

Westersingel 80, 2651EL BERKEL EN RODENRIJS (43752)



Bedrijfspand

Horecaruimte op de begane grond en bijbehorende ruimten in de kelder, met een eigen ingang op de begane grond,



Beschrijving

Horecaruimte op de begane grond en bijbehorende ruimten in de kelder, met een eigen ingang op de begane grond.



Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Randstad-Midden dinsdag 12 februari 2019
Inzet	dinsdag 12 februari 2019 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 12 februari 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage Nobelstraat 5 2513 BC 's-Gravenhage
Kantoor	Quadrant Notarissen Zeestraat 62 2518 AC 's-Gravenhage T: 070 280 00 60 E: veilingen@qnotarissen.nl
Behandelaar	Mevrouw A. Chinnoe

Objectinfo

Woningtype	Bedrijfspand
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Overig
Kadastrale omschrijving	Kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie A nummer 8256 A-1.

Milieuinformatie

Blijkens raadpleging van de website van DCMR Milieudienst Rijnmond is de locatie waar het Registergoed deel van uitmaakt onderzocht op bodemverontreiniging, deze informatie is op deze Website gepubliceerd. Voorts zijn blijkens raadpleging van de website van de DCMR Milieudienst Rijnmond geen gegevens geregistreerd omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks.

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen, doch is er onlangs in het Registergoed een drugslaboratorium ontmanteld als gevolg waarvan een Koper rekening dient te houden met eventuele verontreiniging dienaangaande. Eventuele verontreiniging komt volledig voor rekening en risico van Koper. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de verkregen informatie. Indien terzake meer informatie beschikbaar komt dan zal dat via de Website bekend worden gemaakt.

Financieel

Lasten

Inzetpremie	1% van de inzetsom en komt ten laste van koper.
Indicatie kosten veiling	€ 12.000,00 (per 10-01-2019 om 17:31 uur) bedrag is exclusief kosten overdrachtsbelasting (6%) en kosten ontruiming registergoed (per 10-01-2019 om 17:31 uur)

Bijzonderheden

Op de veiling zijn van toepassing de AVVE2017, voor zover daarvan in de bijzondere veilingvoorwaarden niet wordt afgeweken. De algemene- en bijzondere veilingvoorwaarden zijn geüpload op de website van Velingbiljet. Eenieder die onderhands of ter veiling een bieding doet, wordt geacht van de inhoud van voormelde documenten kennis te hebben genomen.

Zie gepubliceerde bijzondere veilingvoorwaarden inzake het bepaalde onder Eigendomsverrijking punt 3 en onder Zekerheidsrechten.

Feitelijk gebruik van het Registergoed (artikel 13 gepubliceerde bijzondere veilingvoorwaarden)

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, in gebruik geweest als horecaruimte. Er is onlangs een drugslaboratorium ontmanteld in het Registergoed. De feitelijke staat (intern) is niet bekend. Koper dient derhalve rekening te houden met schade (in de keuken en de kelder) in het Registergoed (als gevolg van (het ontmantelen) van het drugslaboratorium).

Bij Verkoper is er een huurovereenkomst en heeft toestemming verleend aan de huur

neergelegd in een huurovereenkomst de dato tweeëntwintig december tweeduizend negen alsmede een akte van indeplaatsstelling van twee november tweeduizend elf. Het is Verkoper echter niet bekend of deze huurovereenkomst is beëindigd en/of gewijzigd. Voor zover de huur nog in stand is, is het voorts niet bekend of de huurovereenkomst, de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurder bevat. Het is niet bekend of buiten de huurovereenkomst om voor verhuurder nadelige afspraken met de huurder zijn gemaakt. Het is niet bekend of de huurder haar verplichtingen correct is nagekomen. Het is niet bekend of er huurprocedures lopen danwel aanhangig worden gemaakt. Het is niet bekend of de huurpenningen zijn verpand, thans huurpenningen worden betaald en/of er achterstanden in de betalingen van huurpenningen zijn. De actuele huurprijs is eveneens niet bekend.

De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eventuele eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.

Verkoper is niet bekend met andere huur danwel ander gebruik als hiervoor vermeld, doch staat niet in voor de afwezigheid hiervan.

De Verkoper staat niet in voor de juistheid van deze informatie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid.

Huurbeding (artikel 14 gepubliceerde bijzondere veilingvoorwaarden)

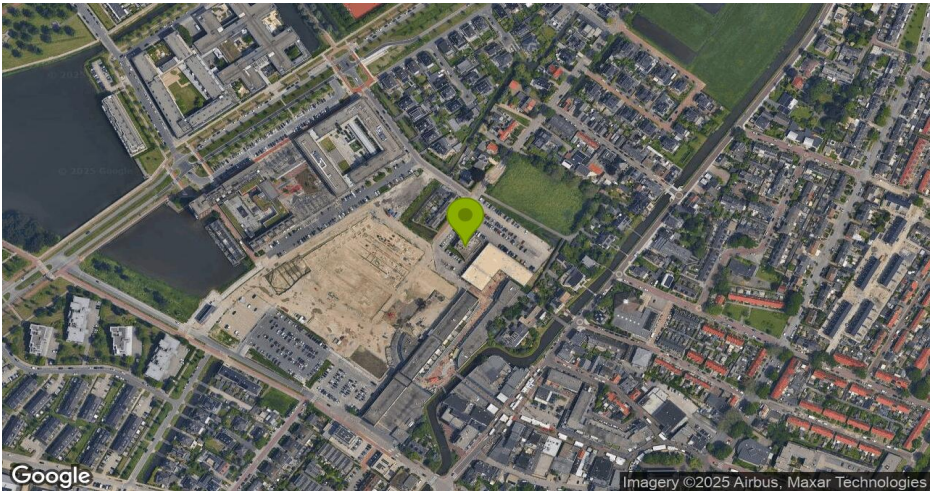
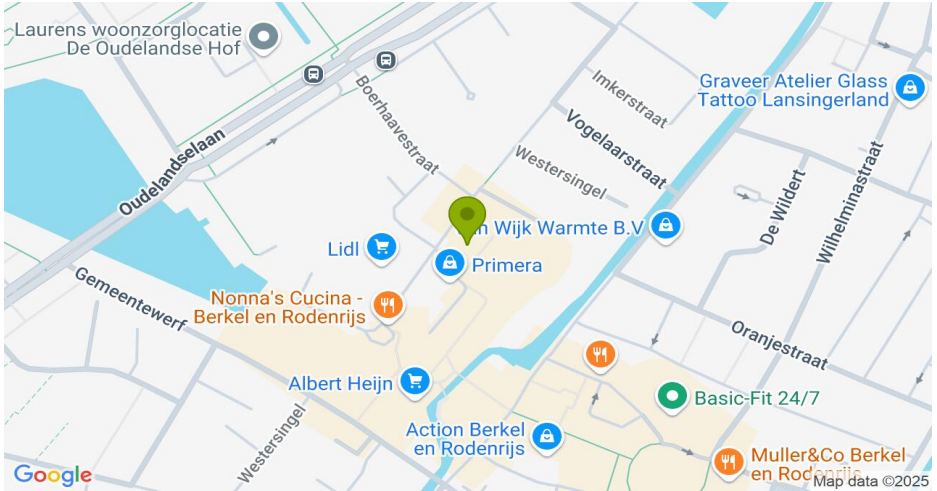
De Akte van hypotheek op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.

DDe Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de Verkoper (offewel niet voor wat betreft de hierboven in artikel 13 omschreven huurovereenkomst). De Verkoper draagt hierbij voor zoveel nodig de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek over aan de Koper.

De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid vindt plaats voor rekening en risico van de Koper.

Als het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen. De Verkoper staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

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



Kadastrale kaart

43752-kadastralekaart2651Westersingel.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 03879301/BDD



12345

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eenduidend uittreksel: Apeldoorn, 14 november 2018

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Berkel en Rodenrijs

A

6458

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

Bijlage

43752_kadastrale_kaart.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 03879301/BDD



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Berkel en Rodenrijs
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6458
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
	Voor een eenduidend uittreksel. Apeldoorn, 14 november 2018		
	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
			Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

43752_Bodem informatie.pdf

Omgeving in kaart Rapport



Datum afdruk: 04-01-2019

Waarschuwing:

Dit rapport geeft de resultaten weer van uw zoekopdracht. Alleen de door u gekozen thema's worden getoond. De zoekopdracht is gebaseerd op een punt en niet op een vlak. Dit kan betekenen dat er (meer) relevante resultaten zijn voor het door u gezochte adres die niet automatisch zijn geselecteerd. Selecteer in dat geval op de kaart de items handmatig en maak een nieuw of extra rapport.

<http://www.dcmr.nl/proclaimer>

Bodeminformatie

-   Verdachte locaties

-   (Ondergrondse) tanks

-   Onderzoeklocaties

Vergunningen / Meldingen

-    Vergunningen (definitief)

-    Vergunningen (ontwerp aanwezig)

-    Meldingen

Verdachte locaties



Geen data gevonden voor verdachte locaties

(Ondergrondse) tanks



Geen data gevonden voor (ondergrondse) tanks

Onderzoekslocaties



Winkelcentrum Westerplein/Westerwater (AA049300018)

Adres	Winkelcentrum Westerplein/Westerwater Westersingel 78 2651EL Berkel en Rodenrijs (Lansingerland)
Beoordeling verontreiniging	Niet ernstig
Vervolg	Uitvoeren evaluatie

Besluiten

Datum	Besluit	Status	Document
16-10-2018	BUS-melding correct aangeleverd	Definitief	9999512462
07-08-2018	BUS-melding correct aangeleverd	Definitief	9999485156
01-07-1997	Instemmen uitgevoerde sanering	Definitief	20297152 (papieren dossier) (niet downloadbaar)
15-02-1996	besch. niet ernstig	Definitief	20230822 (papieren dossier) (niet downloadbaar)
16-12-1994	Instemmen met SP	Definitief	20230822 (papieren dossier) (niet downloadbaar)

Rapporten

Datum	Soort onderzoek	Adviesbureau	Rapportnummer
1 17-09-2018	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag	Grondslag	9999500673
2 20-07-2018	Meldingsformulier BUS saneringsplan	Grondslag B.V.	9999479719
3 16-07-2018	ASB - asbest onderzoek NEN 5707	Grondslag bv	9999479722
4 22-05-2008	Verkenndend onderzoek NEN 5740	TAUW	22222534
5 26-03-1997	Sanerings evaluatie	Heidemij Advies	22236832
6 31-05-1994	Nader onderzoek	FUGRO Ecologyse BV	20297152 (papieren dossier) (niet downloadbaar)
7 06-01-1994	Verkenndend onderzoek NVN 5740	FUGRO Ecologyse BV	20297152 (papieren dossier) (niet downloadbaar)
8 16-11-1993	Saneringsplan	MOS Grondmechanica	20230822 (papieren dossier) (niet downloadbaar)

9	25-06-1993	Indicatief onderzoek	MOS Grondmechanica	20230822 (papieren dossier) (niet downloadbaar)
10	01-01-1993	Oriënterend bodemonderzoek	FUGRO Ecolyse BV	Niet in archief DCMR (niet downloadbaar)
11	01-01-1993	Saneringsplan	MOS Grondmechanica	Niet in archief DCMR (niet downloadbaar)

(Historische) bedrijfsactiviteiten

Bedrijf	Beginjaar	Eindjaar
hbo-tank (bovengronds)	onbekend	onbekend

Vergunningen (definitief)



Geen data gevonden voor vergunningen (definitief)

Vergunningen (ontwerp aanwezig)



Geen data gevonden voor vergunningen (ontwerp aanwezig)

Meldingen



Japans restaurant mei

Adres	Westersingel 80 2651EL Berkel en Rodenrijs
Hoofdactiviteit	Restaurants - restaurants, cafeteria's, snack
Status	Meldingsplichtig
Locatienummer	411055

Beschikkingen

Beschikking	Datum	Document	Status

Bijlage

43752_Bestemmingsplan.pdf

Bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening"



26 september 2013

Vastgesteld

Gemeente Lansingerland

Bestemmingsplan “Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening”

Vastgesteld

INHOUD:

- TOELICHTING
- PLANREGELS
- VERBEELDING

Identificatiecode: NL.IMRO.1621.BP0089H01-VAST
Werknummer: 124.302.00 / eerste herziening
Datum: 26 september 2013

KuiperCompagnons



Gemeente Lansingerland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

<i>Procedureoverzicht</i>			
	<i>datum</i>	<i>document</i>	<i>Opmerkingen</i>
<i>Ontwerp</i>	<i>20 juni 2013</i>		
• <i>Ter inzage legging</i>	<i>juni / juli / augustus 2013</i>		<i>Ter inzage legging conform artikel 3.8 Wro</i>
<i>Vastgesteld</i>	<i>26 september 2013</i>		

Projectleider gemeente:

Dhr. Wim te Selle

Projectleider KuiperCompagnons:

Dhr. mr. Rogier Begheyn / mw. Wanne Verweij BBE

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

DEEL A: INLEIDING

1.	Inleiding	1
1.1.	Bij het plan behorende stukken	1
1.2.	Aanleiding en doel van het plan	1
1.3.	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4.	Voorgaand bestemmingsplan	2
1.5.	Leeswijzer	2

DEEL B: PLANBESCHRIJVING

2.	Planbeschrijving	5
2.1.	Beschrijving bestaande situatie	5
2.2.	Wijzigingen in de partiële, eerste herziening	5
2.3.	Juridische aspecten	7

DEEL C: VERANTWOORDING

3	Beleidskader	11
4	Natuur en landschap	15
5.	Water	17
6.	Archeologie en cultuurhistorie	19
7.	Milieu	21

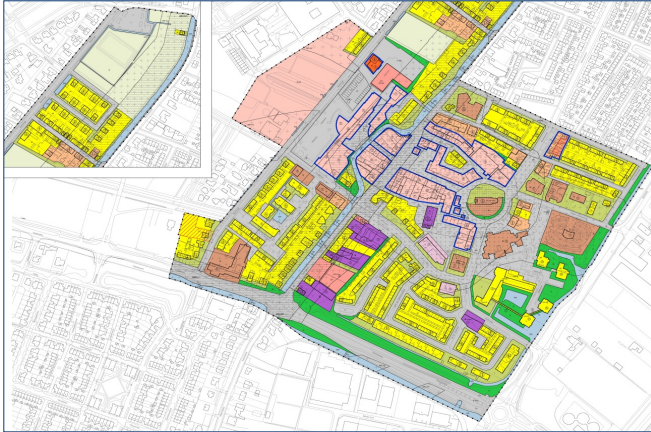
DEEL D: UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

8	Uitvoerbaarheid	23
8.1	Economische uitvoerbaarheid	25
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
9	Procedure	27
9.1	Vorbereidingsfase	27
9.2	Ontwerpfase	27
9.3	Vaststellingsfase	27

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- **Bijlage 1:** Nota zienswijzen Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening, gemeente Lansingerland, corsanr.: T13.10882, d.d. augustus 2013.
- **Bijlage 2:** Erratum bij agendapunt 8.1. raadsvoorstelnr. BR1300135 (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening", gemeente Lansingerland, corsanr.: T13.12997.

Deel A: Inleiding



Afbelding 1: begrenzing herziene gronden (blauw omkaderd) ten opzichte van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs"

1. Inleiding

1.1. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening" van de gemeente Lansingerland bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.2. Aanleiding en doel van het plan

Voorliggend bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs". Dit plan is op 28 maart 2013 vastgesteld en het plan is op 14 juni 2013 in werking getreden².

Inmiddels is geconstateerd dat het bestemmingsplan aanpassing behoeft als het gaat om de regeling met betrekking tot de toegelaten horecavoorzieningen binnen de bestemming "Centrum", "Gemengd" en binnen de bestemming "Horeca". De toegelaten horecavoorzieningen wijken, doordat de begripsbepalingen in het bestemmingsplan niet aansluiten op de bestemmingen, af van datgene dat door de raad bij vaststelling van het bestemmingsplan werd beoogd, zijnde het toelaten van dag- en avondhoreca. In de huidige regeling is ook nachthoreca toegelaten.

Voorts moet het bouwplan Herenstraat 24-28 van Hermes projectontwikkeling worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het bouwplan gaat voor wat betreft een beperkt gedeelte uit van een bouwhoogte van 7.80 meter terwijl op grond van het bestemmingsplan slechts 6 meter is toegestaan. Tevens wordt er naar aanleiding van een ingediende zienswijze een afwijkingsbevoegdheid opgenomen teneinde mogelijkheden te bieden voor een nieuwe ontwikkeling aan de Herenstraat 22.

Tegelijkertijd met deze aanpassingen worden nog enkele andere kleine onvolkomenheden bijgesteld. De herziening heeft een zo beperkt mogelijk karakter. De overige onderdelen van het bestemmingsplan blijven dan ook ongewijzigd.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied (zie afbeelding 1) betreft de gronden met de bestemming "Centrum" uit het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs", de gronden met de bestemming "Horeca" en één bestemmingsvlak "Gemengd" (omdat hier de horeca-aanduiding in voor kwam).

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

² Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep ingesteld, maar dat richt zich op gronden waarop deze eerste herziening betrekking heeft.

