

**Bijenhofstraat 36, 8922EB
LEEWARDEN (45798)**



Tussenwoning



Beschrijving

de tussenwoning met ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend Bijenhofstraat 36 te 8922 EB Leeuwarden.

De vermoedelijke indeling van de woning is als volgt:

Begane grond: entree, gang, trapopgang, woonkamer, keuken, bijkeuken, toilet, badkamer.
1e verdieping: overloop, 2 slaapkamers voor, 1 slaapkamer achter.

Zolder: te bereiken via vlizotrap.

(Voormelde indeling is afkomstig van derden. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden).

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Noord donderdag 29 september 2022
Inzet	donderdag 29 september 2022 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 29 september 2022 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Van der Valk Hotel Drachten Lavendelheide 4 9202 PD Drachten
Kantoor	Trip Advocaten & Notarissen Hereweg 93 9721 AA GRONINGEN T: 050 599 79 99 F: 050 599 79 88 E: veilingen@trip.nl
Behandelaar	dhr. F. Roelink

Objectinfo

Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	1930
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	90 m²
Woninginhoud	225 m³



Perceeloppervlakte	123 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie F, nummer 5053, groot één are drieëntwintig centiare (1.23 are).

Financieel

Lasten	
Inzetpremie	1% t.l.v. de verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.100,00 (per 28-09-2022 om 10:58 uur) Not. hon., kad.rechten en btw (excl. de overdrachtsbelasting en eventuele ontruimingskosten) (per 24-08-2022 om 14:30 uur)

Bijzonderheden

De gemeente is voornemens om woning aan de Bijenhofstraat 36 in verband met overlast tijdelijk te sluiten, mogelijk voor een periode van 12 maanden. Tegen dit voornemen van de gemeente is door de rechthebbende een bezwaar ingediend. Op 10 oktober aanstaande zal een zitting worden gehouden waarin dit bezwaar zal worden behandeld. In verband met de veilingverkoop, is aan de gemeente gevraagd naar de mogelijke gevolgen van een sluiting voor een veilingkoper. De gemeente heeft daarop als volgt gereageerd:

"De maatregel in het kader van de Opiumwet 13b ziet op het pand. Eigendomsoverdracht is daarmee in principe geen beletsel voor een eventuele sluiting. De burgemeester begrijpt in dit geval dat een tijdelijke sluiting van 12 maanden potentiële kopers kan belemmeren, juist met het oog op het niet kunnen gebruiken van de woning. De burgemeester hecht er echter groot belang aan dat de openbare orde weer wordt hersteld en dat herhaling van de overtreding wordt voorkomen.

Met het oog op de belangen van de kopers en de omstandigheid dat de rust gedeeltelijk kan wederkeren indien andere personen het pand betrekken (let wel; niet alle beleidsdoelen worden behaald), wil de burgemeester in overweging nemen om de sluiting niet te effectueren. De burgemeester wenst voornoemde in overweging te nemen indien de huidige bewoners (****) ook daadwerkelijk vertrekken en elders zich gaan vestigen. Oftewel; indien een particuliere verhuurder de woning zou kopen en de huidige bewoners in een verhuurconstructie de woning laat bewonen, dan zal hij alsnog tot sluiting van het pand



overgaan."

Overige informatie:

Om een goed beeld van (de staat van) het registergoed te krijgen wordt u geadviseerd om het registergoed te bezichtigen, indien dit mogelijk is.

Wanneer (georganiseerde) bezichtiging mogelijk is, zullen de bezichtigingstijdstippen op de veilingssite worden gepubliceerd.

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

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

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

Voor nadere informatie aangaande het registergoed wordt ondermeer verwezen naar:

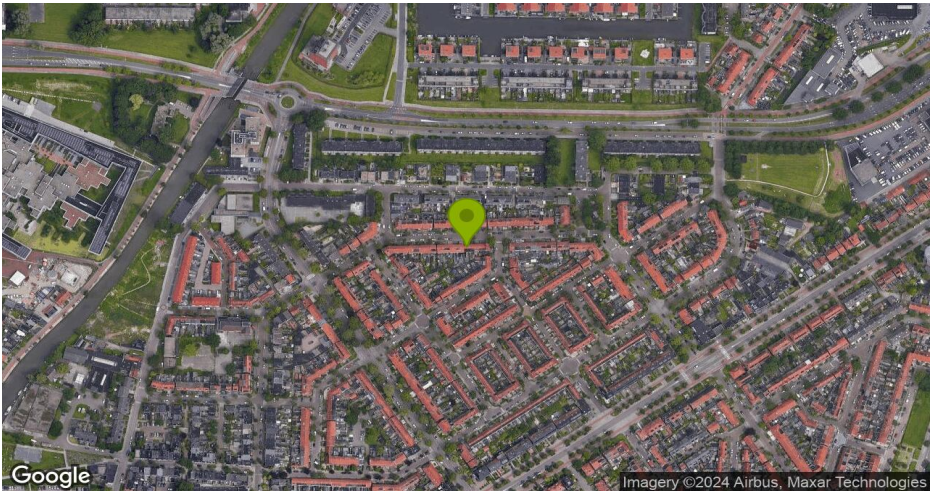
1. <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>
2. <http://www.bodemloket.nl/>

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

Het registergoed heeft mogelijk enig onderhoud nodig. Verkoper (executant) geeft geen enkele garantie met betrekking tot de feitelijke en/of juridische staat van het registergoed. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid wat betreft de bouwkundige, milieukundige, technische en/of feitelijke staat van het registergoed.

De verkoper heeft gegronde redenen om bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter geen verzoek in te dienen dat strekt tot het verkrijgen van het verlot tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek

De bevoegdheid om het registergoed na de veiling te ontruimen wordt overgelaten aan de koper, één en ander conform de veilingvoorwaarden.



Kadastrale kaart

45798-kadastralekaart8922Bijenhofstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 52201069/FR



12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Betuwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leeuwarden
Sectie F
Perceel 5053

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

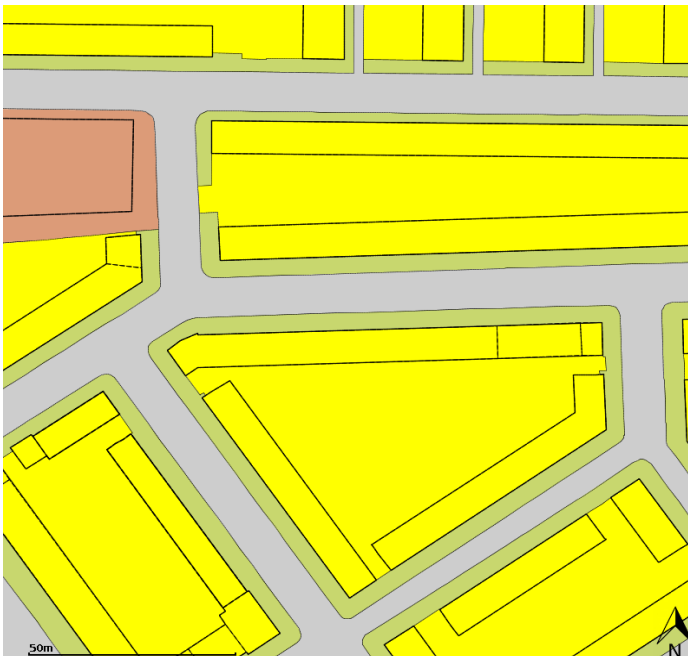


Bijlage

45798_Deel plankkaart bestemmingsplan.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet	Datum afdruk:	2022-08-18
Naam overheid:	gemeente Leeuwarden	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2015-05-11
Planidn:	NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

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

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bijlage

45798_Bestemmingsplanregels - Tussen Ee en Vliet.pdf

18-08-2022 14:37

Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet



Inhoud

Afdrukken

Gemeente:

Plannaam:

Status:

Statusdatum:

Leeuwarden

Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet

vastgesteld

12-02-2015

REGELS

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen 5

Artikel 2 Wijze van meten 12

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf 13

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening 16

Artikel 5 Detailhandel 17

Artikel 6 Dienstverlening 19

Artikel 7 Gemengd 20

Artikel 8 Groen 23

Artikel 9 Groen-Park 24

Artikel 10 Horeca 25

Artikel 11 Maatschappelijk 27

Artikel 12 Sport 29

Artikel 13 Tuin 31

Artikel 14 Verkeer 32

Artikel 15 Verkeer - Parkeerterrein 33

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied 34

Artikel 17 Water 35

Artikel 18 Wonen 37

Artikel 19 Wonen - Wooncentrum 42

Artikel 20 Wonen - Woongebouw 43

Artikel 21 Wonen - Woonwagenstandplaats 46

Artikel 22 Leiding - Gas 47

Artikel 23 Leiding - Water 49

Artikel 24 Waarde - Archeologie 3 51

Artikel 25 Waarde - Beschermd stadsgezicht 53

Artikel 26 Waarde - Cultuurhistorie 54

Artikel 27 Waarde - Monumentale bomen 56

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 28 Anti-dubbeltelregel 59

Artikel 29 Algemene bouwregels 60

Artikel 30 Algemene gebruiksregels 61

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels 62

Artikel 32 Algemene afwijkingsregels 63

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels 65

Artikel 34 Overige regels 66

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS - EN SLOTREGELS

Artikel 35 Overgangsrecht 67

Artikel 36 Slotregel 68

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:
het Bestemmingsplan Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet met identificatienummer NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01 van de gemeente Leeuwarden;
2. bestemmingsplan:
de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
3. aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:
een beroeps*)- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet onevenredig publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbijbehorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;
*) betreft de (voormalige) vrije beroepen
4. aanbouw / uitbouw:
een gebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting c.q. uitbreiding van het hoofdgebouw vormt die in directe verbinding staat met dat hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;
5. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
6. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
7. archeologische waarde:
de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;
8. archeologisch waardevol gebied:
een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;
9. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
10. bed and breakfast:
het tegen betaling aanbieden van tijdelijk logies en ontbijt in een woning;
11. bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
12. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
13. beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
14. bestaand:
a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet en/of Wabo aanwezige bouwwerken en werkzaamheden: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;

