduizendtwee.

De kwalitatieve verplichting genoemd in artikel 3.2 heeft betrekking op artikel 2.4 van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden, welke kwalitatieve verplichting bij deze akte wordt gevestigd en voor zoveel nodig bij deze over en weer wordt verleend en aanvaard.

Van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden zal een kopie aan deze akte worden gehecht. Koper verklaarde met de inhoud volkomen bekend te zijn. Blijkens de Openbare Registers is een gedeelte van het verkochte belast met een zakelijk recht of gedogingsverplichting als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht casu quo opstalrecht, ten behoeve van de naamloze vennootschap: N.V. Nuon Infra Oost, gevestigd te 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68, de naamloze vennootschap: NV Nederlandse Gasunie, gevestigd te Deventer, postadres: Postbus 19, 9700 MA Deventer en

Aantekeningen:

17e vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Total E&P -----
Nederland B.V., gevestigd te 2591 XR 's-Gravenhage, Bordewijklaan 18, voor -
welk recht een overgangsbepaling (artikel 38 Invoeringswet Boeken 3, 5 en 6 --
Nieuw Burgerlijk Wetboek twaalfde gedeelte) is ontworpen, die bepaalt, dat op -
een recht dat in het tevoren geldende artikel 5 derde lid onder b, laatste
zinsnede van de Belemmeringenwet Privaatrecht, werd aangeduid als niet met
name in het Burgerlijk Wetboek genoemd, de bepalingen van Titel 8 Boek 5 ---
Burgerlijk Wetboek ("Opstal") van overeenkomstige toepassing zijn. -----
Voor alle duidelijkheid en correctheid wordt onderstaand de tekst van de
toepasselijke hoofdstukken van gemelde Algemene Voorwaarden integraal -----
aangehaald: -----

"DEFINITIES

Aflevering: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak. -----
Algemene Verkoopvoorwaarden: de verkoopvoorwaarden van de gemeente ---
Franekeradeel, die gelden bij gemeentelijke verkoopovereenkomsten voor de
verkoop van onroerende zaken gelegen op het bedrijventerrein Kie te Franeker.
Burgemeester en Wethouders: het College van Burgemeester en Wethouders -
van de gemeente Franekeradeel. -----
Gemeente: de gemeente Franekeradeel. -----
Gemeenteraad: de Raad van de gemeente Franekeradeel. -----
Ingebruikneming: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over
de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke -----
werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. ---
Notariële akte: voor de overdracht vereiste akte van levering. -----
Onroerende zaak: de grond en/of opstallen die het object van de -----
verkoopovereenkomst vormen, waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden --
behoren. -----
Overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële ---
akte in de openbare registers. -----
Verkoop: verkoop van één of meer onroerende zaken. -----
Verkoopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop waarop deze Algemene --
Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn. -----

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN BEDRIJVENTERREIN KIE TE -----

FRANEKER -----

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE ARTIKELEN -----

Artikel 1.1. -----

Geldigheid van de algemene verkoopvoorwaarden -----

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij ieder verkoop van
onroerende zaken tussen de gemeente Franekeradeel en de koper(s), -----
waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee --
één onbreukbaar geheel. -----
- b. Slechts die hoofdstukken en artikelen, welke in de verkoopovereenkomst --
van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen. -----

Artikel 1.2. -----

Definities -----

De in de aanhef opgenomen definities zijn van toepassing op de termen -----
aflevering, Algemene Verkoopvoorwaarden, Burgemeester en Wethouders, ---
gemeente, gemeenteraad, (feitelijke) ingebruikneming, notariële akte, ---
onroerende zaak, overdracht, verkoop en verkoopovereenkomst. -----

Artikel 1.3. -----

Hypotheek 3/4 vervolg

Aantekeningen:

Tekening

Van elke verkoopovereenkomst van een onroerende zaak gelegen op het -----
bedrijventerrein Kie te Franeker maakt een tekening deel uit, waarop de over te
dragen onroerende zaak staat aangegeven. -----

HOOFDSTUK 2 BEPALINGEN VOOR KOOP

Artikel 2.1.

Grootte en ligging van het gekochte

De juiste situering en begrenzing van het gekochte zal door of vanwege de -----
gemeente in het veld worden aangewezen op basis van de bij de -----
verkoopovereenkomst behorende tekening. De grenzen zullen door middel van
paaltjes met witte koppen en/of ijzeren buisjes op de noodzakelijke meetpunten
in het terrein worden aangegeven. Op verzoek van de koper worden de -----
grenzen en meetpunten aan hem aangewezen. Het risico voor de -----
instandhouding van de uitgezette punten is bij de koper, zodat de kosten van -----
herhaalde uitzetting en aanwijzing voor rekening van de koper zijn. De koper
machtigt de gemeente de kadastrale aanwys aan het kadaster te verzorgen. -----
Afwijkingen, tussen de geschatte en de werkelijke grootte en/of verdere
omschrijving van de zaak zoals die door het kadaster is opgemeten en zoals -----
die door de gemeente in de verkoopovereenkomst zijn aangegeven, geven -----
noch de gemeente noch de koper rechten met dien verstande dat verrekening -
van over- of ondermaat naar de m²-prijs zal plaatsvinden indien de afwijking -----
meer dan 2,5% van de verkochte oppervlakte betreft en het te verrekenen
bedrag minimaal € 500, -- bedraagt. -----

Artikel 2.2.