1.4. Voorgaand bestemmingsplan

Met de voorliggende partiële, eerste herziening wordt het voorgaande bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" slechts op een beperkt aantal punten herzien.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Voorliggend deel, deel A, bevat een aantal algemene en inleidende planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en op de bestemmingsplanprocedure.

Deel B: Planbeschrijving

2. Planbeschrijving

2.1. Beschrijving bestaande situatie

Voor een uitgebreide beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de bestaande ruimtelijke karakteristiek, de bestaande functionele karakteristiek, verkeer en parkeren, groen en water in het centrum van Berkel en Rodenrijs wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)".

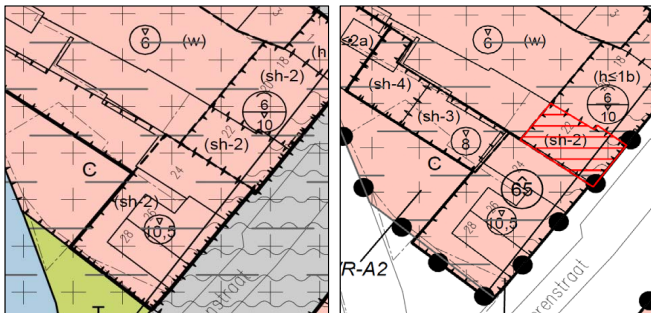
2.2. Wijzigingen in de partiële, eerste herziening

Hieronder wordt een omschrijving gegeven van de wijzigingen die met deze herziening worden doorgevoerd ten opzichte van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs". Naast het onderstaande zijn er ook enkele ondergeschikte onvolkomenheden gecorrigeerd.

Bouwplan Herenstraat 24-28

Voor de percelen Herenstraat 24-28 is een bouwplan ontwikkeld dat ziet op de realisatie van een nieuw pand waarin een horecafunctie wordt gerealiseerd. Het nieuwe gebouw past niet geheel in het bouwvlak en de maximale bouwhoogte uit het voorgaande plan. Tevens is de horecafunctie niet geheel mogelijk in het voorgaande plan.

Het gebouw heeft in deze herziening een passende bestemmingsregeling gekregen. In het voorste deel van het pand rust alleen een bestemming "Centrum" (geen horeca-aanduiding). In het middelste stuk wordt horeca tot en met categorie 1a (winkelondersteunende horeca) mogelijk gemaakt, op zowel de begane grond als op de verdieping(en). In het achterste stuk wordt horeca tot en met horecacategorie 2a toegestaan, op zowel de begane grond als op de verdieping(en). Achter dit achterste bouwdeel wordt een terras mogelijk gemaakt waarop tevens horecacategorie 2a wordt toegestaan.



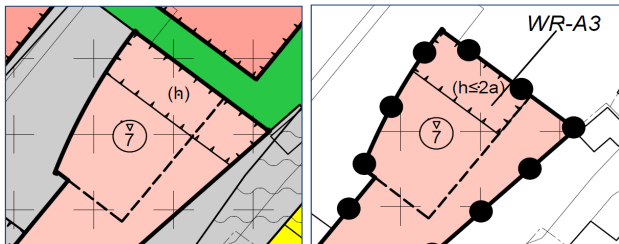
Afbeelding 2: uitsnede verbeelding ter plaatse van het bouwplan Herenstraat 24 – 28. Links de oude situatie, rechts de herziening.

Horecaregeling

In het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" hadden de bestaande horecabedrijven in het gebied een functieaanduiding 'horeca' gekregen. Daar was integraal dag- en avondhoreca en ook nachthoreca toegestaan, terwijl het de bedoeling is om een specifieke horecacategorie toe te staan voor het betreffende horecabedrijf. In de herziening zijn alle aanduidingen 'horeca' dan ook vervangen door een aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie....' waarbij onderscheid is gemaakt in de specifieke horecacategorie 1a, 1b, 2a, 2b en 3:

1. *Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:*
 - a. *daghoreca: winklondersteunende horecabedrijven, die als regel dezelfde openingstijden hebben als winkels en zich richten op het winkelend publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms en daarmee gelijk te stellen bedrijven;*
 - b. *avondhoreca: restaurants, bedrijven die zich in hoofdzaak richten op het ter plaatse nuttigen en/of afhalen van ter plaatse bereide etenswaren en voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische dranken, alsmede het faciliteren van een zaalaccommodatie.*
2. *Nachthoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen, waaronder:*
 - a. *horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, zoals cafés en bars, alsmede het faciliteren van zaalaccommodaties;*
 - b. *horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen, zoals partycentra, dancings, discotheken en daarmee gelijk te stellen bedrijven;*
3. *Verblijfhoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is, zoals hotels en pensions.*

De horecafunctie is in beginsel alleen op de begane grond toegestaan. Daar waar de horecafunctie ook of uitsluitend op de verdieping(en) is toegestaan, is dat specifiek aangeduid.



Abbeelding 3: uitsnede verbeelding ter plaatse van één van de adressen waar de horeca-aanduiding is veranderd. Links de oude situatie, rechts de herziening.

2.3. Juridische aspecten

2.3.1. Planmethodiek

De voorliggende herziening van bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" geeft gestalte aan een beperkt aantal aanpassingen van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs". De wijzigingen zien met name op het corrigeren van de horecaregeling en op het inpassen van het bouwplan Herenstraat 24-28. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen teneinde speelruimte te bieden voor een nieuwe ontwikkeling aan de Herenstraat 22. De verbeelding is daarmee op enkele onderdelen aangepast, evenals de regels. De overige regels van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" zijn verder één op één overgenomen in de voorliggende herziening en blijven onverkort van kracht. In het navolgende wordt per artikel toegelicht hoe een en ander is bestemd.

2.3.3. Artikelsgewijze toelichting

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

De regels zijn in overeenstemming met de gemeentelijke standaard. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen en de meetvoorschriften uit het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" integraal overgenomen. Het begrip 'horeca' is gewijzigd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibilitetsbepalingen opgenomen.

De bestemmingsregels zijn in principe één op één overgenomen uit het bestemmingsplan "[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)". Waar wenselijk en noodzakelijk zijn wijzigingen doorgevoerd. Hierna volgt een korte toelichting per artikel.

Centrum

De algemene functieaanduiding 'horeca' in de bestemming "Centrum", zoals in het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" was opgenomen en waarbinnen integraal horecacategorie 1 en 2 was toegestaan, is in deze herziening gewijzigd naar specifieke horecacategorie-aanduidingen. Per horecabedrijf is de horecacategorie toegestaan die er feitelijk zit.

Verder is de bestemming ter plaatse van het bouwplan Herenstraat 24-28 aangepast aan het bouwplan en is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het ingediende bouwplan aan de Herenstraat 22.

Gemengd

Ook in de gemengde bestemming kwamen twee algemene functieaanduidingen 'horeca' voor. Deze zijn in deze herziening gespecificeerd.

Horeca

De bestemming "Horeca" geldt voor het pand Westersingel 80. Hier was verbaal geregeld dat horeca tot en met horecacategorie 3 was toegestaan. Dit is gecorrigeerd naar maximaal 2b, met dien verstande dat uit categorie 2b alleen de functie 'partycentrum' is toegestaan en geen discotheken, dancings e.d.

Waarde – Archeologie 2 en 3

Deze twee dubbelbestemmingen waren reeds opgenomen in het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" ter plaatse van de gronden waar de bestemmingen nu herzien worden. Derhalve zijn deze dubbelbestemmingen opnieuw opgenomen; ze zijn ongewijzigd gebleven. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar de juridische toelichting in het bestemmingsplan "[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)".

Waterstaat – Waterkering

Ook deze dubbelbestemming kwam al voor in het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" en is opnieuw opgenomen. De bestemming is ongewijzigd gebleven. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar de juridische toelichting in het bestemmingsplan "[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)".

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 worden enkele algemene regels gegeven. Dit zijn exact de artikelen zoals deze in hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" reeds waren opgenomen. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar de juridische toelichting in het bestemmingsplan "[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)".

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met het nieuwe bestemmingsplan. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Dit zijn exact de artikelen zoals deze in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" reeds waren opgenomen. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar de juridische toelichting in het bestemmingsplan "[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)".

2.4.4. Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of

kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen.

De gronden die met deze herziening een nieuwe bestemmingsregeling krijgen, zijn in de digitale weergave op www.ruimtelijkeplannen.nl te zien over het oude bestemmingsplan heen.

Deel C: Verantwoording

3 Beleidskader

In de toelichting van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" is uitgebreid ingegaan op hoe het plan past binnen het geldende beleid. Aangezien met deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen of significante wijzigingen worden doorgevoerd, wordt in deze herziening voor wat betreft de toetsing aan het beleid verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)".

4 Natuur en landschap

In de toelichting van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" is uitgebreid ingegaan op de flora- en fauna-aspecten in het centrum van Berkel en Rodenrijs. Aangezien met deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen of significante wijzigingen worden doorgevoerd, wordt in deze herziening voor wat betreft de toetsing aan de natuurwetgeving verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)".

5. Water

In de toelichting van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" is een waterparagraaf opgenomen. Aangezien met deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen of significante wijzigingen worden doorgevoerd, wordt in deze herziening voor wat betreft de toetsing aan het waterbeleid verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)".

6. Archeologie en cultuurhistorie

In de toelichting van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" is ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie in het centrum van Berkel en Rodenrijs. Aangezien met deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen of significante wijzigingen worden doorgevoerd, wordt in deze herziening voor wat betreft deze aspecten verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)". De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' alsmede de al opgenomen aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol' en 'overig - bovenland' blijven op dezelfde plek behouden en blijven inhoudelijk ongewijzigd. Opgemerkt kan nog worden dat de gemeentelijke archeologische beleidskaart, waarop de archeologische dubbelbestemmingen zijn gebaseerd, inmiddels is vastgesteld. Dit heeft echter niet tot inhoudelijke wijzigingen geleid.

7. Milieu

In de toelichting van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" is uitgebreid ingegaan op alle milieuaspecten die in het bestemmingsplangebied spelen. Aangezien met deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen of significante wijzigingen worden doorgevoerd, en er qua horecacategorieën slechts minder wordt toegestaan dan in het voorgaande plan (waardoor de situatie er in milieuhygiënisch opzicht op vooruit zal gaan), wordt in deze herziening voor wat betreft de toetsing aan de milieuwetgeving verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "[Centrum Berkel en Rodenrijs](#)".

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens moeten, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten) deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Aangezien met deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen of significante wijzigingen worden doorgevoerd, is kostenverhaal niet aan de orde. Het bouwplan aan de Herenstraat 24 – 28 had in het voorgaande bestemmingsplan al een bouwtitel. Van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro is dan ook geen sprake.

Gelet op het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet in een correctie van slechts een beperkt aantal onderwerpen ten opzichte van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs". Gezien dit gegeven en gezien de recente datum van dat plan is inspraak en vooroverleg niet aan de orde. De herziening is als ontwerp terinzage gelegd. Hierover in hoofdstuk 9 meer.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging, inspraak en vooroverleg

Aangezien met deze herziening geen nieuwe ontwikkelingen of significante wijzigingen worden doorgevoerd, is een vooraankondiging zoals voorgeschreven in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) niet noodzakelijk. Hetzelfde geldt voor inspraak en vooroverleg.

9.2 Ontwerpfase

De bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerp.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in de Staatscourant geplaatst en is tevens via elektronische weg geschied. Tevens is de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden.

De aanpassingen die volgden uit de ingediende zienswijze zijn verwerkt in het voorliggende vastgestelde bestemmingsplan. Tevens is er een erratum bij het raadsvoorstel voor de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan gevoegd. De wijzigingen die hieruit volgden zijn evenwel verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. De Nota zienswijzen³ en het erratum⁴ zijn respectievelijk opgenomen als bijlage 1 en 2.

9.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De raad heeft het bestemmingsplan op 26 september 2013 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vastgesteld.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

³ Nota zienswijzen Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening, gemeente Lansingerland, corsanr.: T13.10882, d.d. augustus 2013.

⁴ Erratum bij agendapunt 8.1. raadsvoorstelnr. BR1300135 (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening", gemeente Lansingerland, corsanr.: T13.12997.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1:

Nota zienswijzen Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste
herziening, gemeente Lansingerland, corsanr.: T13.10882,
d.d. augustus 2013



**Nota zienswijzen
Centrum Berkel en Rodenrijs
partiële eerste herziening**

**BP0089H01
augustus 2013
corsanr: T13.10882**

Inhoudsopgave	Biz.
Hoofdstuk 1	
Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen	5

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een weergave van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In de Staatscourant en het weekblad "De Heraut" van 26 juni 2013 is bekend gemaakt dat met ingang van 27 juni 2013 het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening" zes weken ter inzage lag op het gemeentehuis van Lansingerland. De stukken waren in te zien op het gemeentehuis in Bergschenhoek als ook bij het servicepunt Bleiswijk, als op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voornoemde ontwerp bestemmingsplan in te dienen.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs" op 28 maart 2013 werd reeds in de inspraakprocedure besloten het bouwplan, ontwikkeld voor het perceel Herenstraat 24 op te nemen in dit bestemmingsplan. Het voor deze locatie ontwikkelde bouwplan was reeds uitgebreid stedenbouwkundig getoetst en kon dus in het vast te stellen bestemmingsplan worden ingepast. Abusievelijk is deze aanpassing wel doorgevoerd in de toelichting maar slechts gedeeltelijk op de verbeelding van het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs". Dit wordt nu hersteld.

Alvorens de zienswijze te behandelen wordt eerst een korte aanvullende toelichting gegeven met betrekking tot de huidige dorpskern en de ontwikkeling van de dorpskern Berkel en Rodenrijs.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijze is ontvangen:

1. **Oosterlaan**
Namens Hafco Onroerend Goed v.o.f.
Edelsteenweg 32
2651 SR Berkel en Rodenrijs
Brief ontvangen d.d. 30 juli 2013, [113.34686]

Alvorens de zienswijze inhoudelijk te behandelen, wordt eerst een beschrijving en ontwikkeling van de dorpskern Berkel en Rodenrijs gegeven.

Beschrijving en ontwikkeling van de dorpskern Berkel en Rodenrijs

De dorpskern van Berkel en Rodenrijs kent vanaf de jaren '60 een ontwikkeling waarbij de meeste bebouwing in de oude dorpskern van Berkel is gesloopt en door nieuwbouw is vervangen. De waterloop De Wildert werd gedempt. Berkel veranderde steeds meer in het voorzieningen- en winkelgebied voor een groter verzorgingsgebied, een ontwikkeling die nog steeds doorgaat.

Het historische lint fungeert als doorgaande weg (Rodenrijseweg, Herenstraat, Noordeindseweg), die bij de kern wordt gekruist door de Boterdorpsseweg. De historische kern ligt op de kruising van de Kerkstraat met het doorgaande lint, dat hier Herenstraat heet. De orde- de principes en dragende kwaliteiten voor het centrum van Berkel en Rodenrijs hebben de volgende kenmerken¹:

- de kern is ontstaan op het knooppunt van het lint en één of meer zijstraten. Vooral hier staat de historische bebouwing die de eigenlijke kern afleesbaar houdt
- (restanten van) de historische ringgracht liggen rond de kern; er is een opvallend hoogteverschil tussen de kern en het lager gelegen omringend gebied
- rond het knooppunt staat (vrijwel) aaneengesloten bebouwing
- de historische bebouwing staat in de rooilijn, bij latere teruggelegen bebouwing zet de erfafscheiding de rooilijn door
- voor de kernen is functiemenging karakteristiek: wonen, bedrijvigheid, winkels en voorzieningen
- binnen de kern staat vooral individuele bebouwing, met grote onderlinge diversiteit
- volume, kaprichting, materiaalgebruik en kleur van de bebouwing in de kernen varieert

In de welstandsnota worden voor het centrum onder andere de volgende welstandscriteria gegeven:

- nieuwe bebouwing heeft een individuele hoofdvorm die past binnen de kern als geheel
- de bebouwing heeft een eenvoudige, heldere massa en een herkenbare kapvorm die kan afwijken van belendende panden
- de voorgevel is het meest uitgesproken vormgegeven en op de historische hoofdweg gericht

¹ Nota Cultuurhistorie Plus (December 2011)

De ontvangen zienswijze is hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

1. Oosterlaan, namens Hafco Onroerend Goed v.o.f.

Samenvatting

- a. Verzocht wordt om de maximaal toegestane bouwhoogte voor het pand aan de Herenstraat 22 in het bestemmingsplan te wijzigen door:
 - i. De dakhelling en bouw- en goothoogte aan te passen aan de ontwikkeling die plaatsvindt op de Herenstraat 24, 26 en 28: goothoogte 6,5 meter en bouwhoogte 10,5 meter met een dakhelling van 65 graden;
 - ii. dan wel een mogelijkheid om een bouwvolume te realiseren met een plat dak en daarmee aan te sluiten in bouwhoogte op het reeds gerealiseerde gebouw aan de Herenstraat 18 - 20 met een bouwhoogte van 7,9 meter.