18-08-2022 14:37

Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet

- b. ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- 15. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- 16. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 17. bijgebouw:
een op zichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw zonder directe verbinding met het hoofdgebouw dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 18. bijzondere woonvorm:
een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten;
- 19. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 20. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
- 21. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder;
- 22. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 23. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;
- 24. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 25. bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 26. bruto vloeroppervlakte:
de totale beschikbare vloeroppervlakte inclusief magazijn- of opslagruimte, loopruimte, sanitaire voorzieningen, kantoorruimte en verblijfsruimte voor personeel, buitenwerks gemeten;
- 27. cultuurhistorische waarden:
waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;
- 28. 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;
- 29. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
werkzaamheden bestaand uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
- 30. eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01/r_NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01.html

3/40

18-08-2022 14:37

Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet

31. erf:
de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
32. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
33. geluidsbelasting vanwege een industrieterrein:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
34. geluidsbelasting vanwege het wegverkeer:
de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
35. geluidsgevoelige functies:
in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;
36. geluidsgevoelige objecten:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
37. geluidsoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;
38. 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;
39. hoofdgebouw:
één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming, het belangrijkste is;
40. horecabedrijf categorie 1:
een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
41. horecabedrijf categorie 2:
een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants;
42. horecabedrijf categorie 3:
een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren als dranken of een combinatie van beiden, zoals cafetaria's, snackbars, automatieken en shoarmazaken;
43. horecabedrijf categorie 4:
een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken, zoals cafés, bars en discotheken;
44. 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;
45. kantoor:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen,

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01/r_NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01.html

4/40

18-08-2022 14:37

Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet

het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

46. kleine windturbine:

een installatie c.q. bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind:
- met een horizontale as en waarvan de rotor een oppervlakte beschrijft van maximaal 40 m² (een maximale wiek van ongeveer 3,5 m);
- met een horizontale as in andere vormen dan twee of drie wieken, waaronder de zogenaamde niet-wiekturbines;
- met een verticale as;

47. kunstwerk:

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

48. kwetsbaar object:

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

49. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van overheidsdienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

50. maatvoeringsgrens:

de grens van een maatvoeringsvlak;

51. maatvoeringsvlak:

een aangegeven vlak, voorzien van een maatvoeringsaanduiding;

52. ondergeschikte detailhandel:

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

53. ondergeschikte dienstverlening:

een niet zelfstandige onderneming, die gericht is op het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, en ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie, die binnen de bestemming is toegestaan;

54. ondergeschikte horeca:

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

55. ondergronds:

beneden peil;

56. pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

57. peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. 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;
c. voor het bouwen van bouwwerken in, op of over het water:
- het NAP -0,52 m (het Fries Zomerpeil);

58. perifere detailhandel:

detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen;

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01/r_NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01.html

5/40

18-08-2022 14:37

Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet

59. productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden gekweekt, vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie bedrijfsmatig en qua omvang ondergeschikt is aan de productiefunctie;
60. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
61. recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
62. rijstrook:
een strook van de rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook;
63. risicogevoelig bouwwerk:
een bouwwerk c.q. object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, dat kan worden aangemerkt in de zin van dat besluit als een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object;
64. risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
65. sexinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden;
onder sexinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
66. supermarkt:
een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak die vanwege de grootschaligheid van het aanbod een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling;
67. voorkeursgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
68. vuurwerkbedrijf:
een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;
69. watergang:
een werk, al dan niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;
70. winkel:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel;
71. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01/r_NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01.html

6/40

18-08-2022 14:37

Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet

72. woongebouw:
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
73. woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
74. woonschip:
een zich in het water bevindend, hoofdzakelijk niet voor varen maar voor wonen bedoeld object;
75. woonwagen:
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. 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. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
3. 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;
4. inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
5. oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van:

1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- b. een autobedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf';
- c. een sportschool, ter plaatse van de aanduiding 'sportschool';
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- e. een oliehandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - oliehandel';
- f. een propaangasopslag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - propaangasopslag';
- g. een gasflessenvulstation, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasflessen vulstation';
- h. een gasflessenopslag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag gasflessen';
- i. een jachtwerf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - jachtwerf';
- j. detailhandel, met uitzondering van supermarkten, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- k. perifere detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - perifere detailhandel';
- l. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- m. een bedrijfswoning op de tweede bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning tweede bouwlaag';
- n. een fysiotherapiepraktijk op de tweede bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fysiotherapiepraktijk';

waarbij, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd,

met de daarbijbehorend(e):

- o. tuinen, erven en terreinen;
- p. wegen, straten en paden;
- q. parkeervoorzieningen;
- r. groenvoorzieningen;
- s. sloten, bermen, beplanting;
- t. water;
- u. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan het aangegeven percentage.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'detailhandel', 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', 'specifieke vorm van bedrijf - perifere detailhandel', 'specifieke vorm van bedrijf - oliehandel' of 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bewoning, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidsoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.1 sub a.1 en toestaan 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 1 onder de categorieën 1 en 2, mits:
 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 2. het geen geluidsoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of vuurwerkbedrijven betreft;
- b. het bepaalde in lid 3.3 sub a in die zin dat gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel.

3.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

3.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.5.1 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 dit plan.

3.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van een pand of aan- of uitbouwen of bijgebouwen betreft die opzichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'sportschool' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- c. de aanduiding 'detailhandel' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- d. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - oliehandel' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- e. de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- f. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - propaangasopslag' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- g. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasflessen vulstation' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- h. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag gasflessen' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- i. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - jachtwerf' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- j. de aanduiding 'bedrijfwoning' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;

18-08-2022 14:37

Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet

- k. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning tweede bouwlaag' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- l. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fysiotherapiepraktijk' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met de daarbijbehorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
 - 2. een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
 voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
- b. woningen, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
- c. bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';

met de daarbijbehorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. sloten, bermen en beplanting;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van supermarkten, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'supermarkt';
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bed and breakfast';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de verkoop en opslag van motorbrandstoffen (inclusief lpg);
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van perifere detailhandel;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis- verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte, voor zover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de aanwezige woning, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 - 2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
 - 3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
 - 4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - 5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
 - 6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 - 7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
 - 8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
 - 9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.3 sub b, c en d in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen op de tweede en/of hogere bouwlagen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de aanwezige woning in het (woon)gebouw met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning in het (woon)gebouw ten hoogste 50 m² mag bedragen;
- b. er ten hoogste vier slaapplekken in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
- c. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
- d. de kamers deel uitmaken van de woning in het (woon)gebouw;
- e. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
- f. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de buurt of wijk betrokken dient te worden;
- g. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning;
- h. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer

dan 0.5 m2 in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuithangen is toegestaan.

Artikel 6 Dienstverlening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;

met de daarbijbehorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

6.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid anders dan in de vorm van dienstverlening;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden.

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
- 2. een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- 3. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- 4. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidsoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- 5. horecabedrijven categorie 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- 6. horecabedrijven categorie 1, 2 en/of 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';

voorzover het de eerste bouwlaag betreft;

- b. woningen, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
- c. wonen in de eerste bouwlaag, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen eerste bouwlaag', al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;

- met de daarbijbehorende:
- d. tuinen, erven en terreinen;
 - e. wegen, straten en paden;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. speelvoorzieningen;
 - i. sloten, bermen en beplanting;
 - j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan het aangegeven percentage.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 sub d en worden toegestaan dat het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van een bouwperceel tot ten hoogste 100% wordt bebouwd.