Staat van aflevering

De gemeente draagt de zaak over: -----

1. vrij van hypotheek, beslag of inschrijvingen daarvan en niet bezwaard met
kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, tenzij deze genoemd zijn
in de verkoopovereenkomst c.q. door koper aanvaard in de -----
koopovereenkomst en/of de notariële transportakte en overigens met alle --
aan het gekochte verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden. -----
2. vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, tenzij deze genoemd zijn in
het -----
verkoopovereenkomst c.q. door koper aanvaard in de koopovereenkomst -
en/of de notariële transportakte. -----
3. in bouwrijpe staat, dat wil zeggen ontsloten en aangelegd op een hoogte --
die tenminste gelijk ligt aan de bovenkant van de trottoirband c.q. hart van de
weg of straat. Nazakking van het terrein geeft geen recht op aanvulling.
Eventueel door koper noodzakelijk geachte verdere verhoging van het -----
terrein, het stukmaken van de al dan niet onder de verhoging liggende -----
grasmat, het vervangen van opgebrachte grond of het verwijderen van -----
overtollige grond, als gevolg van bouwactiviteiten en/of inrichting van het --
terrein, is voor rekening van de koper. -----
In de openbare weg c.q. grond zijn de volgende nutsvoorzieningen -----
aanwezig voor aansluiting door en voor rekening van de koper: -----
Gas: -----
Waterleiding: -----
Elektra: toekomstige bedrijven kunnen worden aangesloten op een -----
laagspanningsnet. Per aansluiting kan maximaal 3 x 80 ampère worden -----
geleverd. Bedrijven welke een aansluiting vragen van 50 k VA of meer -----

Aantekeningen:

18e vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- worden indien mogelijk aangesloten meet een afzonderlijk kabel vanuit het transformatorstation of moeten een eigen transformatorstation bouwen. De kosten van de aansluiting zijn voor de rekening van koper; -----
- Telecommunicatie: De infrastructuur is als volgt opgebouwd. Essent -----
- Kabelcom legt glasvezel naar het bedrijven terrein Kie. Op het -----
- bedrijventerrein Kie wordt een (kabeltelevisie) infrastructuur aangelegd. Via dit netwerk kunnen de diverse diensten worden aangeboden zoals levering van het kabeltelevisiepakket, maar ook breedband-internetverbindingen; -----
- Riolering: Er is sprake van een gescheiden rioleringsstelsel op -----
- bedrijventerrein Kie inhoudende dat er een hemelwaterloot, een -----
- droogweertloot en een regenwaterloot aanwezig is. De aansluiting wordt -- verzorgd door de gemeente Franekeradeel, waarvoor de koper kosten in -- rekening zullen worden gebracht. -----
4. vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, inrichting en/of -----
- ingebruikneming belemmeren op een wijze die niet in redelijkheid voor ---- rekening van de koper behoort te komen, waaronder niet vallen bouw in ---- afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan of de draagkracht van de bodem; -----
5. dat de gemeente betreffende het verkochte niet bekend is dat er een -----
- (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing of een aanwijzingsbesluit of registerinschrijving is inzake: -----
- a. beschermd monument in de zin van artikel 3 van de Monumentenwet, -
- b. beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 35 van de -----
- Monumentenwet, -----
- c. een ruilverkavelingsplan, -----
- d. de Onteigeningswet, -----
- e. en dat de gemeente geen gebruik zal maken van de bevoegdheden -- genoemd in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, -----
6. voor het overige in de staat waarin het zich bevindt op het moment van -----
- levering danwel bij eerdere ingebruikneming met alle daaraan verbonden -- lusten en lasten, rechten en plichten, zichtbare en onzichtbare gebreken. --
7. de gemeente voor het overige geen garantie of vrijwaring geeft, behoudens die voor uitwinning. -----
- Artikel 2.3. -----**
- Milieukundig onderzoek -----**
- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid -----
- gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van het gekochte -----
- wordt vanwege en voor rekening van de gemeente een verkennend -----
- onderzoek verricht naar de kwaliteit van de grond en het grondwater dat -----
- voldoet aan de eisen van de Bouwverordening van de gemeente -----
- Franekeradeel. -----
- De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin -
- de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen --
- reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate --
- stoffen bevinden, die naar huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn voor --
- normaal gebruik als bedrijfsterrein. Koper ontvangt een exemplaar van dit --
- rapport. -----
- De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat -----
- dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden zodanig dat --
- normaal gebruik als bedrijfsterrein niet redelijk is te achten. -----

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:	
	Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, dan zal met de koper terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen. -- Door ondertekening van de akte van levering verklaart koper dat hij ----- genoegzaam kennis heeft genomen van het onderzoek en de wijze waarop dat heeft plaats gevonden en is gerapporteerd en dat hij geen nader ----- onderzoek heeft verlangd. ----- b. Indien voor de datum van de levering, of indien dat eerder is voor de datum van feitelijke ingebruikneming, van het gekochte er toch sprake is van de -- aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de koper in redelijkheid -- niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat sanering plaats vindt, het ----- gekochte aanvaardt, heeft koper eenzijdig het recht de overeenkomst te -- ontbinden en het gekochte ter vrije beschikking van de gemeente te -- stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst. ----- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ---- ieder geval niet verstaan: ----- funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard ----- voor zover die niet gevaarlijk of onaanvaardbaar zijn als bedoeld onder a. -- Evenmin wordt daar onder verstaan stobben van bomen of struiken, noch - de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende ----- omstandigheden. ----- d. Indien en voor zover na de levering blijkt dat er verontreiniging in het ----- verkochte aanwezig is die niet is geconstateerd door middel van ----- bodemonderzoek, dan wel is geconstateerd, doch substantieel ----- omvangrijker is dan de wel geconstateerde verontreiniging en als gevolg ----- daarvan onvoorziene saneringswerkzaamheden dienen te worden ----- uitgevoerd, komen de aan die onvoorziene saneringswerkzaamheden ----- verbonden kosten geheel voor rekening van de koper. ----- Artikel 2.4. ----- Gebruik van het gekochte----- a. De koper is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan -- overeenkomstig het ter plaatse geldende bestemmingsplan en ----- overeenkomstig de eisen van de voor de bedrijfsvoering noodzakelijke ----- vergunningen (met name milieuvergunningen). ----- b. Het is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders verboden de grond en/of de daarop aanwezige of op te richten opstal(len) te gebruiken of te doen gebruiken voor de uitoefening van de -- detailhandel. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aan een ----- eventuele toestemming voorwaarden te verbinden. Weigering van deze ---- toestemming of het stellen van voorwaarden kan geen aanspraak geven op enige schadeboetsstelling in welke vorm of onder welke naam ook. ----- c. Bij niet nakoming van de bepaling onder b. verbeurt de eigenaar van het -- terrein aan de gemeente Franekeradeel een onmiddellijk opeisbare boete - van € 5.000,-- voor iedere dag dat in strijd met deze bepaling is of wordt -- gehandeld. Handelen in strijd met een verleende toestemming of een ----- daaraan verbonden voorwaarde is gelijkgesteld met niet-naleven. ----- Artikel 2.5. ----- Bebouwingsplicht -----