Reactie

Het initiatief voor de in de zienswijze aangevoerde locatie is een nieuw initiatief, dat niet eerder door het college is beoordeeld. Het initiatief is dan ook niet in een eerder stadium stedenbouwkundig beoordeeld.

De Herenstraat 22 is gelegen in het winkelgebied van het centrum van Berkel en Rodenrijs. De Herenstraat maakt onderdeel uit van de historische lintbebouwing die loopt vanaf de Noordeindseweg, via de Herenstraat overgaand in de Rodenrijseweg. Het Lint wordt hier gekenmerkt door een variatie in bebouwing. Om binnen de kern de vooral individuele bebouwing, met grote onderlinge diversiteit van volumes en kaprichting, materiaalgebruik en kleur van de bebouwing in stand te houden, is het wenselijk om in het bestemmingsplan verschillende bouwvolumes te bestemmen, waarmee ook planologisch de instandhouding van de bestaande variatie wordt bewerkstelligd.

Het voorstel zoals dat nu door reclamanten is gedaan voldoet niet aan bovengenoemde stedenbouwkundige uitgangspunten. Om reclamant ruimte te geven bij een herontwikkeling van deze locatie wordt met een afwijkingsbevoegdheid ruimte geboden voor een hoofdgebouw met een platdak van 7,9 meter zoals gevraagd door reclamant. Mits voldaan wordt aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders een afwijkend bouwplan mogelijk maken op deze plek. In het bestemmingsplan zal voor dit perceel een "Wro-zone - ontheffingsgebied" op de verbeelding in getekend worden en daaraan wordt de volgende regeling gekoppeld:

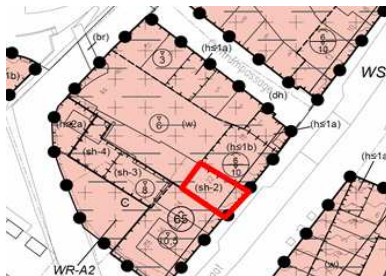
3.3. Afwijken van de bouwregels (artikel "Centrum")

(nieuw lid 3.3.5)

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - ontheffingsgebied" bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bestaan van een plat dak met een bouwhoogte van maximaal 7,9 meter, mits dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders stedenbouwkundig aanvaardbaar is; hieronder wordt onder meer begrepen:

- a) dat er voldoende onderlinge diversiteit blijft bestaan in het straatbeeld;
- b) het volume, materiaal gebruik en kleur voldoende varieert.

Aanpassen plankaart



Nota zienswijzen

Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening

5

BIJLAGE 2:

Erratum bij agendapunt 8.1. raadsvoorstelnr. BR1300135 (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening", gemeente Lansingerland, corsanr.: T13.12997

Erratum bij agendapunt 8.i. raadsvoorstelnr. BR1300135 (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening (BP0089H01)"

Het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening" legt in de begripsomschrijvingen voor avondhoreca en nachthoreca een koppeling met de sluitingstijd. Bepaald is voor "Avondhoreca" dat de sluitingstijd ligt vóór middernacht. Ook in de toelichting op het bestemmingsplan wordt dit onderdeel herhaald. Het bestemmingsplan hanteert "middernacht" als één van de criteria op basis waarvan binnen de horeca bepaalde categorieën worden onderscheiden en legt hiermee de gebruiksmogelijkheden vast. De sluitingstijd voor met name "Avondhoreca" behoeft echter in de praktijk niet altijd voor middernacht te liggen. Een koppeling naar de sluitingstijden in het bestemmingsplan is niet wenselijk. Een rigide uitleg van een dergelijke bestemmingsplanbepaling leidt ertoe dat met de sluitingstijden niet kan worden ingespeeld op ontwikkelingen waartegen bijvoorbeeld vanuit openbare orde geen overwegende bezwaren bestaan. De sluitingstijden worden bovendien geregeld in de Algemene Plaatselijke verordening (APV). Het bestemmingsplan wordt derhalve op dit punt als volgt gewijzigd vastgesteld:

Regels

A. Artikel 1 Begrippen onder 1.62 horeca, sub b. (avondhoreca) vervalt de zinsnede: "waarvan de sluitingstijd voor middernacht ligt".

B. Artikel 1 Begrippen, onder 1.62, lid 2 (nachthoreca) vervalt de zinsnede: "en waarvan de sluitingstijd na middernacht ligt".

De nieuwe tekst luidt dan als volgt:

Artikel 1.62, lid 1 sub b.

b. avondhoreca: restaurants, bedrijven die zich in hoofdzaak richten op het ter plaatse nuttigen en/of afhalen van ter plaatse bereide etenswaren en voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische dranken, alsmede het faciliteren van zaalaccommodatie;

Artikel 1.62, lid 2

Nachthoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen, waaronder:

- a. horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, zoals cafés en bars, alsmede het faciliteren van zaalaccommodaties;
- b. horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen, zoals partycentra, dansings, discotheken en daarmee gelijk te stellen bedrijven.

(Corsa T13.12997)

REGELS

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	12
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	15
Artikel 3	Centrum	15
Artikel 4	Gemengd	21
Artikel 5	Horeca	25
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	28
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	30
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	32
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	35
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 10	Algemene bouwregels	36
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	39
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	42
Artikel 15	Algemene procedureregels	44
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	45
Artikel 16	Overgangsrecht	45
Artikel 17	Slotregel	46
Staat van bedrijfsactiviteiten		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening van de gemeente Lansingerland.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0089H01-VAST met de bijbehorende regels en bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

1.3 aan- en uitbouw:

een uitbreiding van het hoofdgebouw die qua afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtergevel:

de gevel exclusief de aan- en uitbouwen aan deze gevel, aan de achterzijde van een gebouw;

1.7 achtergevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die buitenwerks strak loopt langs de achterste bouwgrens van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.8 agrarisch(e) bedrijf / bedrijvigheid:

een bedrijf dat/bedrijvigheid die uitsluitend of overwegend is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren met uitzondering van een paardenhouderij, een manege en een paardenfokkerij;

1.9 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 antennedragers:

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.11 antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.12 archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

1.13 architectonische waarde:

de authentieke kenmerken in de uiterlijke verschijningsvorm van een gebouw uit een bepaalde kunsthistorische stijlperiode of een bouwvorm welke karakteristiek is aan een gebouw uit een streek, waarbij gelet wordt op onder meer de uitwendige hoofdvorm van een gebouw op basis van een aan een bepaald gebruik gekoppelde bouwvorm;

1.14 bebouwing:

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

1.15 bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van een bestemmings- of bouwvlak dat mag worden bebouwd;

1.16 bedrijf aan huis:

het, onder voorwaarden, uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten aan huis:

- die in de als bijlage 1 bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieucategorie 1, voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgeshaald, of daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving; en
- geen horeca of detailhandel zijnde; en
- geen sterke publieksaantrekkende werking hebben

in de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie;

1.17 bedrijfsgebonden kantoor:

het gedeelte van een bedrijf waarbinnen administratieve en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van dat bedrijf worden uitgeoefend;

1.18 bedrijfsgebouw:

een gebouw, geen kas zijnde, dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;

1.19 bedrijfsmatige activiteiten:

een activiteit, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.20 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van alle bouwlagen van kantoren, winkels en/of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, zoals werkkasten, kantine, toiletten en douches;

1.21 bedrijfswoning:

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

1.22 bedrijfsmatige werkruimte:

een werkruimte waarbinnen beroeps- of bedrijfsmatig diensten worden verleend - geen dienstverlenend bedrijf zijnde - en ambachtelijke en/of verzorgende bedrijvigheid plaatsvindt, overwegend door middel van handwerk, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.23 beroep aan huis:

het beroepsmatig uitoefenen van in hoofdzaak niet publieksaantrekkende en kleinschalige activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, in de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie;

1.24 beroepsmatige activiteiten:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of hiermee gelijk te stellen gebied, die door de aard (qua milieuplanologische hinder) en de omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

1.25 beroepsmatige werkruimte:

een werkruimte waarbinnen beroepsmatig diensten worden verricht op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, maatschappelijk of hiermede naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.26 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.27 bestaand gebruik:

het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.28 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.29 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.30 bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand, niet voor bewoning bestemd gebouw, dat in functioneel opzicht en qua afmeting ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.31 bijzondere woonvoorzieningen:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevend.

1.32 bouwen:

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

1.33 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwlaag, laag:

de begane grond of een verdieping van een gebouw, een onderhuis en een zolder worden hier niet onder begrepen;

1.35 bouwperceel:

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

1.36 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.37 bouwvlak:

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

1.38 bouwwerk:

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

1.39 brutovloeroppervlakte (b.v.o.):

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.40 carport:

een overkapping ten behoeve van het stallen van auto's zonder tot de constructie behorende wanden;

1.41 community center:

een multifunctioneel centrum waarin verschillende welzijns-, sport- en gezondheidsvoorzieningen met ondergeschikte horeca zijn samengebracht;

1.42 cultuur- en ontspanningsdoeleinden:

culturele doeleinden en doeleinden die dienen ter ontspanning, zoals een atelier, filmhuis, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, evenementencentrum, museum, muziekschool, muziektheater, speelcentrum, theater en wellness;

1.43 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk eigen zijnde waarde in verband met de herkenbaarheid van de in het verleden ontstane elementen van het bouwwerk in relatie tot de geschiedkundige ontwikkeling van het gebied. Architectonische waarde wordt hieronder mede begrepen;

1.44 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen, het uitstallen ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel wordt niet begrepen webwinkels waar geen sprake is van uitstallen ten verkoop en geen sprake is van het ter plaatse leveren en afhalen van goederen;

1.45 detailhandelsbedrijf:

een bedrijf dat zich richt op detailhandelsactiviteiten eventueel met bijbehorend kantoor, magazijn of ambacht;

1.46 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een uitzendbureau, een bankfiliaal, een makelaar, een reisbureau, een kapsalon en een apotheek;

1.47 duurzaam voor intensieve tuinbouw ingericht bedrijf:

een agrarisch bedrijf, waarin men zich door middel van specifiek op de tuinbouw gerichte productiemiddelen en/of productieprocessen blijvend en overwegend heeft toegelegd op de teelt van tuinbouwgewassen en waarbij men zich naar redelijke verwachting - gezien de daarvoor aanwezige werken - ook in de toekomst blijvend en overwegend zal blijven toeleggen op de teelt van tuinbouwgewassen door middel van deze productiemiddelen en/of productieprocessen;

1.48 eengezinswoning:

een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;

1.49 erf:

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.50 erfafscheiding:

schuttingen, muren, terrasschermen en andere gebouwde verticale afscheidingen welke al dan niet op de erfgrens zijn geplaatst;

1.51 erfbebouwing:

de bij een hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

1.52 evenementen:

periodieke en/ of incidentele manifestaties zoals beurzen, concerten, markten, sportmanifestaties en dergelijke;

1.53 escortbedrijf:

het bedrijfsmatig, of in omvang alsof die bedrijfsmatig is, aanbieden van prostitutie door natuurlijke personen, groep van personen en/of rechtspersonen, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.54 gastouderopvang:

commerciële kinderopvang in een gezinssituatie door een ander dan de ouders in de woning waar de gastouder zijn hoofdverblijf heeft;

1.55 gebouw:

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

1.56 geldende grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder geldende maximaal toegestane geluidbelasting;

1.57 geluidsgevoelig object:

een geluidsgevoelige gebouw, terrein en/of ruimte zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder;

1.58 gestapelde woning:

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;

1.59 groothandel:

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

1.60 hogere grenswaarde:

de krachtens de Wet geluidhinder vastgestelde hogere maximaal toegestane geluidbelasting;

1.61 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken;

1.62 horeca:

een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen en/of afhalen van voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie. In deze regels wordt de volgende indeling in categorieën aangehouden.

1. Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder:
 - a. daghoreca: winkelondersteunende horecabedrijven, die als regel dezelfde openingstijden hebben als winkels en zich richten op het winkeland publiek, zoals croissanteries, ijssalons, tearooms en daarmee gelijk te stellen bedrijven;
 - b. avondhoreca: restaurants, bedrijven die zich in hoofdzaak richten op het ter plaatse nuttigen en/of afhalen van ter plaatse bereide etenswaren en voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische dranken, alsmede het faciliteren van een zaalaccommodatie.
2. Nachthoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen, waaronder:

- a. horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, zoals cafés en bars, alsmede het faciliteren van zaalaccommodaties;
- b. horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen, zoals partycentra, dancings, discotheken en daarmee gelijk te stellen bedrijven;
3. Verblijfshoreca: horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is, zoals hotels en pensions.

1.63 huishouden:

(het reilen en zeilen van) een woongemeenschap of huisgezin;

1.64 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.65 kantoor:

een gebouw of een deel van een gebouw welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden (al dan niet met een baliefunctie), waaronder een advocatenkantoor;

1.66 kap:

een dakafdekking van een gebouw waarbij bij een horizontale projectie ten minste 65% van het gebouw wordt afgedekt met hellende dakvlakken;

1.67 kindercentrum:

een voorziening waar zelfstandige kinderopvang plaatsvindt, anders dan gastouderopvang;

1.68 kinderopvang:

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen en opvoeden van kinderen, zoals gastouderopvang, een kindercentrum, buitenschoolse opvang (BSO) en een peuterspeelzaal;

1.69 kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten:

Kwetsbare objecten:

- a. woningen, met uitzondering van:
 1. verspreid liggende vrijstaande woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per ha;
 2. dienst- en bedrijfswoningen behorende van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1500 m² per object;

2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 2000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

Beperkt kwetsbare objecten:

- a.
 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- c. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- d. winkels, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- e. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- f. sport- en kampeerterrainen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- g. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder kwetsbare objecten vallen;
- h. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- i. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.70 maatschappelijke voorziening:

een overheids-, medische, educatieve-, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en/of vergelijkbare maatschappelijke voorziening, een voorziening ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijf, kinderopvang, een voorziening ten behoeve van bejaarden, alsmede ongeschikte vormen van niet zelfstandige detailhandel, niet zelfstandige dienstverlening en/of niet zelfstandige horeca ten dienste van de gebruikers van deze voorziening;

1.71 milieucategorie:

een aan een bedrijf/bedrijfsactiviteit toegekende categorie volgens de als bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;

1.72 nutsvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.73 onderhuis:

een complex van ruimten met een hoogte van ten hoogste 1.50 meter ten opzichte van het peil welke gesitueerd is onder de eerste bouwlaag van een gebouw en als zodanig niet wordt aangemerkt als bouwlaag;

1.74 onderkomen:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, arken, kampeermiddelen en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.75 openbaar gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.76 overkapping:

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats met maximaal twee aaneengesloten wanden (al dan niet tot de constructie behorend);

1.77 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de hoogte van de weg;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang van het aansluitende afgewerkte terrein;
- c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van de weg waaraan het bouwwerk is gelegen of, indien het bouwwerk niet direct aan de weg is gelegen, de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein
- d. indien wordt gebouwd in of aan een dijk, waterkering of in gebieden waar het peil op een perceel een verhang kent van meer dan 1 m:
 1. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw aan de weg grenst: de hoogte van de weg, waarbij dit peil zich uitstrekt tot een zone van ten hoogste 3 m achter de achtergevelrooilijn van een op bedoeld perceel aangegeven hoofdgebouw, mits het een aanbouw aan het hoofdgebouw betreft;
 2. indien de hoofdtoegang van het hoofdgebouw niet aan de weg grenst: het peil wordt bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
 3. voor vrijstaande bijgebouwen wordt het peil bepaald door de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein.

Een en ander voor zover in deze regels niet anders is bepaald.

1.78 perceel:

zie bouwperceel:

1.79 perceelsgrens:

zie bouwperceelsgrens:

1.80 peuterspeelzaal:

een voorziening waarin uitsluitend kinderen vanaf twee jaar tot het tijdstip waarop zij kunnen deelnemen aan het basisonderwijs, verblijven in een speelgroep;

1.81 prostitutie:

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

1.82 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 - b. eren seksbioscoop of sekstheater; hieronder wordt verstaan een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
 - c. een seksautomatenhal, hieronder wordt verstaan een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of liveshow van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
 - d. een seksclub of parenclub;
- al dan niet in combinatie met elkaar;

1.83 sekswinkel:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen detailhandel in goederen van erotisch-pornografische aard plaatsvindt;

1.84 showroom:

een ruimte welke uitsluitend is bestemd en ingericht voor de uitstalling van goederen;

1.85 straatmeubilair:

al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van openbare (nuts)voorzieningen, zoals:

- 1. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken en bloembakken;
- 2. telefooncellen,abri's, kunstobjecten, gedenktekens, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;
- 3. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- 4. afvalinzamelsystemen.

1.86 terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied, waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

1.87 verbeelding

de kaart van het bestemmingsplan Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening bestaande uit 1 kaartblad;

1.88 voorgevel:

de gevel of gevels, exclusief de aan- en uitbouwen aan deze gevel, die georiënteerd is (zijn) op het openbaar gebied;

1.89 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn(en) die buitenwerks strak loopt/lopen langs de op het openbaar gebied gerichte gevel(s) van het oorspronkelijke hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.90 Wet geluidhinder:

de geldende wet houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder;

1.91 woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;

1.92 zolder:

een gedeelte van een gebouw waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 meter, niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende laag.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tussen bouwwerken onderling:

waar deze afstand het kleinste is, inclusief ondergeschikte bouwdelen.