7.3.2 Toetsingscriteria

Het bepaalde in lid 7.3.1 kan uitsluitend worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
 - a. de milieusituatie;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van woningen, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen eerste bouwlaag';
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' dan wel 'horeca tot en met categorie 3';
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, met uitzondering van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel (inclusief supermarkt) voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, met uitzondering van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een supermarkt, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'supermarkt';
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van supermarkten, voorzover:
 - 1. het aantal supermarkten meer dan 1 bedraagt;

18-08-2022 14:37

Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet

2. de bruto vloeroppervlakte van een supermarkt meer dan 1600 m² bedraagt;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, niet zijnde supermarkten, voorzover de bruto vloeroppervlakte per winkel meer dan 700 m² bedraagt;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis- verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de aanwezige woning, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
 3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
 4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
 6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
 8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
 9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.4 sub b, c, e en i in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen op de tweede en/of hogere bouwlagen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de aanwezige woning in het (woon)gebouw met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning in het (woon)gebouw ten hoogste 50 m² mag bedragen;
- b. er ten hoogste vier slaapplekken in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
- c. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
- d. de kamers deel uitmaken van de woning in het (woon)gebouw;
- e. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
- f. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de buurt of wijk betrokken dient te worden;
- g. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning;
- h. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - wonen eerste bouwlaag' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- c. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- d. de aanduiding 'supermarkt' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. wegen, straten en paden;
- d. in- en uitritten;

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01/r_NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01.html

14/40

18-08-2022 14:37

Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet

e. ontsluitingswegen ten behoeve van de aangrenzende bestemming(en);

met daaraan ondergeschikt:

- f. bermen en beplanting;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. oevers en kaden;

met de daarbij behorende:

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van 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 de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 9 Groen-Park

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parken en plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. speelvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening';

met de daarbij behorende:

- e. voet- en fietspaden;
- f. verhardingen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot en afbraak- en bouwmaterialen;
- c. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar-, of vliegtuigen;
- d. het storten van puin en afvalstoffen.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. horecabedrijven categorie 1, 2 en/of 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01/r_NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01.html

15/40

18-08-2022 14:37

Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet

2. horecabedrijven categorie 1, 2, 3 en/of 4, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';

waarbij, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd,

- met de daarbij behorende:
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatsen van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

10.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van cafés, bars en discotheken, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4'.

10.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

10.4.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

10.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 10.4.1 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 dit plan.

10.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van een pand of aan- of uitbouwen of bijgebouwen betreft die opzichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. een bedrijfswoning, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning';

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01/r_NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01.html

16/40

waarbij, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd,

met de daarbijbehorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. wegen, straten en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. sloten, bermen en beplanting;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan het aangegeven percentage.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

11.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidgevoelige objecten indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidgevoelig object';
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken (ten aanzien van de hogere bouwlagen) ten behoeve van geluidgevoelige objecten indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk uitgesloten - geluidgevoelig object hogere bouwlagen';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, tenzij het ondergeschikte detailhandel betreft;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een horecabedrijf, tenzij het ondergeschikte horeca betreft.

11.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.4.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

11.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 11.4.1 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 dit plan.

11.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het het delen van een pand of aan- of uitbouwen of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 12 Sport

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. een voetbalstadion;
- 2. sport- en recreatieve doeleinden;
- b. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. detailhandel, inclusief supermarkten;
 - 2. horecabedrijven categorie 1, 2, 3 en/of 4;
 - 3. dienstverlenende bedrijven en/of instellingen;
 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - detailhandel - horeca - dienstverlening';
- c. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. kleedruimte;
 - 2. onderhoud en beheer;
 - 3. kantines;
 ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- d. sport- en speelterreinen;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder lichtmasten.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen zoals genoemd in artikel 12.1.a en b

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

12.2.2 Gebouwen zoals genoemd in artikel 12.1.c

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de bouwhoogte zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. een lichtmast mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtmast';
- b. de bouwhoogte van een lichtmast mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van supermarkten, voorzover:
 - 1. het aantal supermarkten meer dan 2 bedraagt;
 - 2. de bruto vloeroppervlakte per supermarkt meer dan 1600 m² bedraagt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, niet zijnde supermarkten, voorzover de bruto vloeroppervlakte per winkel meer dan 1350 m² bedraagt;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecabedrijven categorie 1, 2, 3 en/of 4, voorzover de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte meer bedraagt dan 1100 m².

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voortuinen en zijtuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen;
- b. toegangswegen tot achtererven;

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van 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 de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2.1 in die zin dat erkers bij woonhuizen mogen worden gebouwd, mits:

- a. de diepte van een erker ten hoogste 1,50 m zal bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
- b. de diepte van een erker ten hoogste 50% van de diepte van de tuin, waarin wordt gebouwd, zal bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
- c. een erker over ten hoogste 80% van de breedte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd, mag worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van een erker ten hoogste gelijk zal zijn aan de eerste bouwlaag van het woonhuis waaraan wordt gebouwd.

13.3.2 Toetsingscriteria

Van het bepaalde in lid 13.3.1 kan uitsluitend worden afgeweken, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
 - b. voet- en rijwielpaden;
- waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer;

met de daarbij behorende:

- c. gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. kades;
- g. sloten, bermen en beplanting;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder voorzieningen ten behoeve van watertechnologie en duurzame energieopwekking, niet zijnde kleine windturbines.

14.2 Bouwregels

18-08-2022 14:37

Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet

14.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van kunstwerken.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, ten hoogste 5,00 m zal bedragen.

Artikel 15 Verkeer - Parkeerterrein

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. (ontsluitings)wegen, straten en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van 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 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 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 16 Verkeer - Verblijfsgebied

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. (woon)straten en pleinen;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkoopspunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- c. speelvoorzieningen;
- d. voet- en rijwielpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. kaden en oevers;
- h. sloten, bermen en/of waterlopen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, ten hoogste 5,00 m zal bedragen.

16.3 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

16.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 17 Water

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. oevers en paden;
- c. recreatief medegebruik;
- d. bermen en beplanting/groenvoorzieningen;
- e. ligplaatsen voor woonschepen, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'woonschepenligplaats';

met de daarbijbehorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder overbeschoeiingen, bruggen, duikers en/of dammen en voorzieningen ten behoeve van watertechnologie en duurzame energieopwekking, niet zijnde kleine windturbines.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen zal ten hoogste 0,40 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer al dan niet over het water, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 17.2.2 sub a in die zin dat steigers, vlonders en plankieren worden gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 17.2.2 sub b in die zin dat de hoogte van oeverbeschoeiingen wordt verhoogd tot ten hoogste 0,60 m, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterstructuur en de waterhuishoudkundige situatie.

17.3.1 Toetsingscriteria

Het bepaalde in lid 17.3 sub a kan uitsluitend worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

17.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik als ligplaats voor woonschepen dan wel andere vaartuigen die als zodanig worden gebruikt tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'woonschepenligplaats'.

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

17.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- a. het aanbrengen van dagrecreatieve voorzieningen;
- b. het wijzigen en/of dempen van waterlopen;
- c. het vergraven van oevers.

17.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 17.5.1 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.

17.5.3 Voorwaarde

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de waterstructuur;
- b. de waterhuishoudkundige situatie.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'woonschepenligplaats' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
- b. bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- c. detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, c.q. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- d. detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, c.q. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, alsmede een schildersbedrijf, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en schildersbedrijf';
- e. detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, c.q. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, alsmede een bakkerij, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bakkerij';
- f. detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, c.q. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, alsmede een snackbar, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar';
- g. een visgroothandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - visgroothandel';
- h. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- i. horecabedrijven categorie 1, 2 en/of 3, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- j. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- k. (complexen) garageboxen, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'garage';

waarbij, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd,

met de daarbij behorende:

- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. wegen, straten en paden;
- n. parkeervoorzieningen;

- o. sloten, bermen en beplanting;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zal de eerste bouwlaag van een gebouw niet worden gebouwd.

18.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- b. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zal de eerste bouwlaag van een gebouw niet worden gebouwd.

18.2.3 (Complexen) garageboxen

Voor het bouwen van (complexen) garageboxen gelden de volgende regels:

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

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.2 sub a en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen.

18.3.2 Toetsingscriteria

Het bepaalde in lid 18.3.1 kan uitsluitend worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

18.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en schildersbedrijf' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bakkerij' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar';

- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar' c.q. 'horeca tot en met categorie 3';
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en schildersbedrijf' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bakkerij' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar' c.q. 'specifieke vorm van wonen - visgroothandel';
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bed & breakfast';
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'dienstverlening' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en schildersbedrijf' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bakkerij' c.q. 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar';
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis- verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m2 mag bedragen;
 - 2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
 - 3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
 - 4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - 5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
 - 6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 - 7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
 - 8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m2 in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
 - 9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 18.4 sub c, d en e in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m2 mag bedragen;
 - 2. er ten hoogste vier slaapplekken in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
 - 3. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
 - 4. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aanbouw;
 - 5. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m2 in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
 - 6. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 - 7. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de buurt of wijk betrokken dient te worden;
 - 8. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning;
- b. het bepaalde in lid 18.1 c t/m f en toestaan 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 1 onder categorie 1, mits:
 - 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere categorie dan 1, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 - 2. het geen geluidsonderzoekplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

18.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

18.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

18.6.2 Uitzonderingen

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

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

18.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien:

- de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- het delen van een pand of aan- of uitbouwen of bijgebouwen betreft die opzichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

18.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

- de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en schildersbedrijf' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en bakkerij' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemengd en snackbar' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - visgroothandel' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- de aanduiding 'dienstverlening' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- de aanduiding 'bed & breakfast' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 19 Wonen - Wooncentrum

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- gebouwen ten behoeve van woningen, in combinatie met ruimte voor daarbij behorende maatschappelijke voorzieningen;
- bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';

met de daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- wegen, straten en paden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

19.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, tenzij het ondergeschikte detailhandel betreft;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, tenzij het ondergeschikte dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen betreft;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, tenzij het ondergeschikte horeca betreft;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bed & breakfast'.