Aantekeningen:

19e vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- a. Koper is verplicht de grond te bebouwen voor de in de -----
verkoopovereenkomst aangegeven doeleinden al naar gelang de -----
bestemming van de grond. -----
- b. De koper dient uiterlijk binnen twee maanden na de eigendomsoverdracht -
een volledige aanvraag ter verkrijging van een bouwvergunning en andere
voor de bedrijfsvoering vereiste vergunningen of meldingen (met name de -
milieuvergunningen) bij de gemeente in te dienen. Het peil waarop de -----
opstallen zullen worden gebouwd wordt bepaald door de gemeente
Franekeradeel. -----
- c. Binnen drie maanden nadat de koper een bouwvergunning is verleend, ---
dient hij met de bouw te beginnen en deze in zodanige stelselmatige -----
voortgang voort te zetten dat deze binnen één jaar na de verlening van de
bouwvergunning is opgeleverd. Indien daar aanleiding toe bestaat -----
kan deze termijn op verzoek van de koper door de gemeente worden -----
verlengd. -----
- d. Zolang niet geheel is voldaan aan de in het vorige lid vermelde -----
verplichtingen, mag de koper het gekochte en/of de daarop gebouwde -----
opstallen niet vervreemden, met zakelijke geïnteresseerden bezwaren, -----
verhuren, in erfpacht geven of zijn rechten en plichten uit deze -----
overeenkomst overdragen aan derden zonder schriftelijke toestemming ---
van burgemeester en -----
wethouders. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden -----
verbonden. Voor de vestiging van het recht van hypotheek is geen -----
toestemming vereist. -----
- e. Het bepaalde onder d. geldt niet bij executoriale verkoop door hypothecaire
schuldeiser(s) op grond van artikel 3:268 BW of in geval van verkoop op ---
grond van artikel 3:174 BW. -----
- f. Indien na verloop van de in lid c. genoemde termijn de bebouwing wel is ---
aangevangen maar nog geen 50% van de bebouwing gereed is, is de -----
koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10% van -----
de koopsom. -----
- g. Indien na verloop van de in lid c. genoemde termijn de bebouwing is ---
aangevangen en meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen -----
burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van
de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop
van de verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet -
geschieden is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd -----
overeenkomstig het bepaalde in lid f. -----
- h. Bij niet-nakoming van (voltooiing van) de bebouwing na verloop van twee --
jaar na de levering van het gekochte is de koper, nadat de gemeente van --
de niet-nakoming schriftelijk kennis heeft gedaan bij aangetekend -----
schrijven, verplicht tot terugoverdracht van het gekochte tegen de -----
oorspronkelijke koopprijs waarbij de kosten van de overdracht voor -----
rekening van de overdragende partij zijn. De gemeente kan tevens
schadevergoeding danwel alsnog nakoming vorderen. Burgemeester en ---
wethouders kunnen in bijzondere gevallen – ter hunne beoordeling-
verlenging van de termijn van twee jaar verlenen. -----

Artikel 2.6. -----

Terreininrichtingsplan-----

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

De koper dient binnen zes maanden na de aanvang van de bouw een -----
terreininrichtingsplan voor het onbebouwde gedeelte van het gekochte perceel
ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen. -----
Het terreininrichtingsplan bevat in ieder geval een voldoende aantal -----
parkeerplaatsen voor vrachtverkeer en personenauto's voor bezoekers en -----
personeel van het bedrijf, alsmede voldoende ruimte voor de bevoorrading, -----
laden en lossen van goederen zodat parkeren op de openbare weg wordt -----
voorkomen. -----

Per bedrijf zullen maximaal twee in-/uitritten met de openbare weg zijn waarvan
de aanleg en het onderhoud voor wat het gedeelte tussen de openbare weg en
het gekochte betreft door en voor rekening van koper dient te geschieden. De --
aanleg en keuze van het materiaal voor dit gedeelte geschiedt overeenkomstig
de toestemming van burgemeester en wethouders. -----

De koper is verplicht om binnen drie maanden na het gereedkomen van de -----
bebouwing tot uitvoering van het terreininrichtingsplan over te gaan en dit
binnen een door de gemeente aan te geven redelijke termijn te realiseren. -----
Indien de koper een afscheiding wenst tussen het door hem gekochte en -----
daaraan grenzende gemeentelijke eigendom, dient koper deze op zijn -----
eigendom en op zijn kosten aan te brengen en te onderhouden. De constructie
en de vorm van de afrastering moet door Burgemeester en wethouders worden
goedgekeurd. -----