2.2 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het bouwwerk tot die perceelsgrens op 1 meter boven peil en haaks op de perceelsgrens, inclusief ondergeschikte bouwdelen.

2.3 de bebouwde oppervlakte:

van een (bouw)perceel, een bouwvlak of ander terrein, buitenwerks en neerwaarts geprojecteerd, als het totaal van de (grond)oppervlakten van alle op het terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de breedte (lengte of diepte) van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren (op 1 meter boven peil). Wanneer de gevels niet evenwijdig lopen of verspringen wordt het gemiddelde genomen van de kleinste en grootste maat.

2.6 de bedrijfsvloeroppervlakte:

binnenwerks als het totaal van alle vloeroppervlakten ten dienste van kantoren, winkels en/of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten.

2.7 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.8 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.11 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.12 de verkoopvloeroppervlakte:

binnenwerks als het totaal van alle vloeroppervlakten van ruimten welke rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn; kantoren, magazijnen en overige dienst ruimten worden hieronder niet begrepen.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grond:
 1. detailhandel;
 2. dienstverlening;
 3. maatschappelijke voorzieningen;
 4. voorzieningen ten behoeve van de functies op de bovengelegen bouwlagen, zoals entrees, stijgpunten en bergingen;
- b. op de overige bouwlagen:
 1. wonen;
 2. maatschappelijke voorzieningen;
 3. dienstverlening;
 4. bedrijfsgebonden kantoren ten behoeve van de bedrijven genoemd onder sub a;
 5. zelfstandige kantoren met een maximaal oppervlak van 1.000 m² per kantoor;
 6. detailhandel wanneer dit onderdeel uitmaakt en intern verbonden is met diezelfde functie op de begane grond;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. water.

3.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'bedrijf': zijn de gronden tevens bestemd voor bedrijvigheid uit ten hoogste milieucategorie 2, zoals bedoeld in de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. 'horeca tot en met horecacategorie ...': zijn de gronden op de begane grond en/of op maaiveld tevens bestemd voor horeca tot en met de horecacategorie zoals aangeduid, met bijbehorend(e) terras(sen);
- c. 'nutsvoorziening': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor nutsvoorzieningen;
- d. 'parkeergarage': zijn de gronden tevens bestemd voor gebouwde parkeervoorzieningen boven maaiveld;
- e. 'specifieke vorm van bedrijf - showroom' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een showroom;
- f. 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf': zijn de gronden tevens bestemd voor een kinderdagverblijf;
- g. 'specifieke vorm van horeca - 2': zijn de gronden op de verdieping(en), tevens bestemd voor horeca tot en met horecacategorie 1b;
- h. 'specifieke vorm van horeca - 3': zijn de gronden op de begane grond en/of op de verdieping(en), tevens bestemd voor horeca tot en met horecacategorie 1a;

- i. 'specifieke vorm van horeca - 4': zijn de gronden op de begane grond en/of op de verdieping(en), tevens bestemd voor horeca tot en met horecacategorie 2a;
- j. 'wonen': zijn de gronden op de begane grondlaag tevens bestemd voor wonen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximale goothoogte (m)', 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. indien de onder b bedoelde aanduiding ontbreekt mogen de goothoogte en de bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m;
- d. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'minimale dakhelling (graden)' en/of 'maximale dakhelling (graden)' is aangegeven mag de dakhelling van de hoofdgebouwen niet minder respectievelijk niet meer bedragen dan is aangegeven; indien één van deze aanduidingen is opgenomen ter plaatse van een hoofdgebouw dat ingevolge de regels tevens plat mag worden afgedekt, dient de aangegeven minimale of maximale dakhelling alleen in acht te worden genomen ingeval het hoofdgebouw niet plat wordt afgedekt;
- e. indien de onder d bedoelde aanduiding ontbreekt mag de dakhelling van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 45°.

3.2.3 Gebouwde parkeervoorzieningen

Gebouwde parkeervoorzieningen zijn, voor zover de aanduiding 'parkeergarage' niet is opgenomen, slechts toegestaan voor zover gebouwd onder maaiveld, met uitzondering van toegangen en stijgpunten.

3.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de achtergevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de zijgevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit:
 - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de afstand tot:
 - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw niet minder dan 1 m zal bedragen;
 - de grens met het naburige erf ten minste 1 m zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- c. bij iedere hoofdgebouw mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:

1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
2. de afstand tot:
 - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen;
 - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
 - de zijgevel ten minste 1 m zal bedragen;
3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien:
 1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Centrum', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Centrum', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Centrum', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt;
 4. het perceelsgedeelte met de bestemming 'Centrum', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

3.2.5 *Andere bouwwerken*

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

3.3.1 *Dakhelling*

het toepassen van een andere dakhelling dan voorgeschreven in lid 3.2.2 sub d. en e., waarbij de dakhelling met maximaal 10 graden mag afwijken.

3.3.2 *Gebouwde parkeervoorzieningen*

de bouw van gebouwde parkeervoorzieningen boven maaiveld, mits:

- a. de behoefte aan deze parkeervoorzieningen is aangetoond;
- b. de functies genoemd in lid 3.1.1 (de functies op de begane grond van het hoofdgebouw) gehandhaafd blijven, met uitzondering van toegangen en stijgpunten tot de parkeervoorziening;
- c. wordt voldaan aan de bepalingen uit lid 3.2.2, tenzij een parkeerlaag op het dak van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd, dan mag de maximum bouwhoogte worden vermeerderd met 1.50 m voor het plaatsen van een borstwering;

3.3.3 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen*

- a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de

achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw minder dan 9 m bedraagt;

- b. de bouw van een kap op een vrijstaand bijgebouw op voorwaarde dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
 - 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

3.3.4 *Andere bouwwerken*

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximum bouwhoogte van 3 m, mits:
 - 1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 - 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- b. het bouwen van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen tot een bouwhoogte van 11 m.

3.3.5 *Wro-zone - ontheffingsgebied*

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – ontheffingsgebied' bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het toestaan van een plat dak met een bouwhoogte van maximaal 7,9 meter, mits dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders stedenbouwkundig aanvaardbaar is; hieronder wordt onder meer begrepen:

- a. dat er voldoende onderlinge diversiteit blijft bestaan in het straatbeeld;
- b. het volume, materiaalgebruik en kleur voldoende varieert.

3.3.6 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 - 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7. het milieu;
- c. uitbreiding van functies is slechts toegestaan voor zover:
 - 1. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
 - 2. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien

3.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.4.1 *Toevoegen van horeca*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het toevoegen en/of verplaatsen van horecabedrijven van categorie 1a, 1b en/of 2a uit de begripsomschrijving, door de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie ...' toe te voegen en/of te verplaatsen, indien dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau.

3.4.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

De genoemde afwijking bij een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijzigingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de bestemming 'Centrum' wijzigen ten behoeve van:

- a. het schrappen van horecabedrijven (van elke categorie uit de begripsomschrijving) door de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie....' te verwijderen, indien het horecabedrijf ter plaatse beëindigd is en beëindiging van deze functie om milieuplanologische redenen wenselijk wordt geacht;
- b. het toevoegen en/of verplaatsen van standplaatsen voor detailhandel en/of voor horeca in horecacategorie 1a en/of 1b door de aanduiding 'detailhandel - standplaats' toe te voegen en/of te verplaatsen, indien dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau;
- c. het schrappen van standplaatsen voor detailhandel en/of voor horeca door de aanduiding 'detailhandel - standplaats' te verwijderen, indien de detailhandel en/of horeca ter plaatse beëindigd is en beëindiging van deze functie om (milieu)planologische redenen wenselijk wordt geacht;
- d. het gebruik van andere bouwlagen dan de begane grond voor de functies genoemd in lid 3.1.1 onder a, indien dit voor een specifieke winkelformule noodzakelijk wordt geacht en dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau;
- e. gebruik van de begane grond voor de functies genoemd in lid 3.1.1 onder b, indien dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau.

3.5.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

5.5.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het gewenste voorzieningenniveau;

- 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
- 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- 7. het milieu;
- b. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- c. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. kantoren;

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen en paden;
- f. tuinen en erven;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water.

4.1.2 Specifiek

Ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'bedrijf': zijn de gronden tevens bestemd voor bedrijvigheid uit ten hoogste milieucategorie 2, zoals bedoeld in de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. 'cultuur en ontspanning': zijn de gronden tevens bestemd voor cultuur- en ontspanningsdoeleinden;
- c. 'garage': zijn de gronden uitsluitend bestemd voor garages en bergplaatsen;
- d. 'horeca tot en met horecacategorie ...': zijn de gronden op de begane grond tevens bestemd voor horeca tot en met de horecacategorie zoals aangeduid;
- e. 'maatschappelijk': zijn de gronden tevens bestemd voor maatschappelijke doeleinden;
- f. 'specifieke vorm van bedrijf - groothandel in eieren': zijn de gronden tevens bestemd voor een groothandel in eieren, uit ten hoogste categorie 3.1. van de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- g. 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf': zijn de gronden tevens bestemd voor een kinderdagverblijf;
- h. 'detailhandel uitgesloten': is, in afwijking van het bepaalde in lid 4.1.1 onder b., geen detailhandel toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximale goothoogte (m)', 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. indien de onder b. bedoelde aanduiding ontbreekt mag de goothoogte en de bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m;

- d. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'minimale dakhelling' en/of 'maximale dakhelling' is aangegeven mag de dakhelling van de hoofdgebouwen niet minder respectievelijk niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. indien de onder d. bedoelde aanduiding ontbreekt mag de dakhelling van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 45°.

4.2.3 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de achtergevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
 - 3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
- b. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de zijgevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit:
 - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de afstand tot:
 - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw niet minder dan 1 m zal bedragen;
 - de grens met het naburige erf ten minste 1 m zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
 - 4. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
- c. bij ieder hoofdgebouw mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
 - 2. de afstand tot:
 - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen;
 - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
 - de zijgevel ten minste 1 m zal bedragen;
 - 3. voldaan dient te worden aan het bepaalde in sub d;
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien:
 - 1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Gemengd', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 - 2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Gemengd', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 - 3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Gemengd', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt;

4. het perceelsgedeelte met de bestemming 'Gemengd', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

4.2.4 *Andere bouwwerken*

Er mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

4.3.1 *Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

- a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw minder dan 9 m bedraagt;
- b. de bouw van een kap op een vrijstaand bijgebouw op voorwaarde dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een bouwhoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.
- d. het bebouwen van het erf tot een bebouwingspercentage van maximaal 100%, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - ontheffingsgebied".

4.3.2 *Andere bouwwerken*

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximum bouwhoogte van 3 m, mits:
 1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- b. het oprichten van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen tot een hoogte van 11 m.

4.3.3 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterrelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Wijzigingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de bestemming 'Gemengd' wijzigen door:

- a. het toevoegen en/of verplaatsen van horecabedrijven van categorie 1a en/of 1b uit de begripsomschrijving, door de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie....' toe te voegen en/of te verplaatsen, indien dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau;
- b. het toevoegen en/of verplaatsen van standplaatsen voor detailhandel door de aanduiding 'detailhandel' toe te voegen en/of te verplaatsen, indien dit geen afbreuk doet aan het gewenste voorzieningenniveau.

4.4.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het gewenste voorzieningenniveau;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- b. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- c. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven tot en met categorie 2b uit de begripsomschrijving met bijbehorend(e) terras(sen); met dien verstande dat van de horecabedrijven uit categorie 2b zoals bedoeld in de begripsomschrijving, uitsluitend een partycentrum is toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. tuinen en erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'maximale goothoogte (m)', 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' en/of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in meters van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. indien de onder b bedoelde aanduiding ontbreekt mag de goothoogte en de bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m;
- d. voor zover binnen een bouwvlak of een gedeelte daarvan de aanduiding 'minimale dakhelling' en/of 'maximale dakhelling' is aangegeven mag de dakhelling van de hoofdgebouwen niet minder respectievelijk niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. indien de onder d. bedoelde aanduiding ontbreekt mag de dakhelling van de hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 45°.

5.2.3 Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen

- a. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de achtergevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- b. bij ieder hoofdgebouw mogen aan de zijgevel aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de diepte gemeten uit:
 - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de afstand tot:
 - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw niet minder dan 1 m zal bedragen;

- de grens met het naburige erf ten minste 1 m zal bedragen;
- 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m tot een maximum van 4 m;
- c. bij ieder hoofdgebouw mogen vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen worden gebouwd, waarbij:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, gemeten ten opzichte van het aansluitende terrein;
 2. de afstand tot:
 - de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw ten minste 6 m zal bedragen;
 - de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw minimaal 1 m zal bedragen;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m zal bedragen, tenzij de uitbreiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens;
 - de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m zal bedragen, indien deze grenst aan het openbaar gebied;
 - de zijgevel ten minste 1 m zal bedragen;
- d. de gebouwen en overkappingen als bedoeld onder a, b en c mogen slechts worden gebouwd, indien:
 1. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 75 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Horeca', buiten het bouwvlak, minder dan 300 m² bedraagt;
 2. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 100 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Horeca', buiten het bouwvlak, tussen de 300 en 500 m² bedraagt;
 3. de maximale grondoppervlakte van de gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 150 m², indien de oppervlakte van het perceelsgedeelte met de bestemming 'Horeca', buiten het bouwvlak, meer dan 500 m² bedraagt;
 4. Het perceelsgedeelte met de bestemming 'Horeca', buiten het bouwvlak, voor niet meer dan 50% van de oppervlakte wordt bebouwd en minimaal 35 m² onbebouwd en onoverdekt blijft.

5.2.4 *Andere bouwwerken*

Bij ieder hoofdgebouw mogen andere bouwwerken worden gebouwd, waarbij buiten het bouwvlak de hoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen en andere bouwwerken voor de voorgevelrooilijn;
- b. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn;
- c. 3 m voor overige andere bouwwerken, waaronder straat meubilair.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor:

5.3.1 *Aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen*

- a. de bouw van een vrijstaand bijgebouw en/of overkapping op een kortere afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw indien de diepte van het perceel gemeten uit de achtergevel van het hoofdgebouw minder dan 9 m bedraagt;
- b. de bouw van een kap op een vrijstaand bijgebouw op voorwaarde dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de bouw van andere bouwwerken zoals borstweringen met een hoogte van maximaal 1 m, gemeten vanaf het betreedbaar oppervlak, op een aanbouw.

5.3.2 *Andere bouwwerken*

- a. het bouwen van een terreinafscheiding met een maximum hoogte van 3 m, mits:
 - 1. dit aantoonbaar bedrijfsmatig, waaronder begrepen de beveiliging, noodzakelijk is;
 - 2. het een volledig open hekwerk betreft, zodanig dat het zicht op het voorterrein vanaf de openbare weg behouden blijft;
- b. het oprichten van vlaggenmasten en oriëntatie- en/of reclamezuilen tot een hoogte van 6 m.

5.3.3 *Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels*

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 - 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 7. het milieu;
- c. uitbreiding van functies is slechts toegestaan voor zover:
 - 1. de verkeersaantrekkende werking hiervan in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
 - 2. op een goede wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Terras(sen) bij horeca*

Terras(sen) bij horeca zijn alleen toegestaan indien daarvoor een (omgevings)vergunning (op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Lansingerland) is verleend en aan die vergunning wordt voldaan.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,30 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 50 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

6.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
- c. voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 6.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
- e. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen;

- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

6.4.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 6.2 of 6.4;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 50 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

6.4.3 *Toelaatbaarheid*

De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

6.4.4 *Nadere voorwaarden*

Voor zover de in lid 6.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 6.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

6.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

6.5.1 *Wijziging*

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen en/of te verwijderen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er (geen) sprake (meer) is van te beschermen archeologische waarde(n).

6.5.2 *Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid*

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in 6.5.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologische deskundige.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan voor zover geen bouwwerkzaamheden, niet zijnde heiwerkzaamheden, dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,50 m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 100 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

7.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- door de bouwwerken geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische (verwachtings)waarden van het gebied of een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft dat, onverminderd het elders in het plan bepaalde, een afwijking in alle redelijkheid niet kan worden geweigerd;
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende archeologisch deskundige;
- voldaan wordt aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

In afwijking van het bepaalde onder a en b kan de afwijking bij een omgevingsvergunning worden verleend indien voor de werkzaamheden voortvloeiend uit de bouwaanvraag reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4 is verleend en voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde onder c.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden op of boven de in 7.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen en/of verharden van gronden, zoals wegen, fiets- en voetpaden en oppervlakteverhardingen;
- het uitvoeren van groundbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen, met uitzondering van heipalen;
- het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het aanleggen van geluidswallen;

- h. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in 7.2 of 7.4;
- e. betrekking hebben op een grondoppervlakte van minder dan 100 m² en tevens wordt voldaan aan de bepalingen van de onderliggende bestemming(en).