Artikel 20 Wonen - Woongebouw

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. woongebouwen, per woning al dan niet combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde bed and breakfast;
 2. een parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
 3. een fysiotherapiepraktijk in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - fysiotherapiepraktijk';
 4. een fysiotherapiepraktijk in de tweede bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - fysiotherapiepraktijk tweede bouwlaag';
 5. een tandartspraktijk, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tandartspraktijk';
 6. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidsonderwerpsplichtige inrichtingen, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
 7. detailhandel, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- b. gebouwen ten behoeve van:
 1. onderhoud en beheer;
 2. berging en stalling;
 - c. (complexen) garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen zoals genoemd in artikel 20.1.a

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een woongebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zal de eerste bouwlaag van een gebouw niet worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;

d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

20.2.2 Gebouwen zoals genoemd in artikel 20.1.b

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer of berging en stalling geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3,50 m zal bedragen.

20.2.3 Gebouwen zoals genoemd in artikel 20.1.c

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

20.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

20.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'detailhandel';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden met uitzondering van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft of tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis- verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlagen betreft, meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de aanwezige woning, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
 3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
 4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
 6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeeroverlast;
 7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
 8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
 9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'dienstverlening'.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.3 sub c, d en e in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte van de aanwezige woning in het woongebouw met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per woning in het woongebouw ten hoogste 50 m² mag bedragen;
- b. er ten hoogste vier slaapplekken in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtblijf aanwezig zijn;

- c. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
- d. de kamers deel uitmaken van de woning in het woongebouw;
- e. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
- f. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert, waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de buurt of wijk betrokken dient te worden;
- g. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning;
- h. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0,5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan.

20.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

20.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

20.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 20.5.1 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 dit plan.

20.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van een pand of aan- of uitbouwen of bijgebouwen betreft die opzichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

20.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'detailhandel' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- c. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - fysiotherapiepraktijk' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- d. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - fysiotherapiepraktijk tweede bouwlaag' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- e. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tandartspraktijk' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 21 Wonen - Woonwagendstandplaats

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. standplaatsen voor woonwagens tot ten hoogste het aantal zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. bijgebouwen bij woonwagens;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. (woon)straten en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Woonwagens

Voor een woonwagen gelden de volgende regels:

18-08-2022 14:37

Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet

- a. de oppervlakte van een woonwagen zal ten hoogste 80 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

21.2.2 Bijgebouwen bij woonwagens

Voor het bouwen van bijgebouwen bij woonwagens gelden de volgende regels:

- a. per woonwagen zal ten hoogste één bijgebouw worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een bijgebouw zal ten hoogste 16 m² bedragen;
- c. de hoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

21.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden.

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 strook ten behoeve van een hoofdgastransportleiding, alsmede het onderhoud en beheer daarvan;

met de daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet worden gebouwd, anders dan voor deze bestemming.

22.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (ten behoeve van deze dubbelbestemming), geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 2,00 meter zal bedragen.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2, in die zin dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende hoofdgastransportleiding;
- b. geen kwetsbare objecten worden toegestaan;
- c. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

22.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

18-08-2022 14:37

Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en):

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het in de grond drijven van voorwerpen;
- d. het aanleggen of verharden van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen;
- f. het permanent opslaan van (brandbare) goederen of stoffen
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

22.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 22.4.1 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.

22.4.3 Voorwaarde

De in lid 22.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de betreffende hoofdgastransportleiding en niet voordat de leidingbeheerder advies heeft uitgebracht.

Artikel 23 Leiding - Water

23.1 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 hoofdwaterteleiding, alsmede het onderhoud en beheer daarvan;

met de daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet worden gebouwd, anders dan voor deze bestemming.

23.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

23.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 2,00 m zal bedragen.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.2 in die zin dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

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

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

23.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en):

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het in de grond drijven van voorwerpen;
- d. het aanleggen of verharden van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen;
- f. het permanent opslaan van (brandbare) goederen of stoffen.

23.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 23.4.1 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 inwerkingtreding van dit plan.

23.4.3 Toetsingscriteria

De in lid 23.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de betreffende hoofdwatertransportleiding en niet voordat de leidingbeheerder advies heeft uitgebracht.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 3

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m2 moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

24.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 24.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen 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 waarden 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 die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

24.3.1 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 ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

24.3.2 Uitzondering

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01/r_NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01.html

31/40

Het bepaalde in lid 24.3.1 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;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 500 m² beslaan.

24.3.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

24.3.4 Onderzoeksplicht

Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

24.3.5 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

24.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 24.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen 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 waarden 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 die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 25 Waarde - Beschermd stadsgezicht

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het behoud, herstel en de uitbouw van de in hoofdstuk 3.10 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

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

25.2.1 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 oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte c.q. in (particuliere) voortuinen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan sierbestrating in (particuliere) voortuinen;
- b. het wijzigen van de kademuuren.

25.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 25.2.1 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 dit plan.

25.2.3 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning zal uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in hoofdstuk 3.10 van de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke

waarden van het beschermd stadsgezicht.

Artikel 26 Waarde - Cultuurhistorie

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gronden.

26.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, mag op of in deze gronden niet worden gebouwd.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.2 in die zin dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. door de aanvrager door middel van een advies van een deskundige op het gebied van cultuurhistorie is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden door het bouwen niet onevenredig worden verstoord, of;
- b. er door de aanvrager maatregelen worden getroffen, waardoor de cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden, of;
- c. er zwaarwegende belangen zijn die rechtvaardigen dat de cultuurhistorische waarden onevenredig worden verstoord.

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

26.4.1 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 graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- b. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en communicatieleidingen;
- c. alle overige werken en werkzaamheden die de cultuurhistorische waarden kunnen aantasten.

26.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 26.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. waarvoor op grond van de Erfgoedverordening van de gemeente Leeuwarden ook al een vergunning vereist is met het oog op het beschermen van de cultuurhistorische waarden.

26.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits:

- a. door de aanvrager door middel van een advies van een deskundige op het gebied van cultuurhistorie is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden door de werkzaamheden niet onevenredig worden verstoord, of;
- b. er door de aanvrager maatregelen worden getroffen, waardoor de cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden, of;
- c. er zwaarwegende belangen zijn die rechtvaardigen dat de cultuurhistorische waarden onevenredig worden verstoord.

Artikel 27 Waarde - Monumentale bomen

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Monumentale bomen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van monumentale bomen.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar nieuw gebouw, of de uitbreiding van een bestaand gebouw, niet mag worden gebouwd.

27.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar nieuw bouwwerk, geen gebouw zijnde, of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet mag worden gebouwd.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 27.2.1 in die zin dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar nieuw gebouw of de uitbreiding van een bestaand gebouw, wordt gebouwd mits hierdoor de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de betreffende monumentale boom niet wordt aangetast;
- b. het bepaalde in lid 27.2.2 in die zin dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar nieuw bouwwerk, geen gebouw zijnde, of de uitbreiding van een bestaand bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt gebouwd mits hierdoor de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de betreffende monumentale boom niet wordt aangetast.

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

27.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

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

- a. het ophogen en afgraven van gronden;
- b. het aanbrengen van verhardingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

27.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 27.4.1 vervatte verbod 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.

27.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting van de betreffende monumentale boom plaatsvindt in die zin dat door de werken of de werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de monumentale boom negatief wordt beïnvloed.

27.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het bevestigen van voorwerpen aan of in de betreffende monumentale boom;
- b. het plaatsen van schafketen, toiletten, betonmolens of andere voertuigen, machines of bouwsels in de directe nabijheid van de betreffende monumentale boom.

27.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 27.5 in die zin dat het gebruik van de gronden en bouwwerken overeenkomstig deze regels wordt toegestaan, mits deze werken geen ernstige gevolgen hebben voor de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de betreffende monumentale boom.

27.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Monumentale bomen' wordt verwijderd, indien:

- a. de bescherming van de betreffende monumentale boom niet langer noodzakelijk is, omdat de boom is verplaatst dan wel niet meer aanwezig is; of

18-08-2022 14:37

Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet

- b. de levensverwachting van de betreffende monumentale boom door ziekte of door ouderdom minder dan 10 jaar bedraagt; of
- c. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 28 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 29 Algemene bouwregels

29.1 Nadere eisen

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

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

29.2 Bestaande afmetingen

Wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde:

- a. een grotere goothoogte;
- b. een grotere bouwhoogte;
- c. een grotere oppervlakte;
- d. een grotere dakhelling;
- e. een kleinere dakhelling;

heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan zal:

- f. de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte;
- g. de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
- h. de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte;
- i. de dakhelling ten hoogste de bestaande dakhelling;
- j. de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling, bedragen.