Artikel 2.7. -----

Parkmanagement -----

De gemeente heeft een plan in uitvoering om voor het bedrijventerrein Kie een
vorm van Parkmanagement tot stand te brengen waardoor het bedrijventerrein
qua uitstraling en voorzieningen van een hoog kwaliteitsniveau wordt en blijft, --
de toekomstwaarde van het terrein behouden blijft en de daar gevestigde -----
bedrijven door samenwerking schaalvoordelen kunnen verkrijgen in hun -----
bedrijfsvoering door bijv. gezamenlijke inkoop van energie en exploitatie van de
op het terrein geplande windmolens, gezamenlijke of individuele -----
afvalverwijdering en nader vast te stellen mogelijkheid tot het afnemen van -----
diensten. De gemeente wil dit realiseren via een met de zich vestigende
bedrijven op te richten Bedrijvenvereniging Bedrijfsterrein Kie. Koper verklaart -
dat hij dit plan ondersteunt en lid te worden en te blijven van de op te richten ---
ondernemersvereniging. -----

Artikel 2.8. -----

Lasten en belastingen, overgang baten, risico en onderhoud -----

- a. Alle kosten en belastingen verbonden aan of voortvloeiend uit de -----
overeenkomst tot verkoop en koop alsmede van de (notariële) -----
leveringsakte van het verkochte, waaronder begrepen de kosten van de ---
kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper. -----
- b. Alle lasten en belastingen, die van het gekochte worden geheven, komen -
met ingang van 1 januari volgend op de datum van de levering van het -----
verkochte voor rekening van de koper. -----
- c. De baten alsmede het risico en onderhoud van het gekochte komen vanaf
het tijdstip van levering van het verkochte, danwel de feitelijke -----
ingebruikneming als die voor dat tijdstip is gelegen, ten gunste -----
respectievelijk ten laste van de koper. -----

Artikel 2.9. -----

Betaling van de koopsom -----

Aantekeningen:		 20e vervolgblad
Vervolgblad Hyp. 3 en 4	a. Uiterlijk op de dag waarop de notariële van transport wordt verleden dient volgens de factuur de volledige koopsom en de eventueel verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris waarvoor de akte wordt gepasseerd. b. Indien de koopsom niet of niet geheel binnen de in het vorige lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen is de koper in verzuim en zal daarover overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling der wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn. De gemeente is niet verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte voordat de koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en andere verschuldigde kosten is voldaan. Artikel 2.10. Tussentijdse beëindiging a. Indien de koper vóór het passeren van de notariële akte van transport in staat van faillissement wordt verklaard, of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het hiervoor genoemde tijdstip executoriaal beslag is gelegd op zijn onroerende zaken, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding. b. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden indien de koper, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe waarbij de koper een redelijke termijn om alsnog na te komen wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding. c. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolgde de overeenkomst te boven gaan. Artikel 2.11. Overdracht en aanvaarding a. De juridische levering zal binnen drie maanden na het tot stand komen van het verkoopbesluit plaats vinden. De keuze van de notaris, ten overstaan van wie de notariële transportakte zal worden verleden, is aan de koper. Indien door de koper bij de koopovereenkomst geen keuze wordt gemaakt, wordt de notaris door de gemeente aangewezen. b. De koper kan het gekochte in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de koopprijs alsmede eventuele rente en omzetbelasting c.q. overdrachtsbelasting volledig is betaald en de notariële akte is verleden. c. De koper kan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, in afwijking van het hiervoor onder b. bepaalde het gekochte eerder in gebruik nemen. Hierbij kan de gemeente voorwaarden stellen inzake de betaling van de koopsom alsmede eventuele rente, omzetbelasting c.q. overdrachtsbelasting. Eventuele gevolgen voor verschuldigheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de koper.	
	Hypotheken 3/4 vervolg	

Aantekeningen:

- d. Latere juridische levering als onder a gesteld kan door de gemeente worden toegestaan als dat nodig is in verband met het te plegen bodemonderzoek.

Artikel 2.12.

Hoofdelijkheid

Indien in de overeenkomst met betrekking tot het gekochte meer dan één natuurlijk- of rechtspersoon als koper wordt genoemd, zijn deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien.

Artikel 2.13.

Boetebepaling

- a. Bij niet nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente voor iedere overtreding een boete van € 250,—per dag dat een overigens herstelbare toerekenbare tekortkoming voortduurt tot een maximum van 10% van de koopsom danwel een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom, voorzover elders in deze voorwaarden geen afwijkende regeling daarvoor is opgenomen.
- b. Naast het gestelde in het vorige lid van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen met schadevergoeding.

HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Artikel 3.1

Kabels en leidingen

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangegeven gedeelte van het gekochte en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te repareren en te vernieuwen, zonder dat daarvoor aan koper een vergoeding is verschuldigd. Koper is verplicht deze voorzieningen in stand te houden.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het gekochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek wordt aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, danwel diepwortelende beplantingen, worden aangebracht, of aan derden toestemming tot zulk handelen wordt verleend.

Artikel 3.2

Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven als kwalitatieve verplichting rusten op het gekochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het gekochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het gekochte zal/ zullen verkrijgen.

Artikel 3.3

Kettingbedingen

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de (uitgifte) overeenkomst

Aantekeningen:

21e vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van ---
het gekochte, alsmede bij de verlening daarvan een zakelijk recht, aan de ---
nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband -----
daarmee om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of vestiging -
van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, dit op verbeurte van een ----
direct opeisbare boete van € 5.000,-- ten behoeve van de gemeente met --
de bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en / of eventueel meer -----
gelden schade te vorderen, -----
- b. op gelijke wijze als hierboven onder lid a. bepaald, verbindt koper jegens --
de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe --
eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze het bepaalde in de in lid a. ---
bedoelde artikelen, als in de lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen -
verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers /
zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens
en ten behoeve van de gemeente het beding aan." -----

VERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist,
aangezien de splitsing betrekking heeft op bedrijfs- en opslagruimten en niet op
ruimte(n) die onder de Huisvestingswet vallen. -----