7.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een archeologische deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

7.4.4 Nadere voorwaarden

Voor zover de in lid 7.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal kan in afwijking van het bepaalde in 7.4.3 de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Wijziging

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' wijzigen door de bestemmingsvlakken aan te passen, toe te voegen en/of te verwijderen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat er (geen) sprake (meer) is van te beschermen archeologische waarde(n).

7.5.2 Algemene randvoorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in 7.5.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologische deskundige.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterkering;
- b. de waterhuishouding.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

8.3.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de bouwregels

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, indien de waterstaatsbelangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 12 lid 1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van water als ligplaats en/of opslag van boten en overige zaken.

8.4.2 Vergunning

Voor werkzaamheden aan of in deze bestemming, niet behorende tot het normale onderhoud, dient een vergunning te worden aangevraagd bij de waterbeheerder.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik van water als ligplaats voor boten, indien de waterstaatkundige belangen dit gedogen. Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling dient advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

8.5.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken van de gebruiksregels

De genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;

- 4. het gewenste voorzieningenniveau;
- 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
- 6. de bebouwingmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- 7. het milieu;
- c. de verkeersaantrekkende werking in overeenstemming is met de functie en vormgeving van de wegen in de nabije omgeving;
- d. voorzien wordt in de (extra) parkeerbehoefte.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergeschikte bouwdelen

10.1.1 Hoogte

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van goot- en bouwhoogten worden ondergeschikte bouwdelen van bouwwerken, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen, opbouwen voor technische systemen, zonnepanelen en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter of 10%, buiten beschouwing gelaten.

10.1.2 Bouw- en bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen en bij de bepaling het bebouwde oppervlakte worden ondergeschikte bouwdelen van bouwwerken, zoals:

- a. plinten, pilasters, luifels, kozijnen, gevelversieringen, balkons, brandtrappen, ventilatiekanalen, uitspringende schoorsteenwanden, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en daarmee gelijk te stellen onderdelen waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- b. luifels bij winkels waarvan de overschrijding van de bouwgrens of de bestemmingsgrens niet meer dan 1 meter bedraagt;

buiten beschouwing gelaten.

10.1.3 Bestaande onderschikte bouwdelen

Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in de leden 10.1.1 en 10.1.2, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

10.2 Aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, voor zover in dit bestemmingsplan niet anders is bepaald;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

10.3 Nadere eisen

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

- a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. het behoud van parkeervoorzieningen;
- e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groen- en waterelementen;

- f. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. het milieu.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en objecten

In afwijking van het elders in deze regels bepaalde, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol' voor het cultuurhistorisch waardevolle gebouw of object, uitsluitend de bestaande maatvoering worden aangehouden.

11.2 Bovenland

11.2.1 Aanduidingsomschrijving

In afwijking van het elders in deze regels bepaalde, zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overig - bovenland', tevens bestemd voor de bescherming en instandhouding van het (niveau van het) bovenland.

11.2.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

1. Verbod

Het is verboden op of in de in lid 11.2.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, zoals afgraven, woelen, mengen, diep ploegen, ontginnen, bodemverlagen, ophogen of egaliseren van de bodem en aanleggen van (drainage)leidingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het verhogen of verlagen van de grondwaterstand.

2. Uitzondering

Het bepaalde onder 1. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de onderliggende bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning.

3. Toelaatbaarheid

De onder 1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien op basis van een schriftelijk advies van een cultuurhistorisch deskundige, gebleken is dat de genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het bovenland.

4. Nadere voorwaarden

Voor zover de onder 1. genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van de cultuurhistorische waarden, kan in afwijking van het bepaalde onder 3. de omgevingsvergunning worden verleend indien aan de omgevingsvergunning de volgende nadere voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden en/of hersteld;
- b. de verplichting de werken en werkzaamheden die tot de maaiveldverstoring leidt, te laten begeleiden door een cultuurhistorisch deskundige.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Bestaand gebruik

Het gebruik van gronden dat niet voldoet aan de gebruiksregels, niet zijnde bouwregels, van dit plan is toegestaan en mag worden voortgezet, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik bestond ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, en;
- b. het gebruik in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;
- c. de omvang van het gebruik niet mag worden vergroot.

12.2 Gebruik van onbebouwde gronden

12.2.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden voor zover en zo lang zij onbebouwd blijven te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen.

12.2.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 12.2.1 is het in elk geval verboden de gronden te gebruiken voor:

- a. het storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- d. prostitutie;
- e. een seksinrichting;
- f. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

12.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 12.2.2 is niet van toepassing op:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 12.3, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de regels is toegestaan.

12.3 Gebruik van bouwwerken

12.3.1 Algemeen verbod

Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken voor doeleinden, welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen.

12.3.2 Specifiek verbod

Onverminderd het bepaalde in lid 12.3.1 is het in ieder geval verboden:

- a. woningen te gebruiken voor/als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, zulks met uitzondering van het elders in deze regels bepaalde aangaande het (mede)gebruik van woningen als beroepsmatige werkruimte;
- b. de in het plan toegestane bouwwerken te gebruiken voor/als seksinrichting;
- c. de bouwwerken, welke zijn gebouwd na een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend;

- d. de bouwwerken waarvan het gebruik slechts mogelijk was na een door het gevoegd gezag verleende omgevingsvergunning, te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning werd verleend.

12.4 Ondergeschikte bouwdelen

Voor zover het gebruik van ondergeschikte bouwdelen zoals bedoeld in lid 10.1 niet past binnen de desbetreffende bestemming, worden deze gebruiksregels buiten beschouwing gelaten.

12.5 Afwijken van de algemene gebruiksregels

12.5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de algemene gebruiksregels voor:

- a. het gebruik van een deel van de bedrijfswoningen, vrijstaande en / of aangebouwde bijgebouwen voor / als bedrijfsmatige werkruimten, mits:
 1. de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd;
 2. de effecten van het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving, zoals:
 - ambachtelijke en/of verzorgende bedrijven genoemd in milieucategorie 1 van de in als bijlage opgenomen 'Staat van bedrijfsactiviteiten', voor zover de bedrijven in de bedoelde lijst niet zijn doorgehaald, of daarmee naar de aard (qua milieuplanologische hinder) gelijk te stellen bedrijven/bedrijfsactiviteiten;
 - bedrijven/bedrijfsactiviteiten die, op basis van de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, niet vergunningplichtig zijn;
 3. de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijfswoning niet meer dan 25% bedraagt met een maximum van 50 m²;
 4. de bedrijfsactiviteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
 5. het bedrijf / de bedrijfsactiviteiten geen verkeersaantrekkende werking hebben;
 6. op eigen terrein wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte naast het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woonfunctie;
 7. er detailhandelsactiviteiten mogen plaatsvinden op voorwaarde dat:
 - er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 - het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 - de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan het voorzieningenniveau binnen de gemeente;
- b. het medegebruik van bedrijfswoningen voor detailhandel in beroepsmatige werkruimten, op voorwaarde, dat:
 1. er sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd;
 2. het detailhandel betreft als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
 3. de detailhandel geen onevenredige afbreuk doet aan de distributiestructuur binnen de gemeente waarmee met name dient te worden gelet op het kernwinkelgebied

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van deze regels ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding, zoals gasdrukregelstations, duikers, keermuren en bruggen, gemalen, wachthuisjes, telefoocellen en transformatorhuisjes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 m en de inhoud niet meer dan 75 m³ mag bedragen;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde kunstobjecten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, maatvoeringsgrenzen en overige aanduidingen op de verbeelding, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt dat deze afwijking in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de structuur van het bestemmingsplan niet wordt aangetast. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering van bouwwerken en wegprofielen (waaronder goothoogte, bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, onderlinge afstand, afstand tot perceelsgrenzen) met ten hoogste 10%;
- e. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor ondergeschikte bouwdelen zoals bepaald in artikel 10 in de leden 10.1.1 en 10.1.2, waarbij de overschrijding van de bouwhoogte, bouwgrens en/of de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 3 meter;
- f. de bouw van antennemasten voor communicatiedoeleinden, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 45 m mag bedragen en waarbij het beleid gericht is op:
 1. een landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische inpassing van deze voorzieningen waarbij geldt dat geen onevenredige afbreuk mag plaatsvinden van de visuele kwaliteit van gebouw en omgeving en landschappelijke gebieden, open landschappen en monumenten zoveel mogelijk vrij moeten blijven van bebouwing;
 2. een situering bij voorkeur bij sportcomplexen, op of aan de randen van bedrijventerreinen, aan de randen van woonwijken en in de tussengebieden tussen woonwijken en bedrijventerreinen;
 3. een maximale "site-sharing" en gebruik van bijvoorbeeld hoogspanningsmasten, tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is.
- g. de bouw van andere bouwwerken tot 15 m.

13.2 Algemene randvoorwaarden voor afwijken

De genoemde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten dienste van het openbaar nut en de waterhuishouding met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m;
- b. een andere situering en/of begrenzing van bestemmingsvlakken, bouwvlakken en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwvoorvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan op voorwaarde, dat de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met niet meer dan 20% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van de per aanduiding of in de planregels gegeven maten en afmetingen met ten hoogste 20%, indien, in verband met ingekomen bouwvoorvragen, deze wijzigingen nodig of wenselijk zijn.

14.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het toevoegen van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en/of 'Waarde - Archeologie 3', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat sprake is van een gebied met hoge oudheidkundige waarden die gehandhaafd dienen te blijven;
- b. het verwijderen van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en/of 'Waarde - Archeologie 3', indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat niet langer sprake is van een gebied met oudheidkundige waarden dan wel nadat er sprake is van opgravingen en documentatie waardoor de planologische bescherming niet langer gehandhaafd hoeft te blijven. Alvorens toepassing te geven aan deze regel wint het bevoegd gezag advies in bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de provinciale archeoloog of bij een ter zake deskundige instantie;
- a. het wijzigen van de bestemmingen ten behoeve van de aanleg van een (ondergrondse) leiding van welke aard dan ook. Alvorens toepassing te geven aan deze regel winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder en, indien nodig, een andere deskundige instantie inzake de veiligheid van leidingen, zoals de DCMR;
- b. het geheel verwijderen en/of wijzigen van gebiedsaanduidingen, indien dit:
 1. in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven wenselijk en/of vereist is; en/of
 2. in verband met gewijzigde milieuhinder, wetgeving en/of beschermingsregimes wenselijk en/of vereist is;
- c. het geheel verwijderen en/of wijzigen van functieaanduidingen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven vereist is en dit geen verruiming van de bouw- of gebruiksmogelijkheden inhoudt;
- d. het wijzigen van de bestemming van agrarische woningen naar burgerwoningen, indien dit in verband met de herinrichting van inrichtingen en bedrijven of herinrichting van het gebied wenselijk of noodzakelijk is geworden.

14.3 Algemene randvoorwaarden voor wijzigen

Het bevoegd gezag verleent slechts medewerking aan een wijziging van het plan, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. het aantal parkeervoorzieningen;
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 6. de bouwmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 7. het milieu;
- b. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
1. luchtkwaliteit;
 2. parkeerbehoefte;
 3. geluid;
 4. bodemkwaliteit;
 5. watertoets;
 6. archeologie;
 7. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 8. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
 9. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

Artikel 15 Algemene procedureregels

Een beslissing omtrent het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken, na publicatie van het voornemen tot het stellen van nadere eisen in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk zienswijzen tegen die voorgenomen nadere eisen bij burgemeester en wethouders in te dienen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

16.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

16.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 16.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 16.1.1 met maximaal 10%.

16.1.3 Uitzondering

Lid 16.1.1 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.

16.2 Overgangsrecht gebruik

16.2.1 Algemeen

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

16.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 16.2.1, 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.

16.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 16.2.1 na de 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.

16.2.4 Uitzondering

Lid 16.2.1 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening.

BIJLAGE BIJ DE REGELS

BIJLAGE 1:
Staat van bedrijfsactiviteiten



definitief 29-12-2006

LIJST 1 - ACTIVITEITEN
Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

Bijlage 1 Richtastandenlijsten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN					
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	100	0	100 C	50 R	3.2
151	1	Slachterijen en pluimveeslachters:	300	0	100 C	50 R	4.2
151	3	Bewerkingsinrichting van damen en Veesschal	100	0	100 C	50 R	3.2
151	4	Vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. > 1000 m²	50	0	50 C	30	3.1
151	5	Vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 1000 m²	30	0	50 C	10	50
151	6	Vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 200 m²	50	0	50	10	50
151	7	toonslacterijen	50	0	50	10	50
151	8	vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50
152	0	Vleesverwerkingsbedrijven:	200	0	100 C	30	200
152	2	conserveren	300	0	50 C	0	300
152	3	roken	300	10	50 C	30	4.2
152	4	verwerken anderszins: p.o. > 1000 m²	100	10	50	30	4.2
152	5	verwerken anderszins: p.o. <= 1000m²	50	10	50	30	3.2
152	6	verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	300	10	30	10	50
1531	0	Aardappelproducten fabrieken:					
1531	1	vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300
1531	2	vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50	50 R	50
1532	0	Groentie- en fruitconservefabrieken:					
1532	1533	1 - jam	50	10	100 C	10	100
1532	1533	2 - groentie algemeen	50	10	100 C	10	3.2
1532	1533	3 - met koelsorten	100	10	100 C	10	100
1532	1533	4 - met drogeolien	300	10	200 C	30	300
1532	1533	5 - met uienconservering (zoutinlegger)	300	10	100 C	10	300
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:					
1541	1	p.o. <= 250.000 l/j	200	30	100 C	30 R	4.1
1541	2	p.o. >= 250.000 l/j	300	50	300 C Z	50 R	4.2
1542	0	Reinigage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:					
1542	1	p.o. <= 250.000 l/j	200	10	100 C	100 R	4.1
1542	2	p.o. >= 250.000 l/j	300	10	300 C Z	200 R	4.2
1543	0	Margarinefabrieken:					
1543	1	p.o. <= 250.000 l/j	100	10	200 C	30 R	4.1
1543	2	p.o. >= 250.000 l/j	200	10	300 C Z	50 R	4.2
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:					



definitief 29-12-2006

LIJST 1 - ACTIVITEITEN
Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

Bijlage 1 Richtastandenlijsten

SBA-CODE	OMSCHRIJVING	nummer	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1551	3 - melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 l/j		50	0	100 C	50 R	100	3,2
1551	4 - melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 l/j		100	0	300 C Z	50 R	300	4,2
1551	5 - overige zuivelproducten fabrieken		50	50	300 C	50 R	300	4,2
1552	1 - Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²		50	0	100 C	50 R	100	3,2
1552	2 - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²		10	0	30	0	30	2
1561	0 - Meelfabrieken:							
1561	1 - p.c. >= 500 t/u		200	100	300 C Z	100 R	300	4,2
1561	2 - p.c. < 500 t/u		100	50	200 C	50 R	200	4,1
1561	0 - Grutsvaarfabrieken		50	100	200 C	50	200	4,1
1562	0 - Zennelfabrieken:							
1562	1 - p.c. < 10 t/u		200	50	200 C	30 R	200	4,1
1562	2 - p.c. >= 10 t/u		300	100	300 C Z	50 R	300	4,2
1571	0 - Vervoerfabrieken:							
1571	3 - drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, vervoeder) cap < 10 t/u water		300	100	200 C	30	300	4,2
1571	5 - mengvoeder, p.c. < 100 t/u		200	50	200 C	30	200	4,1
1571	6 - mengvoeder, p.c. >= 100 t/u		300	100	300 C Z	50 R	300	4,2
1572	0 - Vervaardiging van voer voor huisdieren		200	100	200 C	30	200	4,1
1581	0 - Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1581	1 - v.c. < 2500 kg meel/week		30	10	30 C	10	30	2
1581	2 - v.c. >= 2500 kg meel/week		100	30	100 C	30	100	3,2
1582	0 - Banket, biscuit- en koekfabrieken		100	10	100 C	30	100	3,2
1583	0 - Suikelfabrieken:							
1584	0 - Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:							
1584	2 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladevelden met p.o. < 2.000 m²		100	30	50	30	100	3,2
1584	4 - Suikerverfabrieken met suiker branden		300	30	50	30 R	300	4,2
1584	5 - Suikerverfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²		100	30	50	30 R	100	3,2
1585	0 - Deegverfabrieken		50	30	10	10	50	3,1
1586	0 - Konfectorijen en theepakkerijen:							
1586	2 - theepakkerijen		100	10	30	10	100	3,2
1587	0 - Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden		200	30	50	10	200	4,1
1589	0 - Vervaardiging van overige voedingsmiddelen		200	30	50	30	200	4,1
1589.1	0 - Bakkerijgrondstoffenfabrieken:		200	50	50	50 R	200	4,1
1589.2	0 - Soep- en sopapomatenfabrieken:							
1589.2	1 - zonder poederdrogen		100	10	50	10	100	3,2