29.3 Welstandscriteria

De in het bestemmingsplan geboden ruimte ten aanzien van de situering kan nader worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

Artikel 30 Algemene gebruiksregels

30.1 Gebruiksregels

30.1.1 Strijdig gebruik

a. Het is op grond van artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen volgens de artikelen 3 tot en met 27.

b. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, zoals bedoeld in lid a wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voor-, vaar- en/of vliegtuigen;
2. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
3. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
4. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

30.1.2 Strafbepaling

18-08-2022 14:37

Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet

Overtreding van het bepaalde in lid 30.1.1 sub a en b wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 31 Algemene aanduidingsregels

31.1 geluidzone - industrie

31.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt voor het bouwen van gebouwen dat een op grond van de daar voorkomende bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig object, slechts mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein van de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde.

31.1.2 Bouwregels

In afwijking van de bouwregels bij de onderliggende bestemmingen geldt dat een toegestaan geluidsgevoelig object alleen mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting op de gevel van het geluidsgevoelige object niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde dan wel niet hoger dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

31.1.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt als strijdig gebruik, in ieder geval gerekend het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

31.2 milieuzone - leeflaag

31.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - leeflaag' geldt dat de leeflaag beschermd wordt tegen de daaronder aanwezige, maar daarvan afgeschermd, bodemverontreiniging.

31.2.2 Vergunningplichtige bouwwerken en werkzaamheden

Indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'milieuzone - leeflaag' is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,80 m en/of het inbrengen van puntige voorwerpen tot grotere diepten;
- b. het aanbrengen en/of verwijderen van diepwortelende beplanting.

31.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in lid 31.2.2 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

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

31.2.4 Toetsingscriteria

De in lid 31.2.2 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien:

- a. uit milieukundig bodemonderzoek is gebleken dat hiermee geen gevaar voor de volksgezondheid ontstaat;
- b. een bodemsanering heeft plaatsgevonden waarna de verontreiniging in de bodem is opgeheven.

Artikel 32 Algemene afwijkingsregels

32.1 Afwijking

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01/r_NL.IMRO.0080.04013BP00-VG01.html

37/40

- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 12,00 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 30,00 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie op of aan een bouwwerk, wordt vergroot tot ten hoogste 5,00 m gemeten vanaf de voet van de antenne-installatie;
- f. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien:
 - 1. dit wenselijk of noodzakelijk is in verband met een doelmatige verkaveling van de gronden dan wel een rationele uitvoering van het plan betreft en de afwijking niet meer bedraagt dan 3,00 m, voor zover het nieuwbouwplannen betreft;
 - 2. een meetverschil daartoe aanleiding geeft in andere gevallen;
- g. de bestemmingsregels in die zin dat gebouwen als toiletgebouwtjes, gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer of het trein- water- of wegverkeer, alsmede kleinschalige openbare voorzieningen ten behoeve van detailhandel, sport, recreatie of cultuur, zoals kleedgebouwtjes, dug-outs, paviljoens, kiosken, dierenverblijven en kunstobjecten worden gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 50 m² bedraagt;
 - 2. een gebouw uit ten hoogste één bouwlaag bestaat;
 - 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 5,00 m bedraagt;
- h. de bestemmingsregels in die zin dat gebouwen ten behoeve van de openbare nutsvoorziening en/of de telecommunicatie worden gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 100 m² bedraagt;
 - 2. een gebouw uit ten hoogste één bouwlaag bestaat;
 - 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 5,00 m bedraagt;
- i. de bestemmingsregels in die zin dat mag worden afgeweken van de regels ten aanzien van de minimale of van de maximale dakhelling van 0° tot en met 80°;
- j. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 - 1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 - 2. de hoogte leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- k. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak, bestemmingsvlak c.q. maatvoeringsvlak in die zin dat de grenzen van het bouwvlak, bestemmingsvlak c.q. maatvoeringsvlak naar de buitenzijde met ten hoogste 1,50 m worden overschreden door:
 - 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 3. erkers over maximaal 80% van de breedte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
 - 4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen.

32.2 Toetsingscriteria

De in lid 32.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
- 2. de woonsituatie;
- 3. de milieusituatie;
- 4. de parkeer capaciteit;
- 5. het waterbeheer;
- 6. de sociale veiligheid;
- 7. de verkeerssituatie;
- 8. archeologie;
- 9. cultuurhistorie;
- 10. beschermd stadsgezicht;
- 11. de externe veiligheid en de brandveiligheid;
- 12. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- 13. de hoogtebepalingen die voortvloeien uit de gelden luchtvaartwet- en regelgeving in verband met de vliegbasis Leeuwarden, of andere, in het gebied aanwezige

hoogtebeperkingen.

Artikel 33 Algemene wijzigingsregels

33.1 Wijziging

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

- a. bouw- en/of bestemmingsgrenzen mogen worden gewijzigd, mits de bouw c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 5,00 m wordt overschreden;
- b. een bouwvlak binnen een bestemmingsvlak wordt vergroot met maximaal 20% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- c. de bestemming 'Bedrijf', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Gemengd', 'Horeca' of 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd ten behoeve van een woonfunctie, met bijbehorende voorzieningen;
- d. ten behoeve van de aanleg van of een wijziging in de bestaande infrastructuur (weg-, water-, parkeer- en groenvoorzieningen), met bijbehorende voorzieningen wordt gewijzigd.

33.2 Toetsingscriteria

De in lid 33.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden kunnen uitsluitend worden toegepast indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de milieusituatie;
 4. de verkeerssituatie;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 6. de hoogtebeperkingen die voortvloeien uit de geldende luchtvaartwet- en regelgeving in verband met de vliegbasis Leeuwarden of andere in het gebied aanwezige hoogtebeperkingen;
- b. voorzover het de wijzigingsbevoegdheden in lid 33.1 sub c en d betreft, zijn tevens de in bijlage 2 specifieke wijzigingscriteria van de regels genoemde criteria van toepassing;
- c. 33.1 een goede ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen in de toelichting van het wijzigingsplan, waarbij in elk geval aandacht moet worden besteed aan de in sub a en b en de in bijlage 2 specifieke wijzigingscriteria genoemde voorwaarden.

Artikel 34 Overige regels

34.1 Parkeren

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeerplaats wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeerplaats wordt voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeerplaats.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeerplaats wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan:
 1. het bebouwingsbeeld;
 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 3. de cultuurhistorische waarden;
 4. de landschappelijke waarden;
 5. de milieusituatie;
 6. de natuurlijke waarden;
 7. de sociale veiligheid;
 8. de verkeersveiligheid;
 9. de watersituatie;
 10. de woonsituatie;
 11. de parkeerplaats.

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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

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

Artikel 36 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Leeuwarden - Tussen Ee en Vliet van de gemeente Leeuwarden.

Behorend bij het besluit van
11 mei 2015

Bijlage

45798_Akte van levering (dl 10475 nr 45) geanonimiseerd.pdf

f133-
103104

Hyp. 4

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	10475
LEEWARDEN	16-AUG-2001 09:00	<i>Elleke...</i>	45 172
Aantekeningen:			met zonder 4... 5... (volgblad(en))
Kadaster			
D: 00001049 S: 4600014336			
1			
<u>akte van levering</u>			
Heden, vijftien augustus tweeduizendeen verschenen voor mij, mr. Jacob de Jong, notaris, gevestigd in de gemeente Franekeradeel:			
1.	a.		
	b.		
de comparanten sub 1. a en b, beiden wonende te 8922 EB Leeuwarden, Bijenhofstraat 36, hierna tezamen genoemd: verkoper;			
2.	a.		
	b.		
de comparanten sub 2. a en b, hierna tezamen genoemd: koper, voornemens het verkochte te gaan bewonen.			
De comparanten verklaarden het navolgende:			
<u>LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK</u>			
Verkoper heeft blijkens een met comparant sub 2. a. op zevenentwintig februari tweeduizendeen aangegane koopovereenkomst aan hem de hierna te noemen onroerende zaak			

Hypotheken 4

Aantekeningen:

2

verkocht. Op grond van deze koopovereenkomst en een nadere mondelinge overeenkomst tussen partijen leveren de comparanten sub 1.a en b aan de comparanten sub 2.a en b, die in volle eigendom aanvaarden, ieder voor de onverdeelde helft: -----

de woning met berging en erf, Bijenhofstraat 36, 8922 EB Leeuwarden, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie F nummer 5053, groot een are drieëntwintig centiare, -----

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als woning. -----

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld: -----

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. -----

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door de comparanten sub 1.a en b, ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden in register Hypotheken 4 op zestien april negentienhonderd achtennegentig in deel 9107 nummer 23 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de voldoening der koopsom en de constatering dat alle ontbindende voorwaarden uit de koopovereenkomst zijn uitgewerkt, op vijftien april daarvoor verleden voor mr. Douwe Pieter Postma, notaris te Leeuwarden. -----

----- KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN -----
De koopprijs bedraagt

welke koopprijs door koper is voldaan door storting op een derdengeldenrekening van De Jong & Heeres notarissen. De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. -----
Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde lasten. -----

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende: -----

BEPALINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de

Aantekeningen:

10475

45

173

eask... vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

3.

overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

----- leveringsverplichting, juridische en feitelijke
staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan, anders dan die waarvoor toestemming tot doorhaling is verleend;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.