BENOEMING

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te
hebben vastgesteld, bij deze de gerechtigde tot eerste en enige bestuurder van
voormelde vereniging van eigenaars te benoemen. -----

VOLMACHT

De voormelde volmacht is verstrekt bij één onderhandse akte, die aan deze ---
akte wordt gehecht. -----

SLOTVERKLARINGEN

De verschenen persoon verklaarde dat zij tijdig tevoren de gelegenheid heeft --
gekreken om van de inhoud van deze akte kennis te nemen. -----

Tenslotte verklaarde de verschenen persoon dat zij zo nodig door mij, notaris, -
is geweest op de gevolgen die voor haar uit de inhoud van deze akte -----
voortvloeien. -----

SLOT

Deze akte is verleden te Leeuwarden op de datum in het hoofd van deze akte -
vermeld. De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. -----

De inhoud van de akte is aan haar zakelijk opgegeven en toegelicht. De ---
verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen -
prijs te stellen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de
inhoud in te stemmen. -----

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen ----
persoon en mij, notaris, ondertekend, om zeventien uur. -----
Voigt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) mr. T.A.S. Brouns

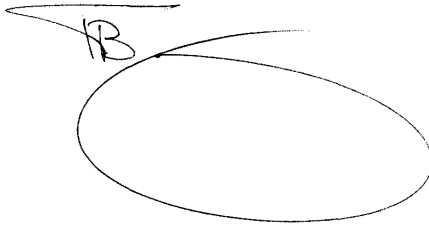
Ondergetekende, mr. Tom Antonius Sophie Brouns, notaris gevestigd te
Tytstjersteradiel met als vestigingsplaats Gytsjerk, verklaart dat de krachtens
artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige
splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

(w.g.) mr. T.A.S. Brouns

Ondergetekende, mr. Tom Antonius Sophie Brouns, notaris gevestigd te Tytsjerksteradiel met als vestigingsplaats Gytsjerk, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'T' and 'B' followed by a large, loopy flourish.

Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 29-05-2007 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52329 nummer 10. Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20070529000038.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Onroerende Zaken Hyp4 : 52329/10 29-05-2007 09:00

Bijlage

45159_wijziging splitsing.pdf

WIJZIGING SPLITSING

Heden vier september tweeduizend zeven, verscheen voor mij, mr. Petronella-Waltruda Maria IJdema, notaris gevestigd in de gemeente Franekeradeel: -----
mevrouw Fokeltje de Vries, te dezer zake woonplaats kiezende te mijnen: -----
kantore aan de Voorstraat 41 te 8801 LA Franeker, alwaar zij werkzaam is, ----
geboren in de gemeente Dantumadeel op veertien juli negentienhonderd -----
drieëntachtig,-----

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een onderhandse
akte van volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht - van-----

- a. de heer Jelle de Jong, wonende te 9101 DE Dokkum, De Woudhorne 22, --
geboren te Ferwerderadeel op zesentwintig oktober negentienhonderd-----
eenenveertig, gehuwd met na te noemen mevrouw Anna van der Laan,----
zich legitimerende met zijn paspoort nummer NK8080168, afgegeven in de
gemeente Dongeradeel op vierentwintig april tweeduizend zes;-----
- b. mevrouw Anna van der Laan, wonende te 9101 DE Dokkum, De-----
Woudhorne 22, geboren te Dokkum op zeven juni negentienhonderd -----
negenendertig, gehuwd met de heer Jelle de Jong voornoemd, zich-----
legitimerende met haar paspoort nummer NH9995527, afgegeven in de ---
gemeente Dongeradeel op elf april tweeduizend vijf; -----

ten deze handelende in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegd -----
bestuurders van de stichting: Stichting Administratiekantoor Familie De Jong, --
gevestigd te Dokkum, feitelijk kantoorhoudende te 9101 DE Dokkum, De-----
Woudhorne 22, (postadres: Postbus 209, 9100 AE Dokkum), ingeschreven in -
het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Friesland onder -----
nummer 01081513, en als zodanig deze stichting rechtsgeldig-----
vertegenwoordigende, welke stichting ten deze handelt als zelfstandig -----
bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte -----
aansprakelijkheid: Holding De Jong Dokkum B.V., gevestigd te Dokkum, -----
feitelijk kantoorhoudende te 9101 PZ Dokkum, Zuiderschans 2 (postadres: ---
Postbus 209, 9100 AE Dokkum) , ingeschreven in het handelsregister van de -
Kamer van Koophandel voor Friesland onder nummer 01081514, en als -----
zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend, welke -----
vennootschap te dezen handelt in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd
directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **De ---
Jong Dokkum Vastgoed B.V.**, gevestigd te Dokkum, feitelijk-----
kantoorhoudende te 9101 PZ Dokkum, Zuiderschans 2, (postadres: Postbus---
209, 9100 AE Dokkum) ingeschreven in het handelsregister van de Kamer
van Koophandel voor Friesland onder nummer 01081518 en als zodanig deze
vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;-----
de besloten vennootschap De Jong Dokkum B.V. hierna te noemen: "**de -----
gerechtigde**".-----

De comparante, handelend als vermeld, verklaarde: -----

2. Het gebouw

De gerechtigde is gerechtigd tot de gemeenschap, omvattende een -----
bedrijfsgebouw - hierna te noemen: 'het gebouw' - bestaande uit dertig -----
bedrijfs-/kantoorunits met onder- en bijbehorende grond met dertig-----
parkeerplaatsen, oprit en erf, plaatselijk bekend als De Wieden op het -----
bedrijfsventerein Kie te Franeker ten tijde van de splitsing kadastraal bekend---
gemeente Franeker, sectie G, nummer 131, groot achtentwintig are en vijftien-
centiare (28.15 are), welke gemeenschap is ontstaan door de hierna onder 2. -