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

SBK-CODE	OMSCHRIJVING	ASTANDEN IN METERS					CATEGORIE
nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1589.2	- met poederdrogen	300	50	50	0	300	4.2
1589.2	Bakmeel- en puddingoedersfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
1591	Destilleerderijen en keurstokkerijen	300	30	200	0	300	4.2
1592	0 Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1	- d.c. < 5.000 l/j	200	30	200	0	30	4.1
2	- d.c. >= 5.000 l/j	300	50	300	0	300	4.2
1596	Bierbrouwerijen	300	30	100	0	300	4.2
1597	Mouten	300	50	100	0	300	4.2
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50	100	3.2
16							
-	VERWERMING VAN TABAK						
160	Tabakverwerkende industrie	200	30	50	0	200	4.1
17							
-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
172	0 Weven van textiel:						
1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300	0	300	4.2
173	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1751	Textiel-, katoen- en vliesmateriaalbedrijven	100	30	200	10	200	4.1
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
18							
-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
19							
-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
191	Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50	3.1
193	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
20							
-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT; RIET, KURK E.D.						
2010.1	Houtzaagijen	0	50	100	50	100	3.2
2010.2	Houtconserveeringsbedrijven:						
0							

Bijlage 1 Richtstandaardenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN
Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

definitief 29-12-2006

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	nummer	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOP	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2010.2	1 - met creosoololie		200	30	50	10	200	4.1
2010.2	2 - met zoutoplossingen		10	30	50	10	50	3.1
202	Finier- en plaatmaterialenfabrieken		100	30	100	10	100	3.2
203, 204, 205	0 Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout		0	30	100	0	100	3.2
203, 204, 205	1 Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2		0	30	50	0	50	3.1
21								
21	- VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN							
2111	- Vervaardiging van pulp		200	100	200 C	50 R	200	4.1
2112	0 Papier- en kartonfabrieken							
2112	1 - p.o. < 3 t/u		50	30	50 C	30 R	50	3.1
2112	2 - p.o. 3 - 15 t/u		100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
2112	3 - p.o. >= 15 t/u		200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
212	Papier- en kartonwarenfabrieken		30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	0 Golfkartonfabrieken:							
2121.2	1 - p.o. < 3 t/u		30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	2 - p.o. >= 3 t/u		50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
22	-							
22	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
221	Drukkerijen van dagbladen		30	0	100 C	10	100	3.2
222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-depdrukkerijen)		30	0	100	10	100	3.2
23	-							
23	- AARDOLIE-/STEENKOOLOVERWERK, IND., BEWERKING SMLUT-KWEEKSTOFFEN							
2301.1	Aardolieraffinaderijen		1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6
2301.2	A. Smeedolie- en vettenfabrieken		50	0	100	30 R	100	3.2
2301.2	B. Recyclingsbedrijven voor afgewerkte olie		300	0	100	50 R	300	4.2
2302.2	C. Aardolieproductiefabrieken n.e.g.		300	0	200	50 R	300 D	4.2
233	Spijt- en kweestoffenbeveiligingsbedrijven		10	10	100	1500	1500 D	6
24	-							
24	- VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN							
2411	0 vervaardiging van industriële gassen:							
2412	Kleur- en verfstoefabrieken		200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2413	0 Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:							
2413	1 - niet vallend onder "post Seveso-richtlijn"		100	30	300 C	300 R	300 D	4.2
2414.1	AO Organ. chemische grondstoffenfabrieken:							
2414.1	A1 - niet vallend onder "post Seveso-richtlijn"		300	10	200 C	300 R	300 D	4.2



definitief 29-12-2006

LIJST 1 - ACTIVITEITEN
Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijvenreïn

Bijlage 1 Richtastandenlijsten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	nummer	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2414.1	B0 Methanolfabrieken:							
2414.1	B1 - p.c. < 100.000 t/j		100	0	200 C	100 R	200	4.1
2414.1	B2 - p.c. >= 100.000 t/j		200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
2414.2	0 Vetzuren en alkanolfabrieken (niet synth.):							
2414.2	1 - p.c. < 50.000 t/j		300	0	200 C	100 R	300	4.2
242	0 Landbouwchemiefabrieken:							
243	Verf, lak en vernisfabrieken		300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2441	0 Farmaceutische grondstoffenfabrieken:							
2441	1 - p.c. < 1.000 t/j		200	10	200 C	300 R	300	4.2
2442	0 Farmaceutische productenfabrieken:							
2442	1 - formulering en andere geneesmiddelen		50	10	50	50 R	50	3.1
2451	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken		300	100	200 C	100 R	300	4.2
2452	Parfumerie- en cosmeticafabrieken		300	30	50 C	50 R	300	4.2
2462	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2462	1 - zonder dierlijke grondstoffen		100	10	100	50	100	3.2
2464	0 Fotochemische productenfabrieken		50	10	100	50 R	100	3.2
2466	A Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken		50	10	50	50 R	50	3.1
2466	B Overige chemische productenfabrieken n.e.g.		200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
247	Kunstmatige synthetische garens- en vezelfabrieken		300	30	300 C	200 R	300	4.2
25	-							
25	- Vervaardiging van producten van rubber en kunststof							
2511	0 Rubberbandenfabrieken		300	50	300 C	100 R	300	4.2
2512	0 Loopbakvermeewingsbedrijven:							
2512	1 - vloeropp. < 100 m2		50	10	30	30	50	3.1
2512	2 - vloeropp. >= 100 m2		200	50	100	50 R	200	4.1
2513	0 Rubber-artikelenfabrieken		100	10	50	50 R	100 D	3.2
252	0 Kunststofverwerkende bedrijven:							
252	1 - zonder fondrazen		200	50	100	100 R	200	4.1
252	2 - met fondrazen		300	50	100	200 R	300	4.2
252	3 - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen		50	30	50	30	50	3.1
26	-							
26	- Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten							
261	0 Glasfabrieken:							
261	1 - glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j		30	30	100	30	100	3.2



definitief 29-12-2006

LIJST 1 - ACTIVITEITEN
Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

Bijlage 1 Richtastandenlijsten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	nummer	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND			
261	2 - glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j									4.2
261	3 - glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j		300	100	300	C	Z	300	300	4.2
2615	Glasbewerksbedrijven		10	30	50		10	50	3.1	
262	0 Aardwerklfabrieken:									
262, 263	2 - vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW		30	50	100		30	100	3.2	
262, 263	A Baksteen en baksteenelementfabrieken		30	200	200		30	200	4.1	
264	B Dakpannenfabrieken		50	200	200		100	R	200	4.1
2651	0 Cementfabrieken:									
2652	0 Kalkfabrieken:									
2652	1 - p.c. < 100.000 t/j		30	200	200		30	R	200	4.1
2653	0 Glasfabrieken:									
2653	1 - p.c. < 100.000 t/j		30	200	200		30	R	200	4.1
2661	0 Betonwarenfabrieken:									
2661.1	1 - zonder persen, tuitafels en bekistinggrille		10	100	200		30	200	4.1	
2661.1	2 - met persen, tuitafels of bekistinggrilles, p.c. < 100 t/d		10	100	300		30	300	4.2	
2661.2	0 Kalkzandsteenfabrieken:									
2661.2	1 - p.c. < 100.000 t/j		10	50	100		30	100	3.2	
2661.2	2 - p.c. >= 100.000 t/j		30	200	300	Z	300	4.2		
2662	Mineraalgelbonden bouwplaatfabrieken		50	50	100		30	100	3.2	
2663	0 Betonmortelcentralen:									
2663, 2664	1 - p.c. < 100 t/d		10	50	100		100	R	100	3.2
2663, 2664	2 - p.c. >= 100 t/d		30	200	300	Z	50	R	300	4.2
2665	0 Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:									
2665, 2666	1 - p.c. < 100 t/d		10	50	100		50	R	100	3.2
2665, 2666	2 - p.c. >= 100 t/d		30	200	300	Z	200	R	300	4.2
267	0 Natuursteenbewerksbedrijven:									
267	1 - zonder bresen, zeven en drogen; p.c. > 2.000 m²		10	30	100		0	100	D	3.2
267	2 - zonder bresen, zeven en drogen; p.c. <= 2.000 m²		10	30	50		0	50	3.1	
267	3 - met bresen, zeven en drogen, v.c. < 100.000 t/j		10	100	300		10	300	4.2	
2681	Slijp- en polysmidderfabrieken		10	30	50		10	50	D	3.1
2682	AD Blummeuze materialenfabrieken:									
2682	A1 - p.c. < 100 t/d		300	100	100		30	300	4.2	
2682	B0 Isotiematerialenfabrieken (excl. glaswol):									
2682	B1 - steenvol, p.c. >= 5.000 t/j		100	200	300	C	Z	300	4.2	
2682	B2 - overige isolatiematerialen		200	100	100	C	50	200	4.1	



definitief 29-12-2006

LIJST 1 - ACTIVITEITEN
Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

Bijlage 1 Richtstandenlijsten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	nummer	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOP	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2682	C Minerale produktfabrieken n.e.g.		50	50	100	50	100	3.2
2682	D0 Asfaltcentrales: p.c.<100 ton/vuur		100	50	200	30	200	4.1
2682	D1 - asfaltcentrales, p.c.>=100 ton/vuur		200	100	300	50	300	4.2
27	-							
271	- VERVAARDIGING VAN METALEN							
271	0 Ruwlijzer- en staalfabriek							
271	2 - p.c.>= 1.000 t/j		1500	1000	1500	C 300 R	1500	6
272	0 IJzer- en staalbuizenfabrieken:							
273	0 Draadtrekken, koudwalvallen en profielzieren:							
273	1 - p.o.< 2.000 m2		30	30	300	30	300	4.2
274	0 Nonferro-metaalfabrieken:							
274	A1 - p.c.< 1.000 t/j		100	100	300	30 R	300	4.2
274	B0 Nonferro-metaalvalsen, -trekken e.d.:							
2751, 2752	0 IJzer- en staalgietenij' -smelten:		100	50	300	C 30 R	300	4.2
2753, 2754	0 Nonferro-metaalgietenij' -smelten:		100	50	300	C 30 R	300	4.2
2753, 2754	1 - p.c.< 4.000 t/j		100	50	300	C 30 R	300	4.2
28	-							
281	- VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMID.)							
281	0 Constructiewerkplaatsen:							
281	1 - gesloten gebouw		30	30	100	30	100	3.2
281	1a - gesloten gebouw, p.o.< 200 m2		30	30	50	10	50	3.1
281	2 - in open lucht, p.o.< 2.000 m2		30	50	200	30	200	4.1
281	3 - in open lucht, p.o.>= 2.000 m2		50	200	300	30	300	4.2
2821	0 Trank en reservoirtankbedrijven:							
2821	1 - p.o.< 2.000 m2		30	50	300	30 R	300	4.2
2822, 2830	0 Vervaardiging van verwarminstels, radiatoren en stoomstels		30	30	200	30	200	4.1
284	A Stomp-, pers-, dieptrek- en forcébedrijven		10	30	200	30	200	4.1
284	B Smeden, lasmistringen, bankwerken e.d.		50	30	100	30	100	3.2
284	B1 Smeden, lasmistringen, bankwerken e.d. p.o.< 200 m2		30	30	50	10	50	3.1
2851	0 Metaaloppervlaktendebedrijven:							
2851	1 - algemeen		50	50	100	50	100	3.2
2851	10 - stralen		30	200	200	30	200	4.1
2851	11 - metaalhardn		30	50	100	50	100	3.2
2851	12 - lakspuiten en moffelen		100	30	100	50 R	100	3.2



definitief 29-12-2006

LIJST 1 - ACTIVITEITEN
Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

Bijlage 1 Richtastandenlijsten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	AFSTAND	GEVAAR
2851	2 - scoperen (opspuilen van zink)		50	50	100	30	100	D
2851	3 - thermisch verzinken		100	50	100	50	100	3,2
2851	4 - thermisch vertinnen		100	50	100	50	100	3,2
2851	5 - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)		30	50	100	30	100	3,2
2851	6 - anodiseren, elektrolytisch		50	10	100	30	100	3,2
2851	7 - chemische oppervlaktebehandeling		50	10	100	30	100	3,2
2851	8 - etsen		100	50	100	50	100	3,2
2851	9 - galvaniseren (vernikelen, verzinken, verkopen ed)		30	30	100	50	100	3,2
2852	Overige metaalbewerkende industrie		10	30	100	30	100	D
2852	2 - Overige metaalbewerkende industrie, inspanning, p.o. <200m2		10	30	50	10	50	D
287	AD Grotsmeden, anker- en retingfabrieken							3,1
287	A1 - p.o. < 2.000 m2		30	50	200	30	200	4,1
287	B - Overige metaalwaarfabrieken n.e.g.		30	30	100	30	100	3,2
287	B - Overige metaalwaarfabrieken n.e.g., inspanning, p.o. <200 m2		30	30	50	10	50	3,1
29	- VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN							
29	0 Machine- en apparatenfabrieken:							
29	1 - p.o. < 2.000 m2		30	30	100	30	100	D
29	2 - p.o. >= 2.000 m2		30	30	200	30	200	4,1
29	3 - met pofdralen verbrandingsmotoren >= 1 MW		50	30	300	30	300	D
30	- VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS							
30	-							
30	A. Kantoomachines- en computerfabrieken		30	10	30	10	30	2
31	-							
31	- VERVAARDIGING VAN OVER, ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.							
311	Elektronen- en generatorenfabrieken		200	30	30	50	200	4,1
312	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken		200	10	30	50	200	4,1
313	Elektrische draad- en kabelfabrieken		100	10	200	100	200	D
314	Accumulator- en batterijfabrieken		100	30	100	50	100	3,2
315	Lampfabrieken		200	30	300	300	300	4,2
3162	Kodelektrotenfabrieken		1500	300	1000	200	1500	6
32	-							
321	- VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.							
321	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparaat e.d.		30	0	50	30	50	D
3210	Fabrieken voor getrukte bedrading		50	10	50	30	50	3,1

definitief 29-12-2006

Bijlage 1 Richtastandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijvenreïn

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOP	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
33	-						
333	- VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
333	A. Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
34	-						
341	- VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
341	0. Autofabrieken en assembleerbedrijven	100	10	200	C	30	R
341	1. 0 <= 10.000 m2	200	30	300	Z	50	R
341	2. 0 <= 10.000 m2	100	10	200		30	D
34201	Ganessfabrieken	100	10	200		30	R
34202	Aanhangwag- en opleggerfabrieken	30	10	200		30	R
343	- Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100		30	R
35	-						
35	- VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	0. Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	1. - houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
351	2. - kunststof schepen	100	50	100	50	100	3.2
351	3. - metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
352	0. Wagonbouw- en spoorwegverkladsen:						
352	1. - algemeen	50	30	100	30	100	3.2
352	2. - met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	Z	300	4.2
353	0. Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	1. - zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
354	Rijwiel- en motorijwielfabrieken	30	10	100	30	100	3.2
355	- Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100	D
36	-						
36	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	1. Meubelfabrieken	50	50	100	30	100	D
361	2. Meubelstofbedrijven b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1
362	Fabricage van munten, seraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	Musinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	Sportkanalenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
365	Spiegeldeankalenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
3661.1	Sociale verkiezing	0	30	30	0	30	2
3661.2	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50	D



definitief 29-12-2006

LIJST 1 - ACTIVITEITEN
Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

Bijlage 1 Richtastandenlijsten

SBA-CODE	OMSCHRIJVING	nummer	AFSTANDEN IN METERS				CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	
37	-	-					
37	-	-					
372	VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
372	Puinbreken en -materiaal						
372	A1 - v.c. < 100.000 Vj		30	100	300	10	300 4.2
372	Rubberregeratbedrijven		300	50	100	50 R	300 4.2
372	C Afvalschiedingsinstallaties		200	200	300 C	50	300 4.2
40	-	-					
40	PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	A0 Elektriciteitsproductiebedrijven (elektrisch vermogen >= 50 MW)						
40	A4 Kerncentrales met koelcircuit		10	10	500 C	1500	1500 D 6
40	B0 Industriële installaties elektrisch vermogen < 50 MW						
40	B1 - overgist, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie		100	50	100	30 R	100 3.2
40	B2 - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa		50	50	100	30 R	100 3.2
40	C0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen						
40	C1 - < 10 MVA		0	0	30 C	10	30 2
40	C2 - 10 - 100 MVA		0	0	50 C	30	50 3.1
40	C3 - 100 - 200 MVA		0	0	100 C	50	100 3.2
40	C4 - 200 - 1000 MVA		0	0	300 C Z	50	300 4.2
40	D0 Gasdistributiebedrijven						
40	D1 - gascompressorinstallaties vermogen < 100 MW		0	0	300 C	100	300 4.2
40	D5 - gasopvang-, en-verdeelinstallaties, cat. D		0	0	50 C	50 R	50 3.1
40	E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt						
40	E1 - stadsverwarming		30	10	100 C	50	100 3.2
41	-	-					
41	-	-					
41	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER						
41	A0 Waterwinning / herbediening - bedrijven						
41	A2 - bediening met chlorbleekloog e.d. endt straling		10	0	50 C	30	50 3.1
41	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen						
41	B1 - < 1 MW		0	0	30 C	10	30 2
41	B2 - 1 - 15 MW		0	0	100 C	10	100 3.2
41	B3 - >= 15 MW		0	0	300 C	10	300 4.2
45	-	-					
45	BOUWINDUSTRIE						
45	0 Bouwbedrijven algemeen; b.o. > 2.000 m²		10	30	100	10	100 3.2