2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlelen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.

3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

----- tijdstip feitelijke levering, baten en lasten,
risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte

Hypotheek 3/4-vervolg

18-03-24

Aantekeningen:

4

vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken Artikel 4

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

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouw(er)s, (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

garanties van verkoper Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper.
4. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huusvestingswet;
5. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;

Aantekeningen:

n. 10475	
45	174
	
vervolgblad	

Aadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

5

6. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan. -----

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat: -----

7. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd; -----

8. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was: -----

a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet; -----

b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet; -----

c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht; -----

9. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8A van de Wet voorkeursrecht gemeenten; -----

10. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsge-
ding, bindend advies of arbitrage ahangig. ---

Verkoper verklaart: -----
dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub
7 tot en met 10 gestelde sedertdien een verandering heeft
voorgedaan. -----

bodemonderzoek/ondergrondse tanks

Artikel 6

1. Aan verkoper is niet bekend, dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het vorenomschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen. -----

2. Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte

Hypotheken 3/4-vervolg

10-11-2024

Aantekeningen:

6

geen ondergrondse olietanks voor het opslaan van
(vloei-)stoffen aanwezig. -----

----- OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE

----- BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een onderhandse akte geregistreerd te Leeuwarden op vierentwintig november negentienhonderd achtendertig, ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op zevenentwintig november daarna in register hypotheek 4 op in deel 2182 nummer 39, waarbij wordt opgemerkt, dat met het "onder a ver- en gekochte perceel" wordt bedoeld het hierbij verkochte, met het "onder b ver- en gekochte" het perceel Bijenhofstraat 38, en met het "onder c ver- en gekochte" het perceel Bijenhofstraat 44, waarin woordelijk staat vermeld: -----

"De lossing van hemel-, menage- en beerputwater van het in deze onder a ver- en gekochte perceel gaat vanuit het achtererf naar een riool, liggende in het achtererf van het in deze onder b ver- en gekochte en vandaar door het achtererf van het ten oosten van b aangrenzende perceel, gekwoteerd nummer 40 naar een met verschillende door de verkoper gebouwde percelen massaal riool, liggende in de steeg tussen het in deze onder c ver- en gekochte en het ten zuiden daarvan gelegen perceel aan de Meidoornstraat. -----

Deze laatste riool sluit aan op het hoofdriool in de Meidoornstraat. -----

De lossing van hemel-, menage- en beerputwater van het in deze onder b ver- en gekochte perceel gaat vanuit het achtererf aansluitende zoals vooromschreven is aangegeven, terwijl voormelde lossing van het in deze onder c ver- en gekochte perceel gaat door het zij-erf en sluit aan op voormelde in de steeg gelegen riool. De lossing van het hemelwater van de voorzijde van de drie in deze ver- en gekochte percelen gaat door de voorerven, en het zijerf van perceel c naar voormelde steeg gelegen riool; deze waterlossing is massaal met de percelen, gekwoteerd nummers 40 en 42 aan de Bijenhofstraat. --

De afvoer van fassaliën uit de waterclosets vindt plaats, voorzover het de percelen a en b betreft naar een

Aantekeningen:

10475

45

175

derde

vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

7

beerput, aanwezig in het achtererf van het in deze onder b ver- en gekochte, welke beerput in eigendom, gebruik en onderhoud massaal is met het in deze onder a verkochte en het ten oosten van b aangrenzende perceel, gekwoteerd nummer 40. -----

Voormelde afvoer van het in deze onder c ver- en gekochte gaat naar een in het zij-erf gelegen beerput, welke beerput in eigendom, gebruik en onderhoud massaal is met het ten westen aangrenzende perceel, gekwoteerd nummer 42. -----

De waterlossing en faecaliënafvoer evengemeld, zullen evenals de daartoe dienende werken, voortdurend op de bestaande wijze mogen en moeten worden gehouden en door de bezwarende erven derhalve steeds moeten worden geduld. De eigenaren van de belendende percelen zullen moeten gedogen, dat hun terreinen ten dienste van het schoonhouden en onderhouden daarvan, zoodigt opgegraven worden, mits ze na opgraving in vorige staat worden hersteld, een en ander eveneens voor gemeenschappelijke rekening. -----

De beide in deze onder a en b ver- en gekochte percelen zijn bevoorrecht met de erfdienstbaarheid van voet- en kruipad door de achter het achtererf gelegen steeg en vandaar door de steeg, gelegen tussen de percelen, gekwoteerd nummers 69 en 71 aan de Meidoornstraat, alles van- en naar de publieke straat. De stegen zullen uitsluitend als doorgang mogen dienen en daarin of daarop zullen generlei voorwerpen mogen worden geborgen of bewaard. -----

Kosten van onderhouden van de bevloering en afscheiding der steeg zullen komen voor massale rekening van de daarvan gebruikmakende percelen, ieder voor een gelijkdeel. -----

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doen de comparanten sub 1.a en b dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de comparanten sub 2.a en b aanvaard. -----

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

Hypotheeken 3/4-vervolg

10475

Aantekeningen:

8

----- ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE -----
OVEREENKOMSTEN -----

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

----- KOOPOVEREENKOMST -----

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst tussen hen is overeengekomen.

----- VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING (EN) -----

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van Mr. Jacob de Jong werkzame personen om zondig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

----- WOONPLAATSKIEUZE -----

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

----- SLOT AKTE -----

Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of nimmer gehuwd geweest is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

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

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde documenten vastgesteld.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.

De comparanten hebben 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 comparanten en mij, notaris, om tien uur en een en vijftig minuten -----

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 2px 10px;">10475</td> <td style="padding: 2px 10px;">45</td> <td style="padding: 2px 10px;">176</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="padding: 2px 10px;"> <i>Verde en "taatsky"</i> </td> </tr> </table>	10475	45	176	<i>Verde en "taatsky"</i>		
10475	45	176					
<i>Verde en "taatsky"</i>							
Kadaster							
9 ondertekend. ----- volgen: alle onder de minuscule gestelde handtekeningen. VOOR AFSCHRIFT: w.g. J. de Jong Ondergetekende, mr. Jacob de Jong, notaris gevestigd in de gemeente Franekeradeel, verklaart dat de Onroerende zaak bij verstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8A van die wet w.g. J. de Jong. Ondergetekende, mr. Jacob de Jong, notaris gevestigd in de gemeente Franekeradeel, verklaart dat dit afschrift eenaaligend is met het ter afschrijving aangeboden stuk.							
Hypotheken 3/4-vervolg							

18-01-2024

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45798.pdf

T R I P Advocaten Notarissen
52201069/GM/FR

blad 1 van 34

VEILINGVOORWAARDEN

ALGEMEEN

Object : Bijenhofstraat 36 te 8922 EB Leeuwarden
Veilingdatum : 29 september 2022
Locatie : Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te 9202 PD
Drachten
Opdrachtgever : een hypotheekhouder

INHOUDSOPGAVE

- I. Definities
- II. Veilingdatum en plaats van Veiling
- III. Veilingvoorwaarden in het algemeen
- IV. Bijzondere Veilingvoorwaarden
 - Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed
 - Artikel 2 Gebruikssituatie
 - Artikel 3 Ontruiming
 - Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen
 - Artikel 5 Belastingen en kosten
 - Artikel 6 Wijze van bieden en veilen
 - Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen
 - Artikel 8 Bieden voor een ander
 - Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen
 - Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie
 - Artikel 11 Aflevering
 - Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper
 - Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper
 - Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper
 - Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop
 - Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

Artikel 17	Onderzoeksplicht van de Koper
Artikel 18	Errata AVVE 2017
Artikel 19	Kernbedingen
Artikel 20	Volmachtverlening door de Bieder
Artikel 21	Energielabel
Artikel 22	Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie
Artikel 23	Woonplaatskeuze

V. Contactgegevens van de Notaris

I. DEFINITIES

1. Tenzij uit dit document anders blijkt, hebben de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities dezelfde betekenis in dit document. De in de vorige volzin bedoelde definities dienen – daar waar nodig en/of van toepassing – te worden uitgelegd in samenhang met de hierna onder 2. vermelde definities.
2. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de in de AVVE 2017 (onder de kop "Begrippen") vermelde definities, hebben in dit document de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

- ◆ **Akte:**
dit notarieel proces-verbaal;
- ◆ **Artikel:**
een artikel van de Bijzondere Veilingvoorwaarden;
- ◆ **AVVE 2017:**
de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017, zoals vastgesteld bij akte, op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129;
- ◆ **Betaaldatum:**
de uiterste datum waarop de Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst moet zijn nagekomen;
- ◆ **Bijlage:**

een bijlage waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaakt van de Akte;

◆ **Bijzondere Vellingvoorwaarden:**

de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;