Hypotheken 4

2008972

te noemen splitsing in appartementsrechten.-----

3. Plaatsgevonden splitsing in appartementsrechten-----

Het gebouw met de daarbij bijbehorende grond met parkeerplaatsen werd gesplitst in appartementsrechten blijkens een akte op vijftientwintig mei tweeduizend zeven verleden voor mr. T.A.S. Brouns, notaris gevestigd te Tytsjerksteradiel, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negentientwintig mei tweeduizend zeven in register 4, deel 52329 nummer 10.-----

4. Bijzondere lasten en beperkingen-----

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde geen andere lasten en beperkingen bekend dan vermeld in de hiervoor onder 3. vermelde akte van splitsing, overigens bij de gerechtigde genoegzaam bekend.-----

5. Bestaande appartementsrechten en eigenaar-----

Blijkens de onder 3. vermelde akte van splitsing in appartementsrechten - die hierna wordt aangeduid met: "de Akte" - zijn in de splitsing thans dertig (30) appartementsrechten betrokken, welke elk recht geven op het uitsluitend gebruik van een bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, allen plaatselijk bekend De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal-bekend gemeente Franeker, sectie G, complexaanduiding 133-A, appartementsindices een (1) tot en met dertig (30), ieder uitmakende één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap en van welke appartementsrechten de gerechtigde eigenaar is.-----

6. Voorafgaande verkrijging/hypothecaire belasting-----

De gerechtigde verkreeg de eigendom van de in de splitsing betrokken grond door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden in register Hypotheken 4, op twee-december tweeduizend vijf in deel 11024 nummer 185, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstand van het recht op ontbinding verleden voor voornoemde notaris mr. T.A.S. Brouns terwijl de opstallen voor eigen rekening door gerechtigde werden gesticht.-----

De dertig (30) appartementsrechten als onder 5. vermeld werden gevormd bij de Akte.-----

De onder 5. vermelde appartementsrechten zijn belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de naamloze vennootschap: Rabohypotheekbank N.V., gevestigd te Amsterdam, feitelijk kantoorhoudende te 5612 AA Eindhoven, Fellenoord 15 en de coöperatie: Coöperatieve Rabobank Noordoost Friesland U.A., gevestigd te Dokkum, feitelijk kantoorhoudende te 9014 BC Damwoude, Hoofdweg 51A, blijkens de inschrijving in genoemde Openbare Registers in register Hypotheken 3 op tweeëntwintig mei tweeduizend zes in deel 8621 nummer 4, van een afschrift van een akte van hypotheek op negentien mei tweeduizend zes verleden voor voornoemde notaris mr. T.A.S. Brouns.-----

De onder 5. vermelde appartementsrechten zijn niet bezwaard met beslag.-----

7. Wijziging splitsing-----

De gerechtigde wenst, in verband met een gewijzigde indeling van de parkeerplaatsen, de Akte voorzover dit betreft de daarin opgegeven omschrijving van de appartementsrechten en de aan de Akte gehechte tekening te wijzigen. Aan deze akte is daartoe een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, Hypotheken 4 2008972

- 3 -

waarop met de cijfers 1 tot en met 30 de gedeelten van het gebouw met -----
toebehoren en de bijbehorende parkeerplaatsen welke bestemd zullen zijn om -----
als afzonderlijk geheel te worden gebruikt zijn aangegeven. -----
Blijkens een op voormelde tekening voorkomende, op twintig augustus -----
tweeduizend zeven afgegeven verklaring van de bewaarder van de Dienst -----
voor het Kadaster en de Openbare Registers is de complexaanduiding van -----
het in de splitsing betrokken gebouw met onder- en bijbehorende grond met -----
de daarop gesitueerde parkeerplaatsen onveranderd: **133-A**. -----

8. Splitsingsvergunning -----

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet -----
vereist, aangezien de splitsing geen betrekking heeft op ruimten die onder de -----
Huisvestingswet vallen. -----

9. Wijziging bestaande splitsing en nieuwe omschrijving -----

appartementenrechten -----

De hiervoor onder 2. omschreven splitsing wordt bij deze gewijzigd als volgt: --
Het gebouw met bijbehorende grond bestaat uit de volgende dertig (30) -----
appartementenrechten, waarbij is gerefereerd aan de tot op heden bestaande --
appartementenindices, welke zijn aangegeven waar nodig gevolgd door het -----
woord "oud" achter het desbetreffende cijfer: -----

1. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van --
de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk
bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, -----
kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding ---
133-A, appartementsindex 31 (appartementsindex 1 oud), uitmakende
het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap -----
bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs- -----
/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe-
en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achtentwintig are en
vijftien centiare (28.15 are) -----
2. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van --
de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk
bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, -----
kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding ---
133-A, appartementsindex 32 (appartementsindex 2 oud), uitmakende
het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap -----
bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs- -----
/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe-
en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achtentwintig are en
vijftien centiare (28.15 are) -----
3. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van --
de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk
bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, -----
kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding ---
133-A, appartementsindex 33 (appartementsindex 3 oud), uitmakende
het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap -----
bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs- -----
/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe-
en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achtentwintig are en
vijftien centiare (28.15 are) -----
4. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van --
Hypotheek 4 -----

2008972

- 4 -

- de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, ----- kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding --- 133-A, appartementsindex 34 (appartementsindex 4 oud), uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap ----- bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs- ----- /kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van -- de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, ----- kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding --- 133-A, appartementsindex 35 (appartementsindex 5 oud), uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap ----- bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs- ----- /kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
 6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van -- de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, ----- kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding --- 133-A, appartementsindex 36 (appartementsindex 6 oud), uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap ----- bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs- ----- /kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
 7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van -- de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, ----- kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding --- 133-A, appartementsindex 37 (appartementsindex 7 oud), uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap ----- bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs- ----- /kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
 8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van -- de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, ----- kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding --- 133-A, appartementsindex 38 (appartementsindex 8 oud), uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap ----- bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs- ----- /kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achtentwintig are en