Bijlage 1 Richtstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijvenreïn

definitief 29-12-2006

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
	nummer						
45	1 - bouwbedrijven algemeen, b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	2 - aanemersbedrijven met werkplaats, b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1
45	3 - aanemersbedrijven met werkplaats, b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	-						
50	- HANDEL/REPARATIE VAN AUTOS, MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS						
502	Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	A. Autosplavverken	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	C. Autosplavverken	50	30	30	30	50	3.1
501, 502, 504	Handel in autos en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
51	-						
51	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	0 Grif in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30	50	3.1
5121	1 Grif in meer	100	100	300	50	300	4.2
5122	Grif in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123	Grif in levende dieren	50	10	100	0	100	3.2
5124	Grif in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125; 5131	Grif in ruwe tabak, groenten, fruit en consumeple-aardappelen	30	10	30	50	50	3.1
5132; 5133	Grif in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijssollen	10	0	30	50	50	3.1
5134	Grif in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	Grif in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	Grif in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	Grif in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138; 5139	Grif in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	Grif in overige consumptienartikelen	10	10	30	10	30	2
5148.7	0 Grif in vuurwerk en munie						
5148.7	1 - consumptienruurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10	30	2
5148.7	2 - consumptienruurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50	50	3.1
5148.7	5 - munie	0	0	30	30	30	2
5151.1	0 Grif in vaste brandstoffen						
5151.1	1 - klein, daarvoor verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
5151.2	0 Grif in vloeibare en gasvormige brandstoffen	50	0	50	200	200	4.1
5151.2	1 - vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	300	300	4.2
5151.2	3 - tot vloeistof verdichte gassen	100	0	30	50	100	3.2
5151.3	Grif minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)						



definitief 29-12-2006

LIJST 1 - ACTIVITEITEN
Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

Bijlage 1 Richtstandenlijsten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	nummer	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
5152.1	0 Grif in metaalreizen:							
5152.1	1 - opslag opp. < 2.000 m ²		30	300	300	10	300	4.2
5152.2/3	Grif in metalen en -halffabrikaten		0	10	100	10	100	3.2
5153	0 Grif in hout en bouwmaterialen:							
5153	1 - algemeen: b.o. > 2000 m ²		0	10	50	10	50	3.1
5153	2 - algemeen: b.o. <= 2000 m ²		0	10	30	10	30	2
5153.4	4 - zand en grind:							
5153.4	5 - algemeen: b.o. > 200 m ²		0	30	100	0	100	3.2
5153.4	6 - algemeen: b.o. <= 200 m ²		0	10	30	0	30	2
5154	0 Grif in pzer- en metaalreizen en verwarmingsapparatuur:							
5154	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m ²		0	0	50	10	50	3.1
5155.1	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m ²		50	10	30	100	100	3.2
5155.2	Grif in kunststoffen		30	30	30	30	30	2
5156	Grif in overige intermediare goederen		10	10	30	10	30	2
5157	0 Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²		10	30	100	30	100	3.2
5157	1 - autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²		10	10	50	10	50	3.1
5157.2/3	0 Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²		10	30	100	10	100	3.2
5157.2/3	1 - overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²		10	10	50	10	50	3.1
5162	0 Grif in machines en apparaten:							
5162	1 - machines voor de bouwrijverij		0	10	100	10	100	3.2
5162	2 - overige		0	10	50	0	50	3.1
517	Overige grif bedrijfsinrichtingen, emballage, vervoerbedrijven e.d.		0	0	30	0	30	2
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)		0	0	10	10	10	1
60								
60	- VERVOER OVER LAND							
6021.1	Bus-, tram- en metrostations en -remises		0	10	100	0	100	3.2
6023	Touwsaagbedrijven		10	30	100	0	100	3.2
6024	0 Groedenwagenvoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. > 1000 m ²		0	0	100	30	100	3.2
6024	1 - Groedenwagenvoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²		0	0	50	30	50	3.1
603	- Pomp- en compressiebedrijven van pijpleidingen		0	0	30	10	30	2
63	-							
63	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
6311.1	0 Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeescheep							
6311.1	2 - stukgoederen		0	30	300	100	300	4.2



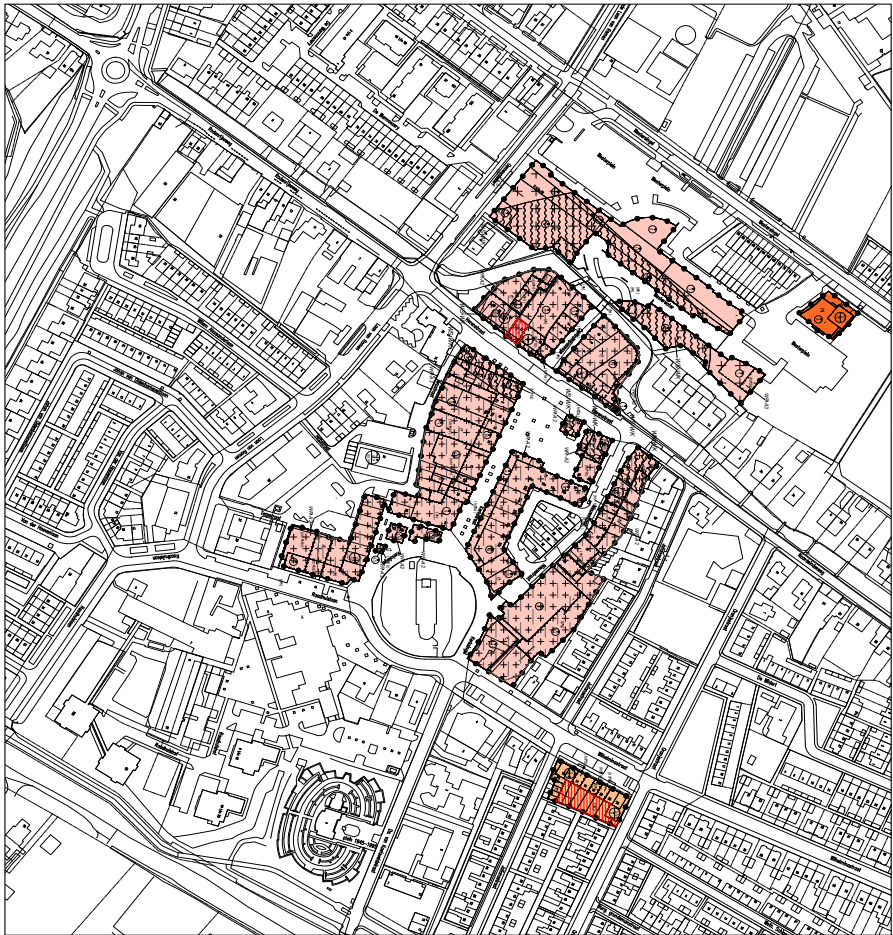
definitief 29-12-2006

Bijlage 1 Richtastandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN
Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerrein

SBA-CODE	OMSCHRIJVING	nummer	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
9002.1	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)		30	30	50	30	R 50	3.1
9002.1	C Vuiloverslagstations		200	200	300	30	300	4.2
9002.2	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:							
9002.2	A2 Kabelbrandertien		100	50	30	10	100	3.2
9002.2	A3 verwerking radio-actief afval		0	10	200	C 1500	1500	6
9002.2	A4 pathogene afvalverbranding (voor ziekenhuizen)		50	10	30	10	50	3.1
9002.2	A5 oplosmiddelenwinning		100	-	10	-	100	D 3.2
9002.2	A6 afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW		300	200	300	C Z 50	300	D 4.2
9002.2	A7 verwerking 1000 chemisch en gevaar-afval		10	10	30	30	R 30	2
9002.2	B Vuilsorteeraren		300	200	300	10	300	4.2
9002.2	C0 Composteerbedrijven:							
9002.2	C3 - belucht v.c. < 20.000 ton/jr		100	100	100	10	100	3.2
9002.2	C4 - belucht v.c. > 20.000 ton/jr		200	200	100	30	200	4.1
9002.2	C5 - GFT in gesloten gebouw		200	50	100	100	R 200	4.1
91	-							
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.1	A Wassen en strikinrichtingen		30	0	50	C 30	50	3.1
9301.1	B Tapijtreiningsbedrijven		30	0	50	30	50	3.1
9301.2	Chemische wassen en verven		30	0	30	30	R 30	2
9301.3	A Wasverzendinrichtingen		0	0	30	0	30	2

VERBEELDING



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43752.pdf

**VASTSTELLING VOORWAARDEN HYPOTHEEKVEILING
WESTERSINGEL 80 TE BERKEL EN RODENRIJS**

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop zal plaatsvinden op dinsdag twaalf februari tweeduizend negentien vanaf half twee in de middag (13.30) in het VendueHuis der Notarissen te 's-Gravenhage, Nobelstraat 5 aldaar, behoudens de mogelijkheid van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven Website. Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven Website. Deze voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden.

DEFINITIES

Tenzij anders blijkt, hebben de onder 'begrippen' van de hierna omschreven AVVE vermelde definities dezelfde betekenis in deze akte. In afwijking van en/of in aanvulling op deze definities, wordt in deze akte verstaan onder:

1. **Akte van hypotheek:**
de akte, op vierentwintig januari tweeduizend achttien verleden voor mr. P.P. Beliën, notaris te Lansingerland, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 3 op diezelfde dag in deel 73071 nummer 105, waarbij de Eigenaar ten behoeve van de Verkoper de Zekerheidsrechten heeft gevestigd.
2. **AVVE:**
de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op vijf december tweeduizend zestien in deel 69567 nummer 129. De AVVE, inclusief de begrippen in de AVVE, worden geacht woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onverbrekelijk deel van deze akte te vormen.
3. **Deelnemer:**
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelgd op de Website.
4. **Eigenaar:**
enzovoorts.
5. **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website.
6. **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek. Hiervan blijkt uit de Akte van hypotheek.
7. **Kadaster:**

- de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.
8. **Internetborg:**
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.
 9. **NIIV:**
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van de Website.
 10. **Notaris:**
de hiervoor vermelde notaris, te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.
 11. **Openbareverkoop.nl en Veilingbiljet.nl:**
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
 12. **Pandrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper gevestigde pandrecht ten laste van een of meer Roerende Zaken.
 13. **Registergoed:**
het Registergoed bedoeld in begrip 23 van de AVVE, zijnde:
het recht op het uitsluitend gebruik van de horecaruimte op de begane grond en bijbehorende ruimten in de kelder, met een eigen ingang op de begane grond, plaatselijk bekend **WESTERSINGEL 80 TE BERKEL EN RODENRIJS**, postcode 2651 EL, **kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie A nummer 8256 A-1**, uitmakende het achthonderdveertien/eenduizend eenhonderdzevenentwintigste (814/1.127^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw met woonhuis, (dak)terras en berging in de kelder en horecacomplex met verder toebehoren, plaatselijk bekend Westersingel 78 en 80 te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie A, nummer 6458, groot vijf are vijf centiare, welke perceel grond gedeeltelijk is belast met een tweetal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap Energie Delfland N.V., gevestigd te Delft.
 14. **Registratie:**
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer van internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
 15. **Registratienotararis:**

een notaris die de via de Website in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.

16. **Roerende Zaken:**
de roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen en die machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf in het daartoe ingerichte onderpand uit te oefenen.
17. **Schuldenaar:**
de Eigenaar op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft.
18. **Verkoper:**
de onder begrip 26 van de AVVE bedoelde Verkoper, enzovoorts.
19. **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Akte van Hypotheek, (de) eventuele onderhandse akte(n) en de administratie van de Verkoper.
20. **Website:**
www.openbareverkoop.nl, en/of www.veilingbiljet.nl
21. **Zekerheidsrechten:**
het Hypotheekrecht en Pandrecht tezamen.

EIGENDOMSVERKRIJGING

1. De Eigenaar is gerechtigd tot het Registergoed.
2. Het Registergoed is door de Eigenaar in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4 op dertien november tweeduizend zeventien in deel 71922 nummer 104, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris mr. P.P. Belien, waarbij het achthonderdveertien/eenduizend eenhonderdzeventwintigste (814/1.127^{ste}) onverdeelde aandeel is geleverd aan de Eigenaar.
Mede in verband met een akte van splitsing in appartementsrechten en toedeling, op vierentwintig januari tweeduizend achttien verleden voor genoemde notaris mr. P.P. Belien, ingeschreven ten kantore van het Kadaster, in register Hypotheken 4, op vijftientwintig januari tweeduizend achttien in deel 72466 nummer 173.
3. Voor zover aan de Verkoper bekend is de Eigenaar voorts gerechtigd tot de Roerende Zaken met dien verstande dat Verkoper niet gerechtigd is tot al wat derden kunnen aantonen hun eigendom te zijn ten aanzien van de Roerende Zaken. Deze zijn niet in de veiling begrepen. Het is niet bekend of (een deel van) de inventaris, installaties en/of aan- en toebehoren van het restaurant/horeca nog

aanwezig is.

De naamloze vennootschap N.V. Irado heeft zich reeds bij de notaris gemeld en aangegeven dat er twee containers (een papier 360 liter kunststof container en een 660 liter restcontainer) in het Registergoed aanwezig zijn die aan hen toebehoren. Het is niet bekend of deze containers thans daadwerkelijk in het Registergoed aanwezig zijn. Koper dient rekening mee te houden dat N.V. Irado zich tezijntertijd ten aanzien van bovenstaande zal melden.

SPLITSING APPARTEMENTEN

Het Registergoed is als appartementsrecht ontstaan door de splitsing in appartementsrechten blijkens de hiervoor onder 'Eigendomsverkrijging' vermelde akte van splitsing in appartementsrechten en toedeling.

De koper wordt als appartementseigenaar van rechtswege lid van de vereniging:

"Vereniging van eigenaars Westersingel 78-80", gevestigd te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland.

Bij de voormelde akte van splitsing is tevens het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster, voormalige bewaring Zoetermeer, in register Hypotheken 4, op achttien januari tweeduizend zes, in deel 40730 nummer 82, van toepassing verklaard.

Het boekjaar van de vereniging van eigenaars valt samen met het kalenderjaar.

Voor de koper vloeien als appartementseigenaar naast de rechten en verplichtingen uit de wet ook rechten en verplichtingen voort:

- uit de voormelde akte van splitsing;
- uit het reglement van splitsing waarnaar in de voormelde akte van splitsing wordt verwezen;
- uit de statuten van de vereniging van eigenaars;
- uit het/de door deze vereniging eventueel(e)(e) opgestelde huishoudelijke reglement(en).

Voor zover aanwezig gaat door de levering van het Registergoed het aandeel van de Eigenaar in de bij de vereniging van eigenaars aanwezige reservefondsen en/of onderhoudsfondsen zonder verdere verrekening over op de koper.

Voor zover thans bekend:

- is door de vergadering van eigenaars een bestuurder benoemd;
- worden geen vergaderingen van eigenaars gehouden;
- zijn geen periodieke bijdragen van de appartementseigenaars vastgesteld en betaald;
- zijn geen reservefondsen gevormd of aangehouden;
- doch is wel een gemeenschappelijke opstalverzekering afgesloten.

Aan deze akte worden **gehecht** één of meer stukken waarin de in artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring is afgegeven.

De Verkoper attendeert de koper erop dat conform de huidige wetgeving per één mei tweeduizend acht een reservefonds moet zijn gevormd.

De Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Toestemming vereniging van eigenaars

Voor het in gebruik nemen van het Registergoed door de koper of door anderen is geen toestemming van de vereniging van eigenaars nodig.

ZEKERHEIDSRECHTEN

1. De Verkoper is gerechtigd tot de Zekerheidsrechten met inachtneming van het hiervoor onder 3 van Eigendomsverkrigging bepaalde.
2. Naast het bepaalde in de Akte van hypotheek, zijn op de Zekerheidsrechten onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, zoals vermeld en/of omschreven in de Akte van hypotheek.
3. De Zekerheidsrechten zijn eerste in rang met inachtneming van het hiervoor onder 3 van Eigendomsverkrigging bepaalde.
4. De Zekerheidsrechten zijn gevestigd tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van:

BEGIN CITAAT
**VESTIGING HYPOTHEEK- EN PANDRECHT MET BIJBEHORENDE
BEPALINGEN**

Ter uitvoering van de overeenkomst als hiervoor vermeld, verleent de schuldenaar aan de schuldeiser 1 en de schuldeiser 2, die (handelende als gemeld) zulks aannemen, recht van hypotheek respectievelijk - voor zoveel nodig nu voor alsdan - recht van pand op het hierna te omschrijven onderpand, tot meerdere zekerheid voor:
I de terugbetaling van voormelde hoofdsom 1 en hoofdsom 2, tezamen groot zeshonderdvijftig duizend euro (€ 650.000,00);
II de betaling van de bedongen renten, boeten, kosten en het overigens in verband met het vorenstaande verschuldigde, tezamen begroot op vijftig procent (50%) van de hoofdsom 1 en de hoofdsom 2, zijnde driehonderd vijftientwintig duizend euro (€ 325.000,00), derhalve in totaal negenhonderd vijfenzeventig duizend euro (€ 975.000,00).