◆ **Handleiding:**

de "handleiding online bieden" zoals vermeld op de Website;

◆ **Hypotheekakte:**

de op vijftien augustus tweeduizend een voor mr. J. de Jong, destijds notaris te Franeker, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;

◆ **Hypotheekrecht:**

het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers (voormalige bewaring te Leeuwarden) op zestien augustus tweeduizend een in het register Hypotheken 3 deel 7621 nummer 5 van een afschrift van de Hypotheekakte;

◆ **Internetbieder:**

degene die via de Website een Bod wenst uit te brengen of heeft uitgebracht;

◆ **Koopovereenkomst:**

de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);

◆ **Notaris:**

mr. Gerrit Mulder, notaris te Leeuwarden, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):

- (i). een waarnemer van die notaris;
- (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
- (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;

◆ **Onroerende Zaak:**

de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;

◆ **Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;

◆ **Rechthebbende:**

(enzovoorts), ten laste van wie de Verkoop plaatsvindt;

◆ **Registergoed:**

- (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
- (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het sub (i). bedoelde registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;

◆ **Registratie:**

het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;

◆ **Registratienotararis:**

een in Nederland werkzame notaris die van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden (i) een ingevulde registratieverklaring in ontvangst neemt, (ii) van die persoon de identiteit vaststelt en de handtekening onder de registratieverklaring legaliseert, (iii) het opgegeven telefoonnummer controleert en (iv) de gegevens van die persoon registreert, een en ander conform de procedure als omschreven in de Handleiding;

◆ **Schuldenaar:**

de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;

◆ **Verkoop:**

de executoriale verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;

◆ **Verkoper:**

(enzovoorts), in opdracht van wie de Verkoop plaatsvindt;

◆ **Verschuldigde:**

al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan het Hypotheekrecht is gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte;

◆ **Website:**

de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:

- (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
- (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
- (iii). een Bod via internet kan worden of is uitgebracht;

◆ **Woning:**

een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek en de artikelen 524a en 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.

II. VEILINGDATUM EN PLAATS VAN VEILING

1. De Notaris heeft de dag, uur en plaats van de Veiling vastgesteld.
2. De Veiling zal plaatsvinden op **29 september 2022, vanaf 13:30 uur in het Van der Valk Hotel Drachten aan de Lavendelheide 4 te 9202 PD Drachten**.
De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste fase: de Inzet bij Opbod
 - de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.
 Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het

exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

III. VEILINGVOORWAARDEN IN HET ALGEMEEN

1. De Veilingvoorwaarden zijn door de Notaris vastgesteld en zijn door de Notaris vastgelegd in de Akte, op 24 augustus 2022 opgemaakt en ondertekend door de Notaris.
2. De Veilingvoorwaarden bestaan uit:
 - a. de AVVE 2017; en
 - b. de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoals hierna onder IV. vermeld en zoals vastgelegd in de sub 1. bedoelde Akte.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de sub 1. bedoelde Akte.
4. De tekst van de AVVE 2017 is voorts te raadplegen via www.openbareverkoop.nl, zijnde een Website als bedoeld in artikel 21 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

IV. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

1. Naast, in afwijking van en/of ter (nadere) aanvulling van de AVVE 2017 zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de volgende Bijzondere Veilingvoorwaarden.
2. Indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden afwijken van de AVVE 2017, dan prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden boven de AVVE 2017.

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:
- het registergoed dat bestaat uit een perceel grond, gelegen aan de Bijenhofstraat te Leeuwarden, **kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie F nummer 5053**, ter grootte van een are en drieëntwintig centiare (1 a 23 ca), alsmede alle met dat perceel verbonden gebouwen, werken en beplantingen (het woonhuis met verder toebehoren), plaatselijk bekend 8922 EB Leeuwarden, Bijenhofstraat 36.
- De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer dan een inspanningsverplichting.
- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans in gebruik bij (één van) de Rechthebbende(n) en/of in strijd met het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk verhuurd aan (een) derde(n). Volgens opgave van een Rechthebbende is er sprake van eigen gebruik door een Rechthebbende met een partner.
- 2.2 In de Hypotheekakte is het huurbeding opgenomen. De Verkoper heeft echter gegronde redenen om bij de daartoe bevoegde voorzieningenrechter geen verzoek in te dienen dat strekt tot het verkrijgen van het verlot tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek (lid 1 sub b en/of c).
- 2.3 Voorzover - na de datum van het passeren van de Hypotheekakte op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - er sprake mocht zijn van door de schuldenaar zonder toestemming van Verkoper gesloten overeenkomst(en) van:
- verhuur en huur
 - enige andere overeenkomst(en) tot ingebruikgeving en ingebruikneming;
 - wijziging van een bestaande, aan Verkoper bekende, huurovereenkomst;
 - vervreemding en/of verpanding aan derden van het recht op huur- of pachtpenningen;
 - vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen,
- beroept Verkoper zich op de nietigheid van deze overeenkomst(en), een en ander echter voor zover dit mogelijk is zonder het hiervoor onder 2.2 genoemde verlot. De

uitoefening van de eventuele rechten hieruit voortvloeiend worden aan de Koper overgelaten.

Artikel 3 Ontruiming

- 3.1 De Schuldenaar/Rechthebbenden is/zijn verplicht op grond van het bepaalde in de Hypotheekakte casu quo door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, de Onroerende Zaak voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van Koper te stellen.
- 3.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 23 AVVE 2017 geldt het volgende:
 1. De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de Aflevering kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
 2. Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
 - a. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
 - b. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
 3. Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.2. en zal Verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:

- a. de titel van aankomst van de Rechthebbende (register Hypotheken 4 deel 10475 nummer 45, reeks Leeuwarden), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een onderhandse akte geregistreerd te Leeuwarden op vierentwintig november negentienhonderd achtentwintig, ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op zevenentwintig november daarna in register hypotheek 4 op in deel 2182 nummer 39, waarbij wordt opgemerkt, dat met het "onder a ver- en gekochte perceel" wordt bedoeld het hierbij verkochte, met het "onder b ver- en gekochte" het perceel Bijenhofstraat 38, en met "onder c ver- en gekochte" het perceel Bijenhofstraat 44, waarbij woordelijk staat vermeld:

"De lossing van hemel-, menage- en beerputwater van het in deze onder a ver- en gekochte perceel gaat vanuit het achtererf naar een riool, liggende in het achtererf van het in deze onder b ver- en gekochte en vandaar door het achtererf van het ten oosten van b aangrenzende perceel, gekwoteerd nummer 40 naar een met verschillende door de verkoper gebouwde percelen massaal riool, liggende in de steeg tussen het in deze onder c ver- en gekochte en het ten zuiden daarvan gelegen perceel aan de Meidoornstraat.

Deze laatste riool sluit aan op het hoofdriool in de Meidoornstraat.

De lossing van hemel-, menage- en beerputwater van het in deze onder b ver- en gekochte gaat vanuit het achtererf aansluitende zoals voormelde is aangegeven, terwijl voormelde lossing van het in deze onder c ver- en gekochte gaat door het zij-erf en sluit aan op voormelde in de steeg gelegen riool. De lossing van het hemelwater van de voorzijde van de drie in deze ver- en gekochte percelen gaat door de voorerven, en het zijerf van perceel c naar voormelde steeg gelegen riool; deze waterlossing is massaal met de percelen, gekwoteerd nummers 40 en 42 aan de Bijenhofstraat.

De afvoer van faecaliën uit de waterclosets vindt plaats, voorzover het de percelen a en b betreft naar een beerput, aanwezig in het achtererf van het in

deze onder b ver- en gekochte, welke beerput in eigendom, gebruik en onderhoud massaal is met het in deze onder a verkochte en het ten oosten van b aangrenzende perceel, gekwoteerd nummer 40.

Voormelde afvoer van het in deze onder c ver- en gekochte gaat naar een in het zij-erf gelegen beerput, welke beerput in eigendom, gebruik en onderhoud massaal is met het ten westen aangrenzende perceel, gekwoteerd nummer 42.

De waterlossing en faecaliënafvoer evengemeld, zullen evenals de daartoe dienende werken, voortdurend op de bestaande wijze mogen en moeten worden gehouden en door de bezwarende erven derhalve steeds moeten worden geduld. De eigenaren van de belendende percelen zullen moeten gedogen, dat hun terreinen ten dienste van het schoonhouden en onderhouden daarvan, zonodig opgegraven worden, mits ze na opgraving is vorige staat worden hersteld, een en ander eveneens voor gemeenschappelijke rekening.

De beide in deze onder a en b ver- en gekochte percelen zijn bevoorrecht met de erfdienstbaarheid van voet- en kruipad door de achter het achtererf gelegen steeg en vandaar door de steeg, gelegen tussen de percelen gekwoteerd 69 en 71 aan de Meidoornstraat, alles van- en naar de publieke straat. De stegen zullen uitsluitende als doorgang mogen dienen en daarin of daarop zullen generlei voorwerpen mogen worden geborgen of bewaard.