Hypotheken 4

2008972

- vijftien centiare (28.15 are) -----
9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding 133-A, appartementsindex 39 (appartementsindex 9 oud), uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs-/kantoorunits, met dertig p arkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
 10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding 133-A, appartementsindex 40 (appartementsindex 10 oud), uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
 11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding 133-A, appartementsindex 41 (appartementsindex 11 oud), uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
 12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding 133-A, appartementsindex 42 (appartementsindex 12 oud), uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
 13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding 133-A, appartementsindex 43 (appartementsindex 13 oud), uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs-/kantoorunits, met dertig p arkeerplaatsen, oprit en erf met -----

Hypotheek 4

2008972

- verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal -----
bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot -----
achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van-
de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk
bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, -----
kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding ---
133-A, appartementsindex 44 (appartementsindex 14 oud), -----
uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de -----
gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig
bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met ----
verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal -----
bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot -----
achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van-
de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk
bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, -----
kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding ---
133-A, appartementsindex 45 (appartementsindex 15 oud), -----
uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de -----
gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig
bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met ----
verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal -----
bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot -----
achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van-
de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk
bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, -----
kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding ---
133-A, appartementsindex 46 (appartementsindex 16 oud), -----
uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de -----
gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig
bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met ----
verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal -----
bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot -----
achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van-
de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk
bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, -----
kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding ---
133-A, appartementsindex 47 (appartementsindex 17 oud), -----
uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de -----
gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig
bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met ----
verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal -----
bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot -----
achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van-
de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk
bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, -----
kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding ---
133-A, appartementsindex 48 (appartementsindex 18 oud), -----
uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de -----

- 7 -

- gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achttwentig are en vijftien centiare (28.15 are)
19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding 133-A, appartementsindex 49 (appartementsindex 19 oud), uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achttwentig are en vijftien centiare (28.15 are)
20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding 133-A, appartementsindex 50 (appartementsindex 20 oud), uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achttwentig are en vijftien centiare (28.15 are)
21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding 133-A, appartementsindex 51 (appartementsindex 21 oud), uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achttwentig are en vijftien centiare (28.15 are)
22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding 133-A, appartementsindex 52 (appartementsindex 22 oud), uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig bedrijfs-/kantoorunits, met dertig p arkeerplaatsen, oprit en erf met verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achttwentig are en vijftien centiare (28.15 are)
23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding

Hypotheken 4

2008972

- 8 -

- 133-A, appartementsindex 53 (appartementsindex 23 oud), -----
uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de -----
gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig
bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met -----
verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal -----
bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot -----
achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van -----
de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk
bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, -----
kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding ---
133-A, appartementsindex 54 (appartementsindex 24 oud), -----
uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de -----
gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig
bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met -----
verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal -----
bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot -----
achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van -----
de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk
bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, -----
kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding ---
133-A, appartementsindex 55 (appartementsindex 25 oud), -----
uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de -----
gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig
bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met -----
verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal -----
bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot -----
achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van -----
de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk
bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, -----
kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding ---
133-A, appartementsindex 56 (appartementsindex 26 oud), -----
uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de -----
gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig
bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met -----
verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal -----
bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot -----
achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van -----
de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk
bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, -----
kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding ---
133-A, appartementsindex 57 (appartementsindex 27 oud), -----
uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de -----
gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig
bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met -----
verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal -----
bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot -----
achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
28. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van -----
de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk

Hypotheken 4

2008972

- 9 -

- bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, -----
kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding -----
133-A, appartementsindex 58 (appartementsindex 28 oud), -----
uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de -----
gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig
bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met -----
verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal -----
bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot -----
achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
29. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk
bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, -----
kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding -----
133-A, appartementsindex 59 (appartementsindex 29 oud), -----
uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de -----
gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig
bedrijfs-/kantoorunits, met dertig p arkeerplaatsen, oprit en erf met -----
verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal -----
bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot -----
achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----
30. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk
bekend als De Wieken op het bedrijventerrein Kie te Franeker, -----
kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding -----
133-A, appartementsindex 60 (appartementsindex 30 oud), -----
uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de -----
gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig
bedrijfs-/kantoorunits, met dertig p arkeerplaatsen, oprit en erf met -----
verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal -----
bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot -----
achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are) -----

10. Overigens geen wijzigingen-----

Behoudens het hiervoor onder 9 bepaalde en de aan deze akte gehechte -----
tekening blijft hetgeen in de Akte is opgenomen waaronder uitdrukkelijk -----
begrepen het bij de Akte vastgestelde reglement onverminderd van kracht en -
toepassing. -----

11 Toestemming hypotheekhouder-----

Blijkens een aan deze akte te hechten brief heeft de onder 6. vermelde -----
hypotheekhouder toestemming tot voormelde splitsing en wijziging van de -----
splitsing gegeven. -----

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

De comparante is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte -----
betrokken comparante en de eventuele volmachtgever(s) is door mij, notaris, --
aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten -----
vastgesteld. -----

De inhoud van de akte is aan de comparante opgegeven en toegelicht. De -----
comparante heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te --
stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis -----
genomen en met de inhoud in te stemmen. -----

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de -----
comparante en mij, notaris, om -----
vijftien uur en vijftientwintig minuten -----

Hypotheken 4

2008972

Bijlage

45159_splitsingstekening_1.pdf

Pagina 154 van 163
Datum: 12-05-2025 01:49

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45159.pdf

VOORWAARDEN BESLAGVEILING DE WIEKEN 18 E 8801 RA FRANEKER

1. ALGEMENE INFORMATIE

datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats via internet op achttien februari tweeduizend eenentwintig om of omstreeks dertien uur en dertig minuten en indien mogelijk tevens in Hotel van der Valk, Lavelendelheide 4 te Drachten voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris'.