EINDE CITAAT

5. De Verkoper heeft de Zekerheidsrechten niet opgezegd en de Zekerheidsrechten zijn niet op enigerlei andere wijze teniet zijn gegaan.
6. Het bestaan van de Zekerheidsrechten laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.

OVERIGE ZEKERHEIDSRECHTEN EN/OF BESLAGEN

1. Naast het Hypotheekrecht is het Registergoed op heden niet bezwaard met hypotheken en/of beslagen.
2. Voor zover aan de Verkoper bekend rusten op de Roerende Zaken geen pandrechten, behoudens het Pandrecht, en zijn op de Roerende Zaken geen beslagen gelegd.

RECHT TOT EXECUTORIALE VERKOOP/OPEISBAARHEID/NIET NAKOMING

1. De Eigenaar is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsanering is niet van toepassing verklaard op de Eigenaar.
2. De executie is aangezegd aangezien de Schuldenaar, na in gebreke te zijn gesteld, in

verzuim is met de behoorlijke voldoening van hetgeen waartoe de hypotheek tot waarborg strekt.

3. De Verkoper is bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als (eerste) hypotheekhouder en als (eerste) pandhouder, in het bijzonder van zijn recht tot executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de Akte van hypotheek.

AANZEGGING

De executoriale verkoop is ingevolge het bepaalde in artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de Eigenaar/Schuldenaar;
- enzovoorts.

Deze uitgebrachte exploten worden aan deze akte **gehecht**.

II ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de AVVE, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld (in de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden).

De Bieder/Koper wordt geacht tevoren kennis te hebben genomen van deze voorwaarden en de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden en wordt geacht zich aan de inhoud daarvan te onderwerpen. Door het uitbrengen van een Bod aanvaardt de Bieder/Koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN A en B

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Veiling; en
- B. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een Onderhands Bod op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, dat door de Eigenaar, Verkoper of een beslaglegger is geaccepteerd, waarna een verzoekschrift bij de voorzieningenrechter zal worden ingediend om de gesloten koopovereenkomst goed te laten keuren (Onderhandse verkoop).

A. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN VEILING

In afwijking van- en aanvulling op de AVVE zijn op deze Veiling van toepassing de volgende bijzondere voorwaarden:

1. Wijze van veilen

De Inzet en Afslag vinden plaats op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar.

2. Wijze van bieden

Biedingen geschieden op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de Bieders kenbaar zal worden gemaakt.

3. Bieden voor een ander

In aanvulling op artikel 5 lid 4 van de AVVE wordt de Akte de command alleen opgemaakt als de Verkoper de vertegenwoordigde schriftelijk heeft geaccepteerd

4. Inzetpremie

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AVVE wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Als de Inzetter ook de Koper is, wordt de inzetpremie niet met de Koopprijs verrekend.

Als niet wordt gegund is geen inzetpremie verschuldigd en wordt geen inzetpremie uitgekeerd.

5. **Eigenaarslasten, achterstallige lasten en veilingkosten**

In aanvulling op artikel 9 van de AVVE geldt het volgende. De eigenaarslasten en de eventuele huurtermijnen terzake het Registergoed worden niet verrekend, met uitzondering van de lasten waarvoor de Koper krachtens de wet aansprakelijk is.

6. **Betaling waarborgsom, Koopprijs en kosten**

1. In afwijking op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt dat, in het geval artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de Verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet eerder betaald dient te worden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
2. Als de Verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij de bieder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
 - de gestelde Internetborg vrijgegeven.
3. Aan artikel 8 lid 2 van de AVVE wordt toegevoegd dat wordt gegund onder de opschortende voorwaarde dat door de koper is voldaan aan alle verplichtingen voor hem voortvloeiend uit de veilingvoorwaarden casu quo het proces verbaal van veiling, waaronder het tijdig storten van de waarborgsom, of het stellen van een bankgarantie, betaling van de kosten en voldoening van de koopsom.
4. In afwijking van artikel 12 lid 3 van de AVVE geldt het volgende. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen wordt de Notaris bij deze verplicht en voor zover nodig door de Verkoper en de Koper onherroepelijk gemachtigd om de door de Koper verbeurde boete, schadevergoeding en of kosten zoals nader bepaald in de AVVE uit de bij de Notaris gestorte waarborgsom dan wel het aan deze notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan de Verkoper te betalen.

7. **Omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting**

Voor zover de Verkoper bekend, is ter zake van de levering géén omzetbelasting, maar wel **zes procent (6%)** overdrachtsbelasting verschuldigd. Mocht evenwel omzetbelasting verschuldigd zijn dan is dit voor rekening van de Koper en niet in het Bod begrepen.

8. **Legitimatie, verklaring van financiële gegoedheid, aanvullende zekerheden**

1. De Bieder, Koper, vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen dienen zich, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

2. Om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"), dienen zij, in aanvulling op artikel 14 van de AVVE, een verklaring van een in Nederland toegelaten bankinstelling te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de Koopprijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.
3. De financiële gegoedheid van bieders is uitsluitend ter beoordeling van de notaris. Het staat de notaris vrij tijdens de veiling aanvullende zekerheden te verlangen.

9. Overige informatie betreffende het Registergoed

Milieue

Blijkens raadpleging van de website DCMR Milieudienst Rijnmond op vier januari tweeduizend negentien is de locatie waar het Registergoed deel van uitmaakt onderzocht op bodemverontreiniging, deze informatie is op de Website gepubliceerd. Voorts zijn er geen gegevens bekend omtrent de aanwezigheid van ondergrondse tanks.

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen, doch is er onlangs in het Registergoed een drugslaboratorium ontmanteld als gevolg waarvan een Koper rekening dient te houden met eventuele verontreiniging dienaangaande. Eventuele verontreiniging komt volledig voor rekening en risico van Koper. De Verkoper is niet aansprakelijk voor de verkregen informatie. Indien terzake meer informatie beschikbaar komt dan zal dat via de Website bekend worden gemaakt. Het is de Verkoper verder niet bekend of zich in het Registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door het Kadaster op heden zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De Verkoper is niet aansprakelijk voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Voor zover aan de Verkoper bekend is het Registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of een voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, als bedoeld in die wet.

Energie label

De Eigenaar is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. De Verkoper

beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken ter dier zake. De Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf zorg dient te dragen.

10. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

Het Registergoed wordt in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. Met betrekking tot het Registergoed zijn de Verkoper geen andere dan de erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend, vermeld in de onder 'Eigendomsverkrijging' vermelde akte van splitsing in appartementsrechten en toedeling.

In die akte is onder meer het volgende bepaald woordelijk luidende:

BEGIN CITAAT

BIJZONDERE VERPLICHTINGEN EN DERGELIJKE

In de hiervoor genoemde aankomsttitels is woordelijk opgenomen als volgt:

"BIJZONDERE BEPALINGEN

De comparanten sub 1 genoemd verklaarden, voorzover nog van toepassing, op te leggen aan de koper, die verklaarde te aanvaarden en te zullen naleven de bepalingen en bedingen voorkomende in de voormelde titel van aankomst, de akte van levering op elf juni negentienhonderd zes en negentig verleden voor mr. H.A.P. Overtoom, voornoemd, woordelijk luidende:

"Vestiging ketting-boetebedingen

Partijen zijn het navolgende overeengekomen:

1. *Koper en zijn rechtverkrijgenden mogen het verkochte en daarop te stichten gebouw uitsluitend gebruiken als "party-centrum" met bovenwoning of daarmee als vergelijkbare bestemming en uitdrukkelijk **niet** als discotheek of detailhandel. De bovenwoning mag uitsluitend als woning worden gebruikt.*
2. *Koper noch zijn rechtverkrijgenden noch degenen die het recht van gebruik hebben verkregen ten aanzien van het verkochte en het daarop te stichten gebouw zullen daarin een discotheek of detailhandel mogen exploiteren.*
3. *Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht de buitenruimte boven onderkelderde gedeelte casu quo onder overbouwde gedeelten van het verkochte netjes te houden en die ruimte niet als opslagruimte of terras te gebruiken zonder toestemming van De Gemeente Berkel en Rodenrijs.*
4. *Koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht het bovenstaande, alsmede het in dit lid 4 bepaalde ten behoeve van verkoper aan hun rechtsopvolgers als ketting-boetebeding op te leggen, op straffe van verbeurte aan verkoper van een direct opeisbare geldboete ad tien miljoen gulden (f. 10.000.000,00), onverminderd het recht van verkoper om daarnaast vergoeding van de werkelijk geleden schade en/of nakoming van bovenstaande overeenkomsten te vorderen.*

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."

EINDE CITAAT

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de Verkoper verplicht is op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die verplichtingen bij dezen door de Koper door het enkele feit van bieding aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door de Verkoper voor die derden aangenomen.

De Koper aanvaardt niet alleen voormelde aan het Registergoed verbonden erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen doch ook die, welke niet vermeld zijn en achteraf wel blijken te bestaan.

De Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst (Akte van levering) en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

11. Onderzoek koper

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in artikel 15, lid 1, van de AVVE genoemde punten, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de Notaris.

12. Geen garanties Verkoper

In aanvulling op artikel 15 van de AVVE geldt dat:

1. De Koper zonder voorbehoud aanvaardt dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in artikel 15 bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Eigenaar en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
2. de Verkoper geen aansprakelijkheid aanvaardt omtrent datgene dat hij ter zake het Registergoed meedeelt of waarvan mededeling achterwege blijft. Indien de Verkoper verklaart dat hem met betrekking tot het Registergoed iets niet bekend is, dan wordt daarmee uitsluitend bedoeld dat in het door hem aangelegde veilingdossier geen andersluidende informatie voorkomt en dat hij ter zake geen verder onderzoek heeft ingesteld.

13. Feitelijk gebruik en bestemming van het Registergoed

Het Registergoed is, voor zover de Verkoper bekend, in gebruik geweest als horecaruimte.

Er is onlangs een drugslaboratorium ontmanteld in het Registergoed. De feitelijke staat (intern) is niet bekend. Koper dient derhalve rekening te houden met schade (in de keuken en de kelder) in het Registergoed (als gevolg van (het

ontmantelen) van het drugslaboratorium).

Bij Verkoper is er een huurovereenkomst en heeft toestemming verleend aan de huur neergelegd in een huurovereenkomst de dato tweeëntwintig december tweeduizend negen alsmede een akte van indeplaatsstelling van twee november tweeduizend elf. Het is Verkoper echter niet bekend of de huurovereenkomst is beëindigd en/of gewijzigd. Voor zover de huur nog in stand is, is het voorts niet bekend of de huurovereenkomst, de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurder bevat. Het is niet bekend of buiten de huurovereenkomst om voor verhuurder nadelige afspraken met de huurder zijn gemaakt. Het is niet bekend of de huurder haar verplichtingen correct is nagekomen. Het is niet bekend of er huurprocedures lopen danwel aanhangig worden gemaakt. Het is niet bekend of de huurpenningen zijn verpand, thans huurpenningen worden betaald en/of er achterstanden in de betalingen van huurpenningen zijn. De actuele huurprijs is eveneens niet bekend. De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eventuele eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.

Verkoper is niet bekend met andere huur danwel ander gebruik als hiervoor vermeld, doch staat niet in voor de afwezigheid hiervan.

De Verkoper staat niet in voor de juistheid van deze informatie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid.

Voor het overige geldt onverkort het in artikel 24 van de AVVE bepaalde.

Het Registergoed valt in het bestemmingsplan "Centrum Berkel en Rodenrijs, partiële eerste herziening" en het Registergoed heeft de enkelbestemming Horeca categorie 1 tot en met 2b, met dien verstande dat uit categorie 2b alleen de functie 'partycentrum' is toegestaan en geen discotheken, dancings en dergelijke. Het bestemmingsplan is op de Website gepubliceerd.

14. Huurbeding

De Akte van hypotheek op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.

De Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de Verkoper (oftewel niet voor wat betreft de hierboven in artikel 13 omschreven huurovereenkomst).

De Verkoper draagt hierbij voor zoveel nodig de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek over aan de Koper.

De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid vindt plaats voor rekening en risico van de Koper.

Als het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het Registergoed te

bewerkstelligen. De Verkoper staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

15. Naleving bepalingen

De Koper is verplicht tot naleving van al zodanige bepalingen als bij de verkrijging van het Registergoed op de Eigenaar overgingen, voor zover de Eigenaar gehouden is deze verplichtingen op te leggen.

16. Volmacht tot zuivering

Door het uitbrengen van een Bod verklaart de Koper bekend te zijn met het feit dat hij door het ondertekenen van de volmacht (bij de Inzet en/of Afslag) ten tijde van de Veiling of het ondertekenen van de koopovereenkomst bij de Onderhandse verkoop, mij, Notaris voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht geeft een verzoek tot zuivering als bedoeld in artikel 3:273 van het Burgerlijk Wetboek bij de voorzieningenrechter in te dienen, zodra de koper aan al zijn verplichtingen uit deze Veiling of Onderhandse verkoop voortvloeiende zal hebben voldaan.

17. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 van de AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.

6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval

de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermeld(e)n waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 van de AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE laatste zin.

18. Aflevering

In aanvulling op artikel 22 lid 2 en artikel 25 van de AVVE geldt dat het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van de Aflevering blijkt te bevinden; ook indien die feitelijke toestand

afwijkt ten tijde van de levering.

Door de Aflevering wordt geacht dat de Koper daardoor 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 ter zake van het Registergoed, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

19. Niet nakoming

In aanvulling op artikel 26 lid 2 onder b is de onmiddellijk opeisbare boete vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van tienduizend euro (€ 10.000,00).

Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper is het bepaalde in artikel 26 lid 3 van de AVVE niet van toepassing.

B. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN ONDERHANDSE VERKOOP

Ten aanzien van de Onderhandse verkoop is voorts het volgende in bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden Onderhandse verkoop

Bij een Onderhandse verkoop zijn van toepassing de AVVE, de hiervoor onder A. vastgestelde en voorzover van toepassing zijnde bijzondere veilingvoorwaarden Veiling en de hierna vermelde bijzondere veilingvoorwaarden van toepassing, voor zover de aard van een Onderhandse verkoop zich daar niet tegen verzet. Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en bijzondere veilingvoorwaarden zoals onder A. vermeld, prevaleren derhalve de volgende bepalingen in geval van een Onderhandse verkoop.

2. Uitbrengen Bod

In aanvulling op artikel 27 van de AVVE geldt het volgende.

De Verkoper is niet verplicht op het Bod in te gaan of dat te accepteren.

Ondertekening koopovereenkomst

Op eerste verzoek van de Notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris om een geldig identificatiebewijs en een verklaring van goedgeheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en artikel 8 lid 2 van deze akte te overleggen.

Opschortende voorwaarde

- In aanvulling op artikel 27 lid 6 van de AVVE is de opschortende voorwaarde niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom in de zin van artikel 12 en artikel 27 lid 5 van de AVVE en op het hierna bepaalde. In aanvulling op artikel 27 lid 5 van de AVVE moet de Koper eerst de waarborgsom voldoen voordat het verzoekschrift tot onderhandse verkoop op de griffie wordt ingediend.
- De Koper is verplicht om alles te doen dat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift in de zin van artikel 3:268 lid 2 BW juncto artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift

- zal worden afgewezen. In dat geval is de Koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan de koopovereenkomst ontlelen als de voorzieningenrechter het verzoek tot Onderhandse verkoop afwijst.
 - Als de Verkoper de aan deze overeenkomst ten grondslag liggende veilingopdracht na ondertekening van de koopovereenkomst intrekt, zal geen van de partijen enig recht aan deze koopovereenkomst kunnen ontlelen waaronder het recht op enigerlei (schade)vergoeding.
 - In aanvulling op artikel 27 lid 7 van de AVVE geldt dat als het verzoek niet tijdig wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst ontbindt, de Bieder/Koper de waarborgsom geheel terug ontvangt.
 - De koper is zich ervan bewust dat de Verkoper te allen tijde het recht heeft de executieprocedure te staken indien er zich na het sluiten van deze overeenkomst nieuwe feiten of omstandigheden voordoen die naar de mening van de Verkoper de belangen van de Eigenaar/Schuldenaar laten prevaleren boven de belangen van de koper om het Registergoed te verwerven. Als zich dit voordoet zal de koper geen rechten meer kunnen ontlelen aan de (beoogde) overeenkomst onder opschortende/ontbindende voorwaarden.

Geen verplichting tot indiening verzoek

Ondertekening door de Verkoper houdt niet een verplichting in van de Verkoper om deze overeenkomst inderdaad aan de rechter ter goedkeuring aan te bieden. Het staat de Verkoper vrij geen of enig andere overeenkomst (al dan niet eveneens) ter goedkeuring aan te bieden.

Intrekken verzoek

De Verkoper is te allen tijde bevoegd en gerechtigd het verzoekschrift in te trekken zonder verdere opgave van reden tot het moment waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, zonder dat deze intrekking kan leiden tot financiële aanspraken over en weer.

Levering

In afwijking van artikel 17 lid 1 en 2 van de AVVE komt de eigendomsoverdracht van het Registergoed tot stand, door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in het Kadaster.