Kosten van onderhouden van de bevoering en afscheiding der steeg zullen komen voor massale rekening van de daarvan gebruikmakende percelen, ieder voor een gelijkdeel."

(einde citaat);

- b. voormelde openbare registers waarin met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed geen aantekening staat vermeld.
Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

- 4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken en hebben beperkt tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
 - a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
 - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan; doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.

Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.

4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:

1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

Artikel 5 Belastingen en kosten

5.1 De Onroerende Zaak is (gedeeltelijk) een Woning.

Voor rekening van de Koper zijn en komen de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 AVVE 2017.

Het bepaalde in artikel 9 lid 2 en lid 3 AVVE 2017 is niet van toepassing.

5.2 De wegens de verkrijging van het Registergoed verschuldigde overdrachtsbelasting is geheel voor rekening van de Koper.

5.3 Wegens de levering van het Registergoed is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.

5.4 In Artikel 5.3 wordt onder "levering" uitsluitend verstaan: een levering als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, met een voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:

1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de notariële akte van Gunning; of
2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de notariële akte van Gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.

- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod worden uitgebracht vanuit de zaal en gelijktijdig kunnen biedingen via de Website worden uitgebracht. Derhalve betreft de Veiling een "Zaal-/Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve ook aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Internetbieder op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Internetbieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt;
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via de Website, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via de Website te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Internetbieder permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Internetbieder.
- 6.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat ook via de Website biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE 2017 kan de Afmijning door de Internetbieder elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Internetbieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
- 6.10 Wanneer de Internetbieder 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.
- 6.11 De Internetbieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Internetbieder heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Internetbieder gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Internetbieder noodzakelijk

wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Internetbieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

- 6.12 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Internetbieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon, mits die Internetbieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).

Van een en ander dient te blijken uit de notariële akte van Gunning.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Internetbieder, dan komt aan die rechtspersoon het recht toe vóór de Betaaldatum te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.

- 6.13 De in Artikel 6.12 bedoelde Internetbieder is, naast die rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Internetbieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, dan wordt hij geacht de Koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient te blijken uit de Notariële verklaring van betaling.
- 6.14 Indien een Internetbieder niet via de Website, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt, dan kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE 2017 én als betaling van een door deze Internetbieder, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon bedoeld in Artikel 6.12, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
- 6.15 Indien daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid wordt geboden, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE 2017, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "MIJN" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbediers als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van

bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de Notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE 2017 laatste volzin.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

- 7.1 Een Bod kan uitsluitend worden uitgebracht op het Registergoed als een geheel, zodat het bepaalde in artikel 3 lid 7 AVVE 2017 niet van toepassing is.

Artikel 8 Bieden voor een ander

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder.
- 8.2 De Bieder heeft niet het recht te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, behoudens het bepaalde in Artikel 8.3.
- 8.3 De Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht, is bevoegd te verklaren dat hij dat Bod heeft uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegde van een rechtspersoon, zulks onverminderd het bepaalde in Artikel 8.4. De in de vorige volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris – dient te blijken uit:
 1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van Gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.4 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.3 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende rechtspersoon, hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van de betreffende rechtspersoon uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende rechtspersoon jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.5 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder en/of de betreffende rechtspersoon kunnen slechts door een Bieder worden uitgeoefend

nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat – in geval van de Onderhandse verkoop - onverlet de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
 1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.
- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:
 1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en

2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie

- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
 1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
 2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontfangen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
 4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;

en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop (binnen gemelde voor Koper geldende termijn) bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Verkoper kan eenzijdig bepalen dat het in voormelde volzin achterwege blijft, zodat de levering daarmee kan plaatsvinden voordat de hiervoor bedoelde verklaring van de rechtbank is ontvangen. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 22 en 26 lid 3 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.

- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
 1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
 2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
 3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.
- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een

beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.

- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
 1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.5;
 2. de Koper vóór of onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

In afwijking van het bepaalde in artikel 20 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 12.1 Indien de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, dan heeft de Verkoper het recht:
 1. om de betreffende schade in en/of aan de Onroerende Zaak te (doen) herstellen, zulks voor rekening van de Verkoper en onverminderd de eventuele (verhaals)rechten van de Verkoper jegens respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden; of
 2. om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 13, tenzij de schade - gezien haar geringe betekenis - de ontbinding van de Koopovereenkomst met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 12.2 De Verkoper kan niet eerder overgaan tot het (doen) herstellen van schade aan de Onroerende Zaak dan nadat:
 1. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper machtiging heeft of zal hebben verleend om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen; of
 2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn;en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschafft of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
 1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;

in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper om welke reden dan ook niet bevoegd is om gebruik te maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 5. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden.
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of

2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlof heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
 1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin de Onroerende Zaak zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
 3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in de Artikelen 11 en 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de

dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of de Koopovereenkomst heeft ontbonden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:
1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
 2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

- 14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:
1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
 2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.
- 14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.
- 14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de

in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.

- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
 1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
 2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
 1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
 2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

In afwijking van het bepaalde in artikel 27 AVVE 2017 geldt het volgende ter zake van de Onderhandse verkoop:

- 15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:
 1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
 2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.
- 15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:
 1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10): uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 5): uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
 1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke

- waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarde dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10), alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het

uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.

Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.

- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop het Registergoed door de Verkoper wordt gegund, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
 1. een afschrift van de Akte; en
 2. een afschrift van de notariële akte van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 AVVE 2017 geldt het volgende:

- 16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:
 1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 5);
 2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);

3. de Koopprijs.

- 16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.
- 16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper geresitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10) dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

- 17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt gemaakt.
- 17.2 Iedere Bieder wordt door het uitbrengen van een Bod geacht onderzoek te hebben verricht naar die feiten en omstandigheden die op grond van de wet of naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, zulks mede gelet op de wijze van totstandkoming van de Koopovereenkomst.
- 17.3 Alle op enig moment bekend gemaakte beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de feitelijke staat, foto's en alle overige gegevens met betrekking tot de Onroerende Zaak, zijn naar beste weten bekend gemaakt op basis van de op het moment van bekendmaking bekende gegevens. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet dat bedoelde informatie betrekking heeft of kan hebben op een situatie waarin de Onroerende Zaak voorheen verkeerde; afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de bekend gemaakte informatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen deel uitmaken van het Registergoed. De Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de bekend gemaakte informatie. Op de Koper rust een

onderzoeksplicht om (de juistheid van) de bekend gemaakte informatie te controleren.

Artikel 18 Errata AVVE 2017

De hierna in de Artikel 18 vermelde artikelen AVVE 2017 worden aangepast op de wijze zoals vermeld in het betreffende Artikel.

18.1 Artikel 3 AVVE 2017

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag.

(einde).

18.2 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017

In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".

18.3 Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".

In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 Artikel 15 AVVE 2017

Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:

(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende.

Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontfangen.

Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

In artikel 24 lid 3 AVVE 2017 worden de woorden "ten tijde van de Levering" toegevoegd na het woord "Registergoed".

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder a. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 26 lid 2 aanhef en onder b. wordt toegevoegd met de volgende tekst:

(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (EUR 15.000,-).

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

- 19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.
- 19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:
1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
 2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
 3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
 4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.
- 19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

- 20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:
1. te bevestigen dat de betreffende Bieder het betreffende Bod heeft uitgebracht;
 2. in en bij een of meer notariële processen-verbaal te stemmen met alle waarnemingen van de Notaris ter zake van de Verkoop, welke instemming tot gevolg heeft dat het betreffende ondertekende proces-verbaal ten opzichte van de Bieder tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van de notaris;

3. kennis te nemen van de inhoud van de hiervoor onder 2. bedoelde processen-verbaal en kennis te nemen van de inhoud van de overige notariële akten die in het kader van de Verkoop zullen worden opgemaakt;
 4. de Koopovereenkomst uit te voeren, alsmede om in dat kader:
 - a. het Registergoed (in levering) te aanvaarden van de Verkoper;
 - b. de Koopprijs en al hetgeen de Koper overigens uit hoofde van de Koopovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd is tegen kwijting te betalen aan de Verkoper;
 5. de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te ondertekenen; en
 6. verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen in het kader van de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:
1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in de Artikelen 6.13 en 8; en
 2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 6.13 of Artikel 8.
- De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 6.13 of Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
 3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
 4. de gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;

5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 21 Energielabel

- 21.1 Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.
Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige Informatie

- 22.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.
- 22.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

Artikel 23 Woonplaatskeuze

- 23.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 23.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

- 23.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

V. CONTACTGEGEVENS VAN DE NOTARIS

1. De Verkoop geschiedt ten overstaan van mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden, en als zodanig verbonden aan TRIP Advocaten Notarissen B.V., kantooradres: Wiardaplantage 9, 8939 AA Leeuwarden, postadres: Postbus 1105, 9701 BC Groningen.
2. Het dossier wordt feitelijk behandeld door de heer F.H. Roelink.
3. De behandelaar van het dossier is als volgt bereikbaar:
 - telefoon: 050 - 5997999;
 - e-mail: veilingen@trip.nl.

- ♦ - ♦ - ♦ -

Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.