Omdat dit een executoriale verkoop door een beslaglegger is, is er niet de mogelijkheid tot onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Er kan dus niet onderhands op het registergoed worden geboden. De bepalingen hierover in de hierna omschreven AVVE zijn daarom ook niet van toepassing.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken 18 E, 8801 RA Franeker, op het bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend gemeente Franeker sectie G complexaanduiding 133-A, appartementsindex 35, uitmakende het één/dertigste (1/30ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, met dertig bedrijfs-/kantoorunits, dertig parkeerplaatsen, oprit en erf en verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G nummer 131, groot achtentwintig are en vijftien centiare (28.15 are); hierna te noemen: 'het registergoed'.

toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED

milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het

registergoed geregistreerd.

**juridische informatie
bestemming**

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar het bestemmingsplan Franeker-Zuid met identificatienummer NL.IMRO.1949.BPFraneker-Zuid-VAS1.

Hierin is aan het registergoed de bestemming: "bedrijventerrein" toegekend.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

" Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel waarbij verkoper de in de splitsing betrokken grond in eigendom verkreeg van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers in register Hypotheken 4, op twee december tweeduizend vijf in deel 11024, nummer 185, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Op deze eigendomsoverdracht zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 in hun geheel en van hoofdstuk 3 artikel 3.2 van de "Algemene Verkoopvoorwaarden bedrijventerrein Kie", vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Franekeradeel op vijf april tweeduizend twee. De kwalitatieve verplichting genoemd in artikel 3.2 heeft betrekking op artikel 2.4. van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden, welke kwalitatieve verplichting bij deze akte wordt gevestigd en voor zoveel nodig bij deze over en weer wordt verleend en aanvaard.

Van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden zal een kopie aan deze akte worden gehecht. Koper verklaarde met de inhoud volkomen bekend te zijn. Blijkens de Openbare Registers is een gedeelte van het verkochte belast met een zakelijk recht gedogingsverplichting als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht casu quo opstalrecht, ten behoeve van de naamloze vennootschap: N.V. Nuon Infra Oost, gevestigd te 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68, de naamloze vennootschap: NV Nederlandse Gasunie, gevestigd te Deventer, postadres: Postbus 19, 9700 MA Deventer en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Total E&P Nederland B.V., gevestigd te 2591 XR 's-Gravenhage, Bordewijklaan 18, voor welk recht een overgangsbepaling (artikel 38 Invoeringswet Boeken 3, 5 en 6 Nieuw Burgerlijk Wetboek twaalfde gedeelte) is ontworpen, die bepaalt, dat op een recht dat in het tevoren geldende artikel 5 derde lid onder b, laatste zinsnede van de Belemmeringenwet Privaatrecht, werd aangeduid als niet met name in het Burgerlijk Wetboek genoemd, de bepalingen van Titel 8 Boek 5 Burgerlijk Wetboek ("Opstal") van overeenkomstige toepassing zijn."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling. De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten

geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling.

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

appartementensplitsing

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op vijftientwintig mei tweeduizend zeven ondertekend bij mr. T.A.S. Brouns, notaris te Tietsjerkseradiel. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op negenentwintig mei tweeduizend zeven, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 52329, nummer 10.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van eigenaars van "bedrijfsgebouw Kie" aan bedrijventerrein Kie te Franeker, gevestigd te Franeker, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

Het reglement is gewijzigd bij akte vier september tweeduizend zeven ondertekend bij mr. P.W.M. IJdema, notaris te Franeker. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op vijf september tweeduizend zeven, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 52936, nummer 66.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 01168687.

toestemming vereniging van eigenaars

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').

gebruik

Het toegestaan gebruik volgens het splitsingsreglement is: *"kantoor- of bedrijfsruimte en eventuele parkeerplaats. Een gebruik dat afwijkt van de bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering".*

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

3. FINANCIËEL

kosten en heffingen

- a. Het registergoed is geen tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 9 lid 2 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris;
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is;
- de inzetpremie;
- de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken, beperkte rechten en beslagen;
- de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de website;
- de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executorialle verkoop.

In aanvulling daarop worden de volgende kosten aan de koper in rekening gebracht:

- de exploitkosten;

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:

- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek;

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten (tarief 2020) voor het registergoed per vandaag:
 - onroerendezaakbelasting: zes en zeventig euro en zes en zestig eurocent (€ 76,66)
 - waterschapslasten: twee en twintig euro en één en negentig eurocent (€ 22,91).
 - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: twee honderd euro (€ 200,00) per jaar.

De eigenaarslasten (onroerendezaakbelasting, waterschapslasten) worden niet verrekend.

fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de

kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.

Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. DE OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

voorwaarden in verband met internetbieden en internetbörg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotarís:
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 om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotarís van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. 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.

7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als 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.
2. 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 op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeiën, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storting aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. 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), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bid'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. 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.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 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, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper). Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
 11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
 12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
 13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte en als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
 14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de

internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

gegoedheid

De goedgeoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekker met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële goedgeoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

risico-overgang

Het registergoed is geen tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 19 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van gunning.

JELSMA KOELMA NOTARISSEN EN JURIDISCH ADVISEURS

contactpersoon: mr. J.W. Kram

j.w.kram@jelsma-koelma.nl

Postbus 10

8800 AA Franeker

telefoon 0517-394541

Